



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN Nomor 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bengkulu Kelas 1A yang memeriksa dan mengadili perkara Korupsi dengan acara pemeriksaan biasa pada peradilan tingkat pertama secara e-berpadu, telah menjatuhkan putusan atas nama Terdakwa :

| | |
|----------------------------|---|
| Nama Lengkap | ZULMARWAN, SE BIN ROESLI (Alm); |
| Tempat Lahir | Padang; |
| Umur / Tanggal Lahir | 55 Tahun / 14 Maret 1969; |
| Jenis Kelamin | Laki-Laki; |
| Kebangsaan/Kewarganegaraan | Indonesia; |
| Tempat Tinggal | Jl. Maransi Gang Tower Gang Sukses No.1 RT. 2 RW. 10 Kel. Air Pacah Kec. Koto Tengah Kota Padang; |
| Agama | Islam; |
| Pekerjaan/ Jabatan | Pensiunan; |

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik tidak penahanan;
2. Penuntut Umum sejak tanggal 3 Desember 2024 sampai dengan tanggal 22 Desember 2024;
3. Penuntut Umum Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu (Pasal 29) sejak tanggal 23 Desember 2024 sampai dengan tanggal 21 Januari 2025;
4. Penuntut Umum Perpanjangan Kedua Oleh Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu (Pasal 29) sejak tanggal 22 Januari 2025 sampai dengan tanggal 20 Februari 2025;
5. Majelis Hakim Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bengkulu sejak tanggal 12 Februari 2025 sampai dengan tanggal 13 Maret 2025;
6. Perpanjangan Ketua Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bengkulu sejak tanggal 14 Maret 2025 sampai dengan tanggal 12 Mei 2025;
7. Perpanjangan pertama Ketua Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Tinggi Bengkulu sejak tanggal 13 Mei 2025 sampai dengan tanggal 11 Juni 2025;
8. Perpanjangan kedua Ketua Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Tinggi Bengkulu sejak tanggal 12 Juni 2025 sampai dengan tanggal 11 Juli 2025;

Halaman 1 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa dalam perkara ini didampingi Penasehat Hukum (1) Febri Fajar Basuki, SH. (2) Dr. Walim, SH. MH (3) M. Bagus Panuntun, SH. (4) Agung Susilo, SH. (5) Deden Abdul Hakim, SH. Para Advokat & Konsultan Hukum pada Firma Hukum FEBRI FAJAR BASUKI, SH & PARTNERS yang beralamat di Lt 2 Math Caffee & Resto Jalan T.M.P. Taruna Nomor 30 Kelurahan Sukasari Kecamatan Tangerang Kota Tangerang Banten berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bengkulu dengan Nomor Register: 138/SK/II/2025/PN Bgl tertanggal 27 Februari 2025;

Pengadilan Tindak Pidana Korupsi tersebut;

Setelah membaca;

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl, tertanggal 12 Februari 2025 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penetapan Ketua Majelis Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl, Tanggal 12 Februari 2025 tentang Hari sidang;
3. Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan terdakwa **ZULMARWAN, SE. Bin (Alm) ROESLI** tidak terbukti bersalah melakukan tindak pidana "turut serta secara bersama-sama secara melawan hukum melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 2 ayat (1) Jo Pasal 18 ayat (1) huruf b, ayat (2) dan ayat (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 31 tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana sebagaimana dalam dakwaan Primair kami ;
2. Membebaskan terdakwa oleh karena itu dari dakwaan Primair tersebut ;
3. Menyatakan terdakwa **ZULMARWAN, SE. Bin (Alm) ROESLI** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana korupsi "turut serta secara bersama-sama melakukan perbuatan dengan tujuan menguntungkan

Halaman 2 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang merugikan keuangan negara atau perekonomian negara” sebagaimana dalam dakwaan Subsidair yaitu melanggar Pasal 3 Jo pasal 18 Ayat (1) huruf b, Ayat (2) dan Ayat (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 31 tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang No. 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana sebagaimana dalam dakwaan Subsidair kami ;

4. Menjatuhkan pidana penjara kepada terdakwa **ZULMARWAN, SE. Bin (Alm) ROESLI** selama **4 (empat) tahun 6 (enam) bulan** dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan, dan dijatuhi pidana denda sebesar **Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)** subsidair **3 (tiga) bulan kurungan** ;
5. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1) 1 (satu) eksemplar copy permohonan pencairan dana KYG PT. Rizki Pabittei Putra Nomor : 80/RPP-BKL/P.P-KYG/VII/2015 tanggal 01 Juli 2015.
 - 2) 1 (satu) bundel Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No. 36/DIR/CMLD/2013 Perihal Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standard Operating Prosedur Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk tanggal 30 Desember 2013.
 - 3) 1 (satu) eksemplar copy Laporan prospek usaha/proyek perumahan atas nama PT. Rizki Pabittei.
 - 4) 1 (satu) eksemplar Asli Appraisal Report Tanah Kosong PT. Rizki Pabittei Putra.
 - 5) 1 (satu) eksemplar copy Appraisal Report Tanah Kosong PT. Rizki Pabittei Putra.
 - 6) 1 (satu) eksemplar copy surat persetujuan pemberian kredit (SP2K) Bank BTN Cabang Bengkulu kepada PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 28 April 2015.
 - 7) 1 (satu) eksemplar copy perangkat analisa kredit PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 01 April 2015.
 - 8) 1 (satu) bundel copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah IRAWAN, SH.
 - 9) 1 (satu) bundel Asli Lanjutan Laporan Penilaian Properti untuk kepentingan PT. Bank Tabungan Negara TBK atas nama PT. Rizki Pabittei Putra.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10) 1 (satu) bundel copy Lanjutan Laporan Penilaian Properti untuk kepentingan PT. Bank Tabungan Negara TBK atas nama PT. Rizki Pabittei Putra.
- 11) 1 (satu) eksemplar surat peringatan kesatu, kedua dan ketiga Bank BTN KC. Bengkulu kepada PT. Rizki Pabittei Putra atas tunggakan kredit KYG.
- 12) 1 (satu) lembar Copy Rekening Koran PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 23 Februari 2022 periode 1 Januari 2022 s/d 23 Februari 2022.
- 13) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00110 dengan luas 20.000 m².
- 14) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00118 dengan luas 197.730 m².
- 15) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00119 dengan luas 30.260 m².
- 16) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00127 dengan luas 150 m².
- 17) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00208 dengan luas 130 m².
- 18) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00148 dengan luas 150 m².
- 19) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00229 dengan luas 150 m².
- 20) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00203 dengan luas 150 m².
- 21) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00207 dengan luas 150 m².
- 22) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00228 dengan luas 150 m².
- 23) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00227 dengan luas 150 m².
- 24) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00206 dengan luas 150 m².
- 25) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00205 dengan luas 150 m².
- 26) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00204 dengan luas 150 m².
- 27) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00136 dengan luas 172 m².

Halaman 4 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 28) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00139 dengan luas 172 m².
- 29) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00150 dengan luas 172 m².
- 30) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00171 dengan luas 150 m².
- 31) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00169 dengan luas 150 m².
- 32) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00220 dengan luas 150 m².
- 33) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00183 dengan luas 150 m².
- 34) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00120 dengan luas 148 m².
- 35) 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00195 dengan luas 150 m².
- 36) 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 53/N/CMLU/X/2015 tanggal 28 Oktober 2015 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
- 37) 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 24/N/CMLU/VIII/2016 tanggal 19 Agustus 2016 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
- 38) 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 084/N/CMLU/CA/XII/16 tanggal 30 Desember 2016 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
- 39) 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 005/N/CMLU/CA/VII/17 tanggal 12 Juli 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
- 40) 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 20/N/CMLU/X/17 tanggal 20 Oktober 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".

Halaman 5 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

- 41) 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 60/N/CMLU/X/17 tanggal 08 November 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
- 42) 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 38/N/CMLU/XII/17 tanggal 05 Desember 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
- 43) 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 147/N/CMLU/XII/17 tanggal 29 Desember 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
- 44) 1 (satu) bundel permohonan pinjaman dana KYG dan KPL dari PT. Rizki Pabittei Putra.
- 45) 1 (satu) bundel penetapan jadwal lelang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Area-4 KC. Bengkulu.
- 46) 1 (satu) bundel Permohonan restrukturisasi kredit PT. Rizki Pabittei Putra kepada Bank BTN KC. Bengkulu
- 47) 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 45/N/CMLU/IV/15 tanggal 30 April 2015 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
- 48) 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 05/N/CMLU/V/15 tanggal 04 Mei 2015 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
- 49) 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 28/N/CMLU/VIII/15 tanggal 14 Agustus 2015 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
- 50) 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 25/N/CML/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
- 51) 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 169/N/CMLU/VI/18 tanggal 07 Juni 2018 kepada Branch Manager

Halaman 6 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabitei Putra
"Taman Anggrek".

- 52) 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 16/N/CMLU/VI/2015 tanggal 11 Juni 2015 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabitei Putra "Taman Anggrek".
- 53) 1 (satu) bundel Copy sesuai asli Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT. Rizki Pabitei Putra dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah Nomor : 442/BKU.III/PKS/III/2015, Nomor : 44/RPP/BKL/IV/2015, Nomor : 648.3/0275/IV/2015 tentang Penyediaan Rumah Sederhana, Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah dan Pemotongan Angsuran Kredit Secara Kolektif Bagi Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah tanggal 06 April 2015.
- 54) Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris SRIYANTI SUMADI, S.H. Nomor Akta 236/2014.
- 55) Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris SRIYANTI SUMADI, S.H. Nomor Akta 259/2015.
- 56) Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris SRIYANTI SUMADI, S.H. Nomor Akta 523/2016.
- 57) Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris EDVAL MORITA, S.H. M.Kn Nomor Akta 204/2019.
- 58) Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris EDVAL MORITA, S.H. M.Kn Nomor Akta 612/2019.
- 59) Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris EDVAL MORITA, S.H. M.Kn Nomor Akta 44/2021.
- 60) 1 (satu) bundel Copy Memo KC. Bengkulu No. 529/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 6 April 2015 perihal Keputusan dan Second Opini Permohonan Kredit Konstruksi dan Kredit Pembelian Lahan PT. Rizki Pabitei Putra.
- 61) 1 (satu) bundel Copy Memo KC. Bengkulu No. 601/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 20 April 2015 perihal Perbaikan data dalam usulan kredit atas nama PT. Rizki Pabitei Putra.
- 62) 1 (satu) bundel Copy Memo KC. Bengkulu No. 608/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 21 April 2015 perihal Perbaikan data dalam usulan kredit atas nama PT. Rizki Pabitei Putra.

Halaman 7 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

- 63) 1 (satu) bundel Copy Memo KC. Bengkulu No. 624/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 23 April 2015 perihal Perbaikan data dalam usulan kredit atas nama PT. Rizki Pabitei Putra.
- 64) Surat No : 30/rpp/IV/2015 tanggal 13 Maret 2015, perihal Permohonan pembiayaan Kredit Konstruksi dan Kredit Pembelian Lahan Pada Proyek Perumahan Taman Anggrek.
- 65) Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 005/NCMLU/CA/VII/17 tanggal 12 Juli 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabitei Putra "Taman Anggrek" (Pencairan KYG Ke-9).
- 66) Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 147/N/CMLU/XII/2017 tanggal 29 Desember 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabitei Putra "Taman Anggrek" (Pencairan KYG Ke-13).
- 67) 1 (satu) bundel fototocopy Akta Notaris & PPAT GAMAL WAHIDIN, SH Nomor : 30.- tanggal 18 Oktober 2012.
- 68) 1 (satu) bundel fototocopy Petikan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Nomor : 624/DIR/2013 tanggal 29 Agustus 2013 Tentang Promosi/Rotasi Pegawai.
- 69) 1 (satu) buah buku KEPI & SPI 2013 Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia 2013.
- 70) Foto kegiatan survey lapangan KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan atas PT. Rizki Pabitei.
- 71) 1 (satu) lembar copy Akta Kematian atas nama Sudiono.
- 72) 1 (satu) lembar Surat Tanda Lulus atas nama Eko Haryanto tanggal 7 Oktober 2013.
- 73) 1 (satu) lembar Surat Tanda Lulus atas nama Pranggono Bani A. tanggal 19 juni 2014.
- 74) 1 (satu) bundel Surat Tugas Survey / Inspeksi Lapangan tanggal 19 Maret 2015 atas nama Pranggono Bani Ahmad dan Dedi Pahlawan.
- 75) 1 (satu) eksemplar copy Petikan Surat Keputusan Direksi PT. BTN (PERSERO)Tbk. Nomor: 254/DIR/2014 Tanggal 5 Juni 2014 Tentang Promosi / Mutasi Pegawai atas nama IDE KUSUMA PRIBADI.
- 76) 1 (satu) eksemplar copy Petikan Surat Keputusan Direksi PT. BTN (PERSERO)Tbk. Nomor: 719/DIR/2013 Tanggal 25 September 2013 Tentang Promosi / Rotasi Pegawai atas nama KHAERUDIN B.

Halaman 8 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



- 77) 1 (satu) eksemplar copy Petikan Surat Keputusan Direksi PT. BTN (PERSERO)Tbk. Nomor : 73/DIR/2014 Tanggal 19 Februari 2014 Tentang Promosi Pegawai atas nama RONI SUBAGIO.
- 78) 1 (satu) lembar Asli Rekening Koran PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 20 Maret 2023 periode 1/04/2015 s/d 31/05/2015.
- 79) 1 (satu) lembar Asli Rekening Koran PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 20 Maret 2023 periode 1/08/2018 s/d 31/10/2019.
- 80) 1 (satu) bundel copy Dokumen Hasil General Audit oleh IAD halaman 60, 61, 114, 115, 116 dari 126 halaman.
- 81) Asli Salinan Rekening Koran No. Rek : 00037-01-11-000242-4 PT. Rizki Pabittei Putra periode 01 Januari 2015 s/d 04 April 2023 / Rekening KPL.
- 82) 1 (satu) bundel Asli Rincian pembayaran KPL PT. Rizki Pabittei Putra.
- 83) 1 (satu) bundel salinan rekening koran KYG RSS Konstruksi PT. Rizki Pabittei tertanggal 11 Mei 2023.
- 84) 1 (satu) lembar Perhitungan Real Perumahan Taman Anggrek PT. Rizki Pabittei di desa Tanjung Terdana tanggal 11 Mei 2023.
- 85) 1 (satu) bundel fotocopy Surat Pengakuan Kekurangan Bayar Uang Muka dari 47 konsumen.
- 86) Copy Dokumen Buku Register Produk Hukum Daerah Bagian Hukum Kabupaten Bengkulu Tengah Bulan Maret, April dan Mei Tahun 2015.
- 87) Copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama PT. RIZKI PABITTEI PUTRA :
- Nomor : 648 / 323 / IMB / DPMPSTSP / XII /2017 tanggal 07 Desember 2017.
 - Nomor : 648 / 375 / IMB / DPMPSTSP / XII /2017 tanggal 07 Desember 2017.
 - Nomor : 648 / 417 / IMB / DPMPSTSP / XII /2017 tanggal 07 Desember 2017.
- 88) Copy Register IMB Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bengkulu Tengah.
- 89) Copy Surat Tugas Nomor : 435 / ST-17.19 /XI / 2022 tanggal 30 November 2022 untuk Peninjauan Lokasi Tanah HGB PT. Rizki Pabittei yang telah dilakukan penyitaan oleh Kejari Bengkulu sebanyak 23 Bidang (daftar terlampir), di Desa Tanjung Terdana, Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah pada hari Kamis tanggal 01 Desember 2022.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 90) Copy Surat Keterangan Notaris & PPAT IRAWAN, SH Nomor : 271/ K / IR /04 / 2015 tanggal 06 April 2015.
- 91) Copy Data-Data Tanah yang terdiri dari dua puluh sertifikat/bidang tanah yang terletak di Desa Tanjung Terdana dan Harapan Makmur TAHURA Bengkulu.
- 92) 1 (satu) bundel copy Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. RIZKI PABITTEI PUTRA Nomor : AHU-AH.01.03-0189593 tanggal 24 Maret 2021.
- 93) 1 (satu) bundel IMB Perumahan Taman Anggrek PT. Rizki Pabittei Putra di Desa Tanjung Terdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah.
- 94) 1 (satu) bundel SK masing-masing Personil BTN KC. Bengkulu terkait dengan pelaksanaan KYG KPL PT. Rizki Pabittei Putra "Perumahan Taman Anggrek".
- 95) 1 (satu) bundel Surat Permohonan Perpanjangan Waktu KYG dari PT. Rizki Pabittei Putra pasca perjanjian kredit berakhir.
- 96) 1 (satu) bundel Memo atas persetujuan Perpanjangan Waktu KYG dari PT. Rizki Pabittei Putra pasca perjanjian kredit berakhir.
- 97) 1 (satu) bundel Slik NPL KYG PT. Rizki Pabittei Putra "Perumahan Taman Anggrek".
- 98) 1 (satu) bundel Daftar pengajuan akad kredit konsumen "Perumahan Taman Anggrek" PT. Rizki Pabittei Putra.
- 99) 1 (satu) bundel Berita Acara Legal Meeting pra penandatanganan perjanjian kredit PT. Rizki Pabittei Putra "Perumahan Taman Anggrek".
- 100) 1 (satu) bundel Dokumen hasil tindak lanjut atas Laporan Audit Internal Tahun 2018.
- 101) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00110 seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. Ir. Sudirman Saleh.
- 102) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00118 seluas 197.730 m² yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 103) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00119 seluas 30.260 m² yang terletak di

Halaman 10 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah
Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.

- 104) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00127 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 105) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00208 seluas 130 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 106) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00148 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 107) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00229 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 108) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00203 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 109) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00207 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 110) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00228 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 111) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00227 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 112) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00206 seluas 150 m2 yang terletak di Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.

- 113) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00205 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 114) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00204 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 115) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00136 seluas 172 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 116) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00139 seluas 172 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 117) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00150 seluas 172 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 118) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00171 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 119) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00169 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 120) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00220 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
- 121) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00183 seluas 150 m2 yang terletak di Desa

Halaman 12 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.

122) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00120 seluas 148 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.

123) 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 00195 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.

Dikembalikan kepada Jaksa Penuntut Umum untuk dijadikan sebagai barang bukti dalam perkara terdakwa Darmin Usman, SE. AK Bin Usman.

6. Menetapkan terdakwa untuk membayar biaya perkara Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

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

1. Menerima Nota Pembelaan (Pleidooi) dari Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin (Alm) Roesli dan Tim Penasehat Hukum Terdakwa;
2. Menyatakan dakwaan Penuntut Umum No: PDS-03/BKL/12/2024 atas nama Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin (Alm) Roesli tidak dapat diterima;
3. Menyatakan Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin (Alm) Roesli tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana korupsi sebagaimana dalam dakwaan primair dan dakwaan subsidair Surat dakwaan Penuntut Umum;
4. Membebaskan Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin (Alm) Roesli dari seluruh dakwaan (*vrijspraak*), atau setidaknya-tidaknya melepaskan Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin (Alm) Roesli dari segala tuntutan hukum (*ontslag van alle rechtsvervolging*);
5. Memerintahkan Penuntut Umum untuk segera mengeluarkan Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin (Alm) Roesli dari tanah Negara Rumah Tahanan;
6. Memulihkan dan mengembalikan segala hak Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin (Alm) Roesli dalam kemampuan, kedudukan serta harkat dan martabatnya;
7. Membebaskan biaya perkara kepada Negara;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 13 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk dapat membebaskan Terdakwa dari segala Tuntutan Jaksa Penuntut Umum, tetapi apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon dengan sangat diberikan putusan yang seringannya dan seadil-adilnya;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap Pembelaan Terdakwa dan Penasihat Hukum para Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menolak Nota Pembelaan/Pledoi Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin (Alm) Roesli maupun Tim Penasehat Hukum Terdakwa untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tetap pada tuntutan pidana yang telah kami bacakan dan serahkan pada persidangan hari Rabu tanggal 11 Juni 2025;

Setelah mendengar tanggapan Penasihat Hukum Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada pembelaannya tertanggal 23 Juni 2025 serta menolak seluruh dalil dalam replik Jaksa Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa Terdakwa didakwa berdasarkan dakwaan Penuntut Umum Nomor Reg. Perkara PDS-03/BKL/12/2024 tanggal 5 Februari 2025 sebagai berikut :

PRIMAIR :

Bahwa Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin (alm) Roesli selaku *Branch Manager* (BM) PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Nomor : 624/DIR/2013 tanggal 29 Agustus 2013 tentang promosi/ rotasi pegawai yang mengangkat Zulmarwan, S.E menjadi Kepala PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu, **baik secara sendiri maupun bersama sebagai orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan** dengan PT Rizki Pabittei Putra yang direktornya Ambo Camming (Alm), dalam kurun waktu tanggal 13 Maret 2015 sampai dengan tanggal 04 Mei 2015 atau setidaknya dalam kurun waktu tahun 2015, bertempat di Kantor PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu Jl. Letjen Soeprapto No. 07-08 Kota Bengkulu atau setidaknya di suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bengkulu yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (2) Undang-undang Nomor 46 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tindak Pidana Korupsi, **yang secara melawan hukum** yaitu Terdakwa selaku *Branch Manager* (BM) PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk



Cabang Bengkulu telah merealisasikan Kredit Yasa Griya (KYG) kepada PT Rizki Pabittei Putra yang tidak memenuhi persyaratan untuk pengajuan produk kredit komersial pada PT. Bank Tabungan Negara, yang mana hal tersebut bertentangan dengan :

1. Pasal 3 Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara
2. Pasal 2, Pasal 8 dan Pasal 20A Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan
3. Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal Standard Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Lampiran No. 3.1.7 Tata Cara Penarikan Kredit Komersial

1. Kredit Kronstruksi BTN

- 1.1 Penarikan pertama maksimum sampai dengan 40 % dari Maksimum kredit (Plafond) dengan syarat tanah lokasi proyek telah dimatangkan.
- 1.4 Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20 %, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20 %, serta didukung adanya prestasi pemasaran.

Bab IX-A : Pengelolaan Kredit Kontruksi BTN

- 2.1.4 Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20 %, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20 %.
4. Pasal 4 Akta Perjanjian Kredit No. 97 tanggal 29 April 2015 yang dibuat dihadapan Irawan SH selaku notaris dan pejabat pembuat akta tanah dibengkulu
 - Ayat (1) Pencairan pertama sesuai dengan Bank BTN yang berlaku, yaitu sebesar 20% (dua puluh persen) dari plafond kredit;
 - Ayat (2) Penarikan hanya dapat dilakukan apabila akta pembebanan hak tanggungan atas agunan telah ditandatangani oleh pihak



yang berhak sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat.

Ayat (3) Pencairan selanjutnya berdasarkan :

- Prestasi fisik proyek di lapangan ;
- Kesiapan calon konsumen yang ditunjukkan dengan bukti pembayaran uang muka ;
- Nilai agunan lebih besar dari 135 % (seratus tiga puluh lima persen)
- Persyaratan tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang harus dipenuhi.

melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yaitu PT Rizki Pabittei Putra dalam hal ini Ambo Camming (Alm) selaku Direktur sebesar Rp. 4.938.000.000,- (empat miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) atau setidaknya sejumlah tersebut, **yang merugikan keuangan negara atau perekonomian negara** yaitu merugikan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp. 4.938.000.000,- (empat miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) atau setidaknya sejumlah tersebut, sebagaimana Laporan Hasil Audit Penghitungan Kerugian Keuangan Negara Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Perwakilan Provinsi Bengkulu Nomor: PE.03.03/SR-2008/PW06/5/2023 tanggal 13 November 2023 atas dugaan Tindak Pidana Korupsi Dalam Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh PT Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra Tahun 2015 sampai dengan Tahun 2020, yang dilakukan dengan cara-cara antara lain sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa Zulmarwan, S.E Bin (Alm) Roesli diangkat sebagai Branch Manager (BM) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Bengkulu berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Nomor 624/DIR/2013 tanggal 29 Agustus 2013 tentang promosi/rotasi pegawai yang mengangkat Zulmarwan menjadi Kepala Kantor Cabang Bengkulu terhitung mulai tanggal 02 September 2013.
- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No. 30 tanggal 18 Oktober 2012 dengan menghadap Tn. Purwadi dan Tn. Irman Alvian qq. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Gamal Wahidin, SH. menerangkan bahwa para Penghadap bertindak selaku Direktur dan karena untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT Bank. Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta selanjutnya disebut "Bank" dengan ini memberikan Kuasa Khusus kepada seluruh Pejabat yang bertindak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan jabatannya pada Perseroan Terbatas PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berikut cabang-cabangnya yang ada di Indonesia diantaranya :

Kepala Cabang atau Branch Manager (BM) berhak untuk :

1. Mengambil keputusan untuk menyetujui atau menolak permohonan kredit pemilikan rumah untuk pembelian rumah dan kredit-kredit lainnya yang diberikan dan ditetapkan oleh Bank, sesuai dan diatur dengan ketentuan internal melalui prosedur yang berlaku pada Bank.
2. Mendatangi :
 - a) Surat penegasan persetujuan atau penolakan pemberian Kredit pemilikan rumah dan kredit-kredit lainnya yang diberikan dan ditetapkan oleh Bank sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan prosedur yang berlaku kepada pemohon kredit
 - b) Perjanjian-perjanjian kredit dan permohonan perubahannya/ addendum yang diperlukan dan jaminan-jaminan kredit termasuk tetapi tidak terbatas pada jaminan-jaminan berupa Hak Tanggungan, Kuasa untuk memasang hak tanggungan, kuasa menjual, jaminan secara fidusia, cassie dan jaminan-jaminan lainnya
 - c) Surat-surat dalam rangka perasuransian barang jaminan kredit
 - d) Surat-surat lain dalam rangka pelaksanaan ketentuan dan syarat dalam perjanjian kredit yang bersangkutan
3. Melakukan pembayaran-pembayaran yang timbul dari/sebagai akibat dari suatu perjanjian kredit yang telah ditandatangani :
 - a. Jumlah kredit pemilikan rumah dan kredit lainnya yang ditentukan oleh Bank
 - b. Jumlah uang muka yang sebelumnya telah disetor oleh pemohon kepada Bank
 - c. Jumlah uang sebagai pencairan dana jaminan yang ditahan oleh Bank yang berlaku.

Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No. 30 tanggal 18 Oktober 2012 tersebut, Kepala Cabang atau Branch Manager (BM) memiliki kewenangan untuk:

- a. Memutus kredit komersial atau Commercial Loan
- b. Memutus kredit consumer, atau Commercial Loan
- c. Memutus kredit kecil dan mikro, atau small dan Micro Loan
- d. Menandatangani Surat Penegasan tentang Persetujuan dan atau Penolakan Kredit
- e. Menandatangani akta perjanjian kredit (PK) dan assesoirnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Mendatangi surat-surat peasuransian jaminan kredit
- g. Mendatangi surat lainnya dalam rangka pelaksanaan ketentuan dan syarat dalam perjanjian kredit (PK).
- Bahwa pada tanggal 13 Maret 2015, Direktur PT Rizki Pabittei Putra a.n. Ambo Camming mengajukan permohonan/proposal pinjaman dana Kredit Yasa Griya (KYG) sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dan pinjaman dana Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), yang ditujukan kepada Kepala Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bengkulu melalui surat permohonan Nomor : 30/rpp/IV/2015 PTRizki Pabittei Putra untuk pembangunan Perumahan Taman Anggrek yang berlokasi di Desa Tanjung Terdana, Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah.
- Bahwa atas permohonan/proposal tersebut, kemudian Terdakwa Zulmarwan, SE yang pada saat itu menjabat selaku Kepala Cabang sekaligus Banch Manager (BM) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Bengkulu menindaklanjuti dengan mendisposisi kepada *Deputy Branch Manager* (DBM) yaitu Saksi Sutan Arif, kemudian diteruskan lagi kepada *Relationship Manager* (RM) yaitu Saksi M. Sri Alam. Selanjutnya Saksi M. Sri Alam menindaklanjuti dengan membuat checklist kelengkapan data, dan melakukan survei di lapangan. Dalam melakukan survei lapangan, Saksi M. Sri Alam hanya melakukan pengamatan secara visual dan tidak melakukan pengukuran, sehingga tidak mengetahui kondisi lahan lokasi tersebut berada dalam satu hamparan atau tidak dalam satu hamparan. Kemudian hasil survei dituangkan dalam Laporan Prospek Usaha/ Proyek Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 yang dibuat dan ditandatangani oleh Saksi M. Sri Alam serta diketahui dan ditandatangani oleh Saksi Caesario Haszayudha Manik selaku *Housing Commercial Lending Unit Head* (HCLU Head), yang isi laporan pada pokoknya menyampaikan kondisi lahan yang akan dilakukan pembangunan Perumahan Taman Anggrek PT Rizki Pabittei Putra belum matang, demikian juga mengenai aspek pendukung lainnya seperti jaringan listrik, air bersih, amdal UKP-UPL, bebas banjir, aspek keuangan, strategi pemasaran dan potensi konsumen belum mendukung, namun Terdakwa memerintahkan Saksi Caesario Haszayudha Manik selaku *Housing Commercial Lending Unit Head* (HCLU Head dan Saksi M. Sri Alam selaku *Relationship Manager* (RM) untuk merekomendasikan PT Rizki Pabittei Putra mendapatkan pinjaman dana kredit KYG dan dana kredit KPL dengan dasar adanya dukungan dari Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah dan lokasi tersebut merupakan wilayah

Halaman 18 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



pengembangan Kabupaten dan berbatasan dengan Kota Bengkulu. Kemudian Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tersebut dibuat sebagaimana petunjuk dari Terdakwa Zulmarwan, SE, sehingga Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 disetujui oleh Saksi Sutan Arif selaku *Deputy Branch Manager* (DBM) dan Terdakwa Zulmarwan, SE selaku Branch Manager (BM) menyetujui pada tanggal 23 Maret 2015 dengan isi disposisi pada kolom pendapat dan keputusan *Branch Manager* (BM) yaitu :

- Setuju untuk diproses lebih lanjut
- Pastikan legalitas lengkap, agunan lengkap, dan persyaratan KYG terpenuhi.
- Bahwa setelah Terdakwa Zulmarwan, SE menyetujui Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 tersebut, kemudian Terdakwa Zulmarwan, SE memerintahkan *analyst* yaitu Saksi Festian Prajadia selaku *Junior Commercial Loan Analyst* (JCL *Analyst*) untuk melakukan proses analisa kredit. Adapun Analisa kredit yang dilakukan Saksi Festian Prajadia yaitu melakukan pengecekan berkas antara lain: surat permohonan, akta-akta perusahaan (legalitas perusahaan, legalitas proyek, dan izin dari tokoh daerah/aparatur pemerintah setempat), dan hasil sementara analisa kredit pada pokoknya menyatakan bahwa di lokasi pembangunan perumahan Taman Angrek PT Rizki Pabittei Putra belum terdapat beberapa aspek pendukung antara lain: IMB, listrik, potensi konsumen, legalitas proyek, prasarana jaringan listrik dan air bersih, jalan lingkungan dan saluran lingkungan, dan lain-lain, serta analisa sementara hanya bernilai sekitar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per unit untuk tipe 36 (tiga enam) sebanyak kurang lebih 100 (seratus) unit, sehingga penilaian sementara terutama aspek pemasaran masuk "kategori tinggi".
- Bahwa walaupun masuk "kategori tinggi", Terdakwa Zulmarwan, SE selaku Branch Manager (BM) tetap memerintahkan Saksi Festian Prajadia dan Saksi Caesario Haszayudha Manik untuk merekomendasikan dan mengkondisikan dengan plafond kredit KYG sebesar Rp. 9.500.000.000,- (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk 300 unit rumah tipe 36/150 dan KPL sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) kepada PT Rizki Pabittei Putra dengan dasar adanya dukungan dari Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah yakni Perjanjian Kerjasama (MoU) tertanggal 06 April 2015 tentang penyediaan rumah sederhana berupa penyaluran KPR dan pemotongan angsuran secara kolektif No. 648.3/0275/IV/2015 tertanggal 06 April 2015 disertai lampiran daftar usulan peminat konsumen program perumahan murah bagi PNS di



lingkungan Kab. Bengkulu Tengah sebanyak 595 orang yang merupakan aspek utama pemasaran atau *marketable*, sehingga Saksi Festian Prajadia membuat semua aspek Perangkat Analisa Kredit tertanggal 01 April 2015 termasuk aspek pemasaran dengan kategori “resiko menengah”, dengan dasar adanya Perjanjian Kerjasama (MoU) tentang penyediaan rumah sederhana berupa penyaluran KPR dan pemotongan angsuran secara kolektif tanpa melakukan verifikasi data konsumen terhadap lampiran daftar usulan peminat dalam Perjanjian dalam perjanjian kerjasama tersebut oleh saksi Festin Prajadia selaku Junior Comercial Loan Analyst (JCL Analyst). Selanjutnya Perangkat Analisa Kredit diteruskan dan disetujui oleh Saksi Sutan Arif selaku Deputy Banch Manager (DBM) dan Terdakwa Zulmarwan selaku Banch Manager (BM) menyetujui pada tanggal 06 April 2015 dengan isi disposisi pada kolom pendapat dan keputusan *Branch Manager* (BM) yaitu:

- Direkomendasikan dan setuju didukung KYG sebesar Rp. 9.500.000.000,- (Sembilan miliar lima ratus juta rupiah) dan KPL Rp. 2.000.000.000,-; (dua miliar rupiah)
 - Ratio agunan 148,54 %; (seratus empat puluh delapan koma lima puluh empat persen)
 - Telah MoU dengan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah;
 - Pembayaran kolektif potong gaji dan nominative telah terdaftar 595 orang;
 - Persyaratan KYG wajib dipenuhi;
 - Legalitas wajib dipenuhi; dan,
 - Mohon putusan RO untuk proses lebih lanjut.
- Bahwa pembuatan Perjanjian Kerjasama (MoU) adalah kebijakan Terdakwa Zulmarwan, SE yang pada saat itu menjabat sebagai Kepala Cabang sekaligus Banc Manager (BM), dan Perjanjian Kerjasama (MoU) yang dijadikan dasar oleh Terdakwa Zulmarwan, SE sebagai data dukung dalam pembuatan Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tertanggal 25 Maret 2015 dan Perangkat Analisa Kredit tertanggal 01 April 2015 merupakan aspek utama pemasaran atau *marketable* tersebut ternyata direkayasa, karena Perjanjian Kerjasama (MoU) tersebut tidak pernah terdaftar/tergister pada Bagian Hukum Pemda Bengkulu Tengah, dan Pemda Bengkulu Tengah tidak pernah membuat dan mengeluarkan Perjanjian Kerjasama (MoU) dengan pihak BTN atau pihak ketiga lainnya dalam hal pemilikan rumah untuk PNS di lingkungan Pemda Bengkulu Tengah. Dengan demikian maka pemberian kredit KYG dan KPL atas persetujuan Terdakwa Zulmarwan, SE tidak memenuhi persyaratan karena dokumen perjanjian kerja sama antara PT.



Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT. Rizki Pabittei Putra, dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah, dan daftar usulan peminat konsumen program perumahan murah bagi PNS di lingkungan Kabupaten Bengkulu Tengah yang merupakan data calon konsumen pendukung aspek pemasaran direkayasa. Hal tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Lampiran Kebijakan Ketentuan Produk No.Indeks 003/P/CL/HCL.

Lampiran No.3.1.2. Persyaratan Pemohon

No.7 Persyaratan Khusus Kredit Pemilikan Lahan BTN

3.4. Kondisi Lahan

3.4.1. Lahan dalam kondisi tanah matang dalam arti berdasarkan penilaian Bank lahan sudah dalam kondisi siap bangun.

Lampiran No.3.1.3. Persyaratan Dokumen

Dokumen persyaratan min. saat mengajukan aplikasi kredit

B. Data Keuangan

7. Data calon konsumen, *sales contract* dari instansi/perusahaan.

- Bahwa dikarenakan nilai plafond permohonan/proposal pinjaman dimaksud di atas Rp. 7.500.000.000,- (tujuh miliar lima ratus juta rupiah), maka PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu meneruskan permohonan/proposal tersebut kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *Regional Risk Officer (RRO) Regional III Sumatera* dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *Regional Office III Sumatera* dengan memo Nomor : 529/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 06 April 2015 perihal Keputusan dan Second Opinion Permohonan Kredit Konstruksi dan Kredit Pembelian Lahan PT Rizki Pabittei Putra. yang ditandatangani oleh Terdakwa Zulmarwan, SE dan Saksi Sutan Arif.
- Bahwa guna mendukung permintaan Keputusan dan Second Opinion Permohonan Kredit tersebut, PT Rizki Pabittei Putra menyertakan Taksasi Agunan oleh KJPP Sudiono Awaluddin dan Rekan Nomor 0608/BKL/KJPP-SAR/PN/LR/04/2015 tanggal 13 April 2015 yang memuat informasi nilai pasar dari properti objek penilaian sejumlah Rp. 10.597.000.000,- (sepuluh miliar lima ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah). Hak atas properti yang dilakukan penilaian adalah 17 (tujuh belas) sertifikat lahan seluas 292.724 m², dengan rincian sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. SHM No.06, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 20.000 m²;
 2. SHM No.07, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 13.152 m²;
 3. SHM No.08, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 19.620 m²;
 4. SHM No.09, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 20.000 m²;
 5. SHM No.10, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 11.000 m²;
 6. SHM No.11, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 18.167 m²;
 7. SHM No.191, a.n. Indra Trisaputra, dengan luas 20.000 m²;
 8. SHM No.192, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 17.650 m²;
 9. SHM No.193, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 13.460 m²;
 10. SHM No.194, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 16.800 m²;
 11. SHM No.195, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 18.850 m²;
 12. SHM No.196, a.n. Afrizal Saleh, dengan luas 19.000 m²;
 13. SHM No.197, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 20.000 m²;
 14. SHM No.198, a.n. Indra Trisaputra, dengan luas 15.950 m²;
 15. SHM No.199, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 20.000 m²;
 16. SHM No.200, a.n. Afrizal Saleh, dengan luas 20.000 m²; dan,
 17. SHM No.201, a.n. Afrizal Saleh, dengan luas 9.075 m².
- Bahwa pada saat melakukan penilaian, Tim KJPP Sudiono Awaluddin dan Rekan mengasumsikan bahwa seluruh lokasi tanah sebagaimana 17 SHM di atas berada di dalam satu hamparan padahal kenyataannya tidak, dimana harga tanah yang berada dalam satu hamparan harganya lebih mahal dari tanah yang terpisah apabila dinilai secara keseluruhan.
 - Bahwa atas permintaan Keputusan dan Second Opini Permohonan Kredit dari PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu tersebut, *Regional Risk Officer* (RRO) Kantor Wilayah III lalu menerbitkan Perangkat Analisa Resiko No.45/SO/RMD/RRS-RO3/IV/2015 tanggal 17 April 2015 yang menyatakan bahwa PT Rizki Pabittei Putra untuk Proyek Perumahan Taman Anggrek masuk peringkat resiko komposit atau kategori cukup (*moderate risk*). Taksasi agunan oleh KJPP Sudiono Awaluddin atas 17 (tujuh belas) lahan seluas 292.724 m² dalam Laporan Penilaian Properti (Appraisal Report) PT Rizki Pabittei Putra juga menjadi aspek utama penilaian Perangkat Analisa Resiko oleh RRO, dimana dalam hasil penilaian Harga Tanah plus RAB-tanah perkavlingnya Rp. 9.405.000,- (sembilan juta empat ratus lima ribu rupiah) total Rp. 7.435.080.000,- (tujuh miliar empat ratus tiga puluh lima juta delapan puluh ribu rupiah) *coverege* agunan terhadap kredit yang diusulkan sebesar 142 % (seratus empat puluh dua persen).

Halaman 22 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas Perangkat Analisa Resiko dari RRO Kanwil III tersebut, PT Bank BTN Kantor Wilayah III kemudian menerbitkan Persetujuan Pemberian Kredit Konstruksi BTN Pembangunan Proyek "Taman Anggrek" a.n. PT. Rizki Pabittei Putra melalui memo Nomor 619/M/Kanwil III/CMLR/V/2015 tanggal 28 April 2015 yang pada pokoknya memberikan persetujuan plafond kredit sebesar Rp. 10.350.000.000,- (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian Kredit Konstruksi Rp. 9.500.000.000,- (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) dan Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan beberapa syarat dan ketentuan, yaitu:
 1. Sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit (PK), PT Rizki Pabittei Putra harus menyerahkan dokumen asli penguasaan tanah atas obyek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah yang telah dilakukan penggabungan dan telah balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas ± 272.724 m². Sertifikat dimaksud telah bebas dari potensi sengketa/blokir dari pihak ketiga atau sedang tidak dijaminkan ke pihak lain melalui verifikasi/clearance di Kantor Badan Pertanahan setempat;
 2. Penarikan kredit dapat dilakukan jika sertifikat tanah lokasi proyek telah diterbitkan a.n. PT Rizki Pabittei Putra dengan luas minimal sebesar 272.724 m² serta lahan telah dalam kondisi matang;
 3. Pencairan kredit konstruksi BTN dapat dipertimbangkan sesuai progres fisik proyek atas unit-unit yang dibiayai konstruksinya dan telah diverifikasi dan divalidasi oleh BTN KC. Bengkulu dengan didukung prestasi pemasaran dengan memperhatikan ketersediaan calon konsumen pasti (sudah wawancara dan sudah SP3K);
 4. Selama KPL belum lunas, PT Rizki Pabittei Putra tidak diperbolehkan membangun rumah non subsidi di atas tanah lokasi proper Taman Anggrek;
 5. Penandatanganan PK wajib diikuti dengan pengikatan agunan secara sempurna dengan pembebanan hak tanggungan sesuai ketentuan yang berlaku atas sertifikat agunan proyek Proper Taman Anggrek sebagai pengikatan atas sumber pelunasan kredit.
- Bahwa menindaklanjuti persetujuan tersebut, PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu lalu menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) Nomor 555/BKU/III/CMLU/SP2K/IV/2015 tanggal 28 April 2015, yang memuat informasi dan persyaratan sebagai berikut:
 1. Plafon kredit konstruksi BTN sebesar Rp. 9.500.000.000,- (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk 300 (tiga ratus) unit rumah tipe 36/150 dan

Halaman 23 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

plafon kredit pembelian lahan sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah);

2. Jangka waktu kredit yaitu 36 (tiga puluh enam) bulan setelah perjanjian kredit ditandatangani;

3. Penarikan kredit dapat dilakukan jika sertifikat tanah lokasi proyek telah diterbitkan a.n. PT Rizki Pabittei Putra;

4. Salah satu syarat sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit (PK), hal yang seharusnya dilakukan oleh PT Rizki Pabittei Putra yaitu menyerahkan asli dokumen penguasaan tanah atas obyek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah yang telah dilakukan penggabungan dan telah balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas 273.104 m². Sertifikat dimaksud telah bebas dari potensi sengketa/blokir dari pihak ketiga atau sedang tidak dijaminkan ke pihak lain melalui verifikasi/clearance di Kantor Badan Pertanahan setempat.

– Bahwa asli dokumen objek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah tersebut belum dilakukan penggabungan sertifikat dan balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas 273.104 m², namun Terdakwa Zulmarwan, SE yang pada saat itu menjabat sebagai Banch Manager (BM) menindaklanjuti dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) dan melakukan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tertanggal 29 April 2015 antara pihak (I) Zulmarwan, S.E mewakili Direksi dari untuk a.n. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta dengan pihak (II) Ambo Caming selaku Direktur PT Rizki Pabittei Putra, yang dibuat oleh Notaris Irawan, S.H, yang memuat informasi antara lain:

1. Besaran pokok pinjaman dengan rincian:

- a) Rp. 9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk pembangunan untuk pembiayaan modal kerja pembangunan perumahan Taman Anggrek yang terletak di Kelurahan Tanjung Perdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu, sebanyak 300 (tiga ratus) unit rumah T.36/150;
- b) Rp. 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk kredit pembelian lahan.

2. Perjanjian kredit mulai berlaku sejak ditandatanganinya oleh kedua belah pihak dan akan ditentukan untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 29-04-2015, sehingga dengan demikian kredit harus dilunasi baik pokok maupun bunga dan biaya-biaya lainnya selambat-lambatnya pada tanggal 29-04-2018.



3. Agunan pokok:

- a) SHM No.199 seluas 20.000 m² a.n. Ir. Sudirman Saleh;
- b) SHM No.07 seluas 13.152 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
- c) SHM No.10 seluas 11.000 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
- d) SHM No.195 seluas 18.850 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
- e) SHM No.194 seluas 16.800 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
- f) SHM No.08 seluas 19.620 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
- g) SHM No.06 seluas 20.000 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
- h) SHM No.11 seluas 18.167 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
- i) SHM No.09 seluas 20.000 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
- j) SHM No.193 seluas 13.460 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
- k) SHM No.192 seluas 17.650 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
- l) SHM No.197 seluas 20.000 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
- m) SHM No.200 seluas 20.000 m², a.n. Afrizal Saleh;
- n) SHM No.201 seluas 9.075 m², a.n. Afrizal Saleh;
- o) SHM No.196 seluas 19.000 m², a.n. Afrizal Saleh;
- p) SHM No.191 seluas 20.000 m², a.n. Indra Tri Saputra; dan,
- q) SHM No.198 seluas 15.950 m², a.n. Indra Tri Saputra;

(yang akan diproses penurunan hak menjadi hak guna bangunan, penggabungan sertifikat dan balik nama sertifikat ke a.n. PT Rizki Pabittei Putra).

- Bahwa 17 (tujuh belas) SHM yang merupakan agunan pokok tersebut lalu diproses penurunan haknya menjadi hak guna bangunan (HGB) dengan:
 - Sertifikat HGB No.00118 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Tengah pada tanggal 15 Oktober 2015 (seluas 197.730 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.07, SHM No.10, SHM No.195, SHM No.11, SHM No.09, SHM No.192, SHM No.197, SHM No.200, SHM No.201, SHM No.196, SHM No.191, dan SHM No.198);
 - Sertifikat HGB No.00119 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Tengah pada tanggal 15 Oktober 2015 (seluas 30.260 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.194 dan SHM No.193); dan,
 - Sertifikat HGB Nomor 00110 diketahui bahwa akta jual beli dilakukan tanggal 16 Juni 2015 (seluas 20.000 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.199).
- Bahwa nama-nama yang tercantum sebagai pemilik lahan yang menjadi agunan pokok dalam dokumen Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015 yaitu Ir. Sudirman Saleh, Ir. Atra Romeida, Afrizal Saleh, dan Indra



Tri Saputra, tidak pernah menjadi pengurus perusahaan maupun pemilik saham dan bukan merupakan keluarga dari pengurus maupun pemilik saham PT Rizki Pabittei Putra yang terdaftar pada akta sejak pendirian perusahaan.

- Bahwa berdasarkan laporan tentang Peninjauan Lokasi Tanah HGB PT Rizki Pabittei Putra oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Tengah tertanggal 2 Desember 2022 yang menyatakan tanah yang dijadikan agunan kredit yaitu sertifikat HGB No.00110 (seluas 20.000 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.199), sertifikat HGB No.00119 (seluas 30.260 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.194 dan SHM No.193), dan sertifikat HGB No.00118 (seluas 197.730 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.07, SHM No.10, SHM No.195, SHM No.11, SHM No.09, SHM No.192, SHM No.197, SHM No.200, SHM No.201, SHM No.196, SHM No.191, dan SHM No.198) tidak berada pada satu hamparan dan masih terdapat *enclave* pada sertifikat HGB Nomor 00118 serta lahan dimaksud masih a.n. pihak ketiga yang bukan merupakan pemegang saham maupun pengurus perusahaan, oleh karenanya bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Lampiran Kebijakan Ketentuan Produk No.Indeks 003/P/CL/HCL.
Lampiran No.3.1.2. Persyaratan Pemohon
No.7 Persyaratan Khusus Kredit Pemilikan Lahan BTN

3.4. Kondisi Lahan

- 3.4.2. Sudah dalam satu hamparan dan tidak terpisahkan oleh lahan milik pihak lain yang secara material dapat memberikan dampak negative terhadap proses Pembangunan dan pemasaran proyek perumahan.

Lampiran No.3.1.3. Persyaratan Dokumen

Dokumen persyaratan min. saat mengajukan aplikasi kredit

C. Legalitas Proyek

- 4. Bukti penguasaan tanah lokasi proyek harus telah bersertifikat hak atas tanah (telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan.

- 4.1. Penguasaan hak atas tanah lokasi proyek (dalam bentuk sertifikat) dapat atas tanah pemohon kredit atau a.n. pihak ketiga dengan ketentuan pihak ketiga tersebut adalah pemegang saham



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(pemilik)/pengurus perusahaan pemohon kredit, yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau kuasa secara notarial dengan pemohon kredit sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- Bahwa setelah penandatanganan Akta Perjanjian Kredit tanggal 29 April 2015, Ambo Caming selaku Direktur PT Rizki Pabittei Putra mengajukan pencairan dana KPL melalui Surat Nomor 55/RPP-BKL/P.KYG/IV/2015 tanggal 29 April 2015 kepada Terdakwa Zulmarwan, SE selaku Kepala Cabang sekaligus Branch Manager (BM), kemudian pada tanggal 30 April 2015 terbit nota pencairan dana oleh PT BTN (Persero) Tbk Cabang Bengkulu Nomor 43/N/CMLU/IV/15 yang ditandatangani a.n. DBM *Business* oleh Saksi Caesario H. Malik selaku HCLU *Head* yang memuat informasi usulan pencairan KPL sebesar Rp 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan disetujui oleh Terdakwa Zulmarwan, SE sebagaimana disposisi tertanggal 30 April 2015.
- Bahwa pada tanggal 30 April 2015 dilakukan pencairan dana atas KPL dari PT BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ke rekening no.00037-01-11-000242-4 a.n. PT Rizki Pabittei Putra.
- Bahwa selama Terdakwa Zulmarwan, S.E menjabat sebagai Kepala Cabang/*Branch Manager* (BM) PT. BTN Cabang Bengkulu, telah melakukan pencairan dana Kredit Yasa Griya tahap ke-1 dan pencairan tahap ke-2 yang diberikan kepada PT. Rizki Pabittei Putra dicairkan atas persetujuan Terdakwa Zulmarwan, S.E selaku *Branch Manager* (BM) PT. BTN Cabang Bengkulu dengan rincian sebagai :
 - a. Pencairan ke 1 sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Nota Pencairan Dana PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bengkulu Nomor : 45/N/CMLU/IV/2015 tanggal 30 April 2015.
 - b. Pencairan ke-2 sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Nota Pencairan Dana PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bengkulu Nomor : 05/N/CMLU/V/2015 tanggal 7 Mei 2015.
- Bahwa pada tanggal 4 Mei 2015 berdasarkan Petikan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 257/DIR/2015 tentang Promosi/Mutasi Pegawai telah terjadi pergantian kepemimpinan pada Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu yaitu mengangkat Saksi Darmin Usman sebagai Branch Manager (BM) Kantor Cabang Bengkulu menggantikan Terdakwa Zulmarwan, SE. Sehingga persetujuan pencairan selanjutnya

Halaman 27 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

dilakukan oleh Saksi Darmin Usman sebagai Kepala Cabang/ Branch Manager (BM) PT. BTN Cabang Bengkulu.

- Bahwa Ambo Caming selaku Direktur PT Rizki Pabittei Putra telah mengajukan pencairan atas dana KYG dengan 15 (lima belas) kali proses pencairan ke rekening PT Rizki Pabittei Putra no. rekening 00037-01-11-000241-6, dengan rincian:

| No | Nomor/Tanggal Permohonan | Nomor/ Tanggal Pencairan | Nilai (Rp) | Keterangan |
|----|---|---|---------------|--------------------|
| 1 | No.55/RPPBKL/P.KYG /IV/2015 Tgl. 29 April 2015 | No45/N/CMLU/IV/2015 Ttgl.30 April 2015 | 1.900.000.000 | Pencairan 1 |
| 2 | No.59/RPPBKL/P.P-KYG/VI/2015 Tgl. 04 Mei 2015 | No.05/N/CMLU/V/2015 Tgl. 7 Mei 2015 | 1.900.000.000 | Pencairan 2 |
| 3 | No.71/RPPBKL/P-KYG/VI/2015 Tgl. 03 Juni 2015 | No.16/N/CMLU/VI/2015 Tgl.12 Juni 2015 | 995.000.000 | Pencairan 3 |
| 4 | No.93/RPP-BKL/P-KYG/VIII/2015 Tgl.1 Agustus 2015 | No.28/N/CMLU/VIII/2015 Tgl.14 Agustus 2015 | 300.000.000 | Pencairan 4 |
| 5 | No.132/RPP-BKL/P-KYG/X/2015 Tgl.23 Oktober 2015 | No.533/N/CMLU/X/2015 Tgl.28 Oktober 2015 | 250.000.000 | Pencairan 5 |
| 6 | No.68/RPP-BKL/P-KYG/VIII/2016 Tgl.01 Agustus 2016 | No.25/N/CMLU/VIII/2016 Tgl.12 Agustus 2016 | 50.000.000 | Pencairan 6 |
| 7 | No.68/RPP-BKL/P-KYG/VIII/2016 Tgl.19 Agustus 2016 | No.24/N/CMLU/VIII/2016 Tgl.19 Agustus 2016 | 50.000.000 | Pencairan 7 |
| 8 | No.130/RPP-BKL/S.P-KYG/XII/2016 Tgl.30 Desember 2016 | No.084/N/CMLU/CA/XII/16 Tgl.30 Desember 2016 | 500.000.000 | Pencairan 8 |
| 9 | - | 24 Maret 201 | 300.000.000 | Pencairan 9 |
| 10 | No.- Tgl.12 Juli 2017 | No.005/N/CMLU/CA/VII/17 Tgl.14 Juli 2017 | 500.000.000 | Pencairan 10 |
| 11 | No.218/RPP-BKL/S.P-KYG/X/2017 Tgl. 17 Oktober 2017 | No.20/N/CMLU/X/17 Tgl.24 Oktober 2017 | 200.000.000 | Pencairan 11 |
| 12 | No.229/RPP-BKL/S.P-KYG/XI/2017 Tgl.1 November 2017 | No.60/N/CMLU/X/17 Tgl. 10 November 2017 | 300.000.000 | Pencairan Reversal |
| | | Tgl.29 November 2017 | (300.000.000) | |
| | - | Tgl.29 November 2017 | 200.000.000 | pencairan 12 |
| 13 | No.259/RPP-BKL/S.P-KYG/XI/2017 Tgl.27 November 2017 | No.38/N/CMLU/XII/17 Tgl.5 Desember 2017 | 200.000.000 | Pencairan 13 |
| 14 | No.560/APP-BKL/P.- | No.147/N/CMLU/XII/ | 1.250.000.000 | Pencairan 14 |



| | | | | |
|--------------------------|---|--|------------------|--------------|
| 4 | P.KYG/XII/2017 Tgl.27 Desember 2017 | 17 Tgl.31 Desember 2017 | | |
| 1 5 | No.133/RPP-BKL/S.P- KYG/IV/2018 Tgl.4 juni 2018 | No.169//N/CMLU/VI/ 1 Tgl.7 Juni 2018 | 85.000.000 | Pencairan 15 |
| Total Pencairan Dana KYG | | | 8.680.000.000,00 | |

- Bahwa pada tanggal 18 November 2015 terbit Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 683/2015 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sriyanti Sumadi, SH., M.Kn atas sertifikat HGB Nomor 00119, sertifikat HGB Nomor 00118, dan sertifikat HGB Nomor 00110, dan pada tanggal 26 November 2015 terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0317/2015 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Tengah atas sertifikat HGB Nomor 00110, sertifikat HGB Nomor 00118 dan sertifikat HGB Nomor 00119, oleh karenanya pencairan dana KYG tahap ke-1 s.d. ke-5 tidak sesuai Akta Perjanjian Kredit karena pencairan dana KYG mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok.
- Bahwa nilai pencairan dana KYG tahap ke-5 s.d. ke-15 tidak sesuai dengan progres fisik proyek di lapangan, yang mana pencairan tersebut tetap dilakukan karena adanya perintah dari Terdakwa Zulmarwan, SE dan pengganti terdakwa yaitu Saksi Darmin Usman selaku *Branch Manager* (terdakwa dalam berkas perkara terpisah) kepada Saksi M. Sri Alam, Saksi Festian Prajadia, Saksi Caesario H. Manik, Saksi Arung Benawa, dan Saksi Mario Fernando Gultom untuk tetap memproses pencairannya. Pencairan tahap ke-1 dan ke-2 dicairkan atas persetujuan Terdakwa Zulmarwan, SE, sedangkan pencairan tahap ke-3 s.d. ke-15 dicairkan atas persetujuan Saksi Darmin Usman. Adapun persentase progres fisik dimaksud adalah sebagai berikut:
 - pencairan tahap ke-5 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 9,56 %
 - pencairan tahap ke-6 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 9,56 %
 - pencairan tahap ke-7 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 9,56 %
 - pencairan tahap ke-8 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 13,84 %
 - pencairan tahap ke-9 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai



23,31%

- pencairan tahap ke-10 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 27,75%
- pencairan tahap ke-11 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 29,35%
- Pencairan Reversal progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 29,35%
- pencairan tahap ke-12 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 30,18%
- pencairan tahap ke-13 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 32,33%
- pencairan tahap ke-14 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 32,33%
- pencairan tahap ke-15 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 32,33%

oleh karenanya bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Lampiran Kebijakan Ketentuan Produk No.Indeks 003/P/CL/HCL.

Lampiran No.3.1.7. Tata Cara Penarikan Kredit Komersial

1. Kredit Konstruksi BTN

- 1.1. Penarikan pertama maksimum sampai dengan 40% dari maksimum kredit (plafond) dengan syarat tanah lokasi proyek telah dimatangkan.
- 1.4. Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%, serta didukung adanya prestasi pemasaran.

Bab IX-A: Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN

- 1.1.4 Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik



adalah sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%.

Dan bertentangan dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015

Pasal 4

Ayat (1) Pencairan pertama sesuai dengan ketentuan Bank BTN yang berlaku yaitu sebesar 20% (dua puluh persen) dari plafond kredit.

Ayat (2) Penarikan hanya dapat dilakukan apabila akta pembebanan hak tanggungan atas agunan telah ditandatangani oleh pihak yang berhak sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat.

Ayat (3) Pencairan selanjutnya berdasarkan:

- prestasi fisik proyek di lapangan;
 - kesiapan calon konsumen yang ditunjukkan dengan bukti pembayaran uang muka;
 - nilai agunan lebih besar dari 135% (seratus tiga puluh lima persen).;
 - persyaratan tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang harus dipenuhi.
- Bahwa unit yang telah dibangun di Perumahan Taman Anggrek hanya 100 (seratus) unit rumah dan 5 (lima) unit pondasi, sebagaimana dokumen Perhitungan Detail Progres Pencairan PT Rizki Pabittei Putra Perumahan Taman Anggrek Desa Tanjung Perdana Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah yang ditandatangani oleh Hendra Muda selaku CP Sales dan diketahui oleh Endra Wijayanto tertanggal 11 Mei 2023 selaku Pj. Branch Manager PT BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu, sehingga terdapat selisih antara dana KYG yang telah dicairkan dengan prestasi pekerjaan seharusnya yaitu sejumlah Rp5.488.094.779,- (lima miliar empat ratus delapan puluh delapan juta sembilan puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan rupiah), dengan rincian:

| No | Uraian | Nilai (Rp) |
|----|--|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Dana KYG PT Rizki Pabittei Putra yang telah dicairkan | 8.680.000.000,00 |
| 2 | Nilai prestasi pekerjaan berdasarkan perhitungan PT BTN KC Bengkulu | 3.191.905.221,00 |
| 3 | Pencairan dana KYG yang melebihi nilai prestasi pekerjaan (1) - (2) | 5.488.094.779,00 |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT Rizki Pabittei Putra mengembalikan seluruh pokok pinjaman KPL dimaksud dengan cara mencicil, sebagaimana rekening korannya, yaitu sebagai berikut:

| No. | Jenis | Tanggal | Nilai (Rp) | Keterangan |
|--------------------|-------|-------------------|----------------|------------------|
| 1 | KPL | 2 November 2015 | 10.200.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 2 | KPL | 10 Juni 2016 | 3.400.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 3 | KPL | 26 Agustus 2016 | 3.400.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 4 | KPL | 7 September 2016 | 10.200.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 5 | KPL | 16 September 2016 | 17.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 6 | KPL | 30 September 2016 | 6.800.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 7 | KPL | 21 Oktober 2016 | 3.400.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 8 | KPL | 23 November 2016 | 6.800.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 9 | KPL | 30 November 2016 | 23.800.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 10 | KPL | 8 Desember 2016 | 13.600.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 11 | KPL | 16 Desember 2016 | 27.200.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 12 | KPL | 24 Februari 2017 | 60.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 13 | KPL | 17 Maret 2017 | 6.800.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 14 | KPL | 29 Maret 2017 | 48.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 15 | KPL | 22 April 2017 | 24.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 16 | KPL | 19 Juli 2017 | 12.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 17 | KPL | 30 Agustus 2017 | 36.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 18 | KPL | 30 September 2017 | 48.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 19 | KPL | 16 Oktober 2017 | 6.800.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 20 | KPL | 31 Oktober 2017 | 36.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 21 | KPL | 17 November 2017 | 12.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 22 | KPL | 28 November 2017 | 12.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 23 | KPL | 7 Desember 2017 | 72.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 24 | KPL | 8 Desember 2017 | 12.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 25 | KPL | 30 Januari 2018 | 60.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 26 | KPL | 13 Februari 2018 | 12.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 27 | KPL | 26 Februari 2018 | 24.000.000,00 | Angsuran Pokok |
| 28 | KPL | 9 Maret 2018 | 60.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 29 | KPL | 29 Maret 2018 | 32.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 30 | KPL | 29 Maret 2018 | 4.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 31 | KPL | 29 Maret 2018 | 114.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 32 | KPL | 18 Mei 2018 | 31.600.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 33 | KPL | 5 September 2018 | 1.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| Total Pengembalian | | | 850.000.000,00 | |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT Rizki Pabittei Putra juga telah melakukan pengembalian pokok pinjaman KYG sebesar Rp. 3.742.000.000,- (tiga miliar tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah), dan kredit KYG PT Rizki Pabittei Putra dinyatakan **macet sejak tanggal 24 Agustus 2020** (sebagaimana dokumen Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan).

Adapun rincian seluruh pengembalian dana KYG PT Rizki Pabittei Putra, sebagai berikut:

| RINCIAN PENGEMBALIAN PEMBAYARAN POKOK DANA KYG PT RIZKI PABITTEI PUTRA | | | | |
|--|-------|-------------------|------------------|------------------|
| No. | Jenis | Tanggal | Nilai (Rp) | Keterangan |
| 1 | KYG | 2 November 2015 | 114.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 2 | KYG | 12 November 2015 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 3 | KYG | 6 Agustus 2016 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 4 | KYG | 7 September 2016 | 114.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 5 | KYG | 16 September 2016 | 190.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 6 | KYG | 30 September 2016 | 76.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 7 | KYG | 21 Oktober 2016 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 8 | KYG | 23 November 2016 | 76.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 9 | KYG | 1 Desember 2016 | 266.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 10 | KYG | 8 Desember 2016 | 152.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 11 | KYG | 16 Desember 2016 | 304.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 12 | KYG | 24 Februari 2017 | 190.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 13 | KYG | 17 Maret 2017 | 76.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 14 | KYG | 29 Maret 2017 | 152.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 15 | KYG | 22 April 2017 | 76.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 16 | KYG | 19 Juli 2017 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 17 | KYG | 20 Agustus 2017 | 114.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 18 | KYG | 30 September 2017 | 152.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 19 | KYG | 16 Oktober 2017 | 76.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 20 | KYG | 31 Oktober 2017 | 114.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 21 | KYG | 27 November 2017 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 22 | KYG | 7 Desember 2017 | 228.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 23 | KYG | 8 Desember 2017 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 24 | KYG | 30 Januari 2018 | 190.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 25 | KYG | 13 Februari 2018 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 26 | KYG | 26 Februari 2018 | 76.000.000,00 | Angsuran Pokok |
| 27 | KYG | 9 Maret 2018 | 190.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 28 | KYG | 18 Mei 2018 | 114.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 29 | KYG | 5 Juni 2018 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 30 | KYG | 29 Juni 2018 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 31 | KYG | 28 Agustus 2018 | 142.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 32 | KYG | 30 Agustus 2018 | 90.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 33 | KYG | 29 September 2018 | 118.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 34 | KYG | 16 Desember 2018 | 10.000.000,00 | Angsuran Pokok |
| Total Pembayaran Pokok | | | 3.742.000.000,00 | |

- Bahwa pencairan dana KYG PT Rizki Pabittei Putra yang dilakukan sebelum penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan dananya melebihi nilai progres fisik proyek di lapangan, bertentangan dengan ketentuan, antara lain:

a. UU Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara



Pasal 3

Ayat (1) Keuangan Negara dikelola secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan, efisien, ekonomis, efektif, transparan, dan bertanggung jawab dengan memperhatikan rasa keadilan dan kepatutan.

b. **Pasal 2, Pasal 8 dan Pasal 20A Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan**

Pasal 2

Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Pasal 8

(1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

(2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Pasal 20A

(1) Bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian termasuk manajemen risiko dalam melakukan kegiatan usaha.

(2) Bank wajib menyusun prosedur internal mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

c. **Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**

Lampiran Kebijakan Ketentuan Produk No. Indeks 003/P/CL/HCL

Lampiran No.3.1.2. Persyaratan Pemohon

No.7 Persyaratan Khusus Kredit Pemilikan Lahan BTN

3.4. Kondisi Lahan

3.4.2. Sudah dalam satu hamparan dan tidak terpisahkan oleh lahan milik pihak lain yang secara material dapat



memberikan dampak negative terhadap proses Pembangunan dan pemasaran proyek perumahan.

Lampiran No.3.1.3. Persyaratan Dokumen

Dokumen persyaratan min. saat mengajukan aplikasi kredit

B. Data Keuangan

7. Data calon konsumen, *sales contract* dari instansi/perusahaan.

C. Legalitas Proyek

4. Bukti penguasaan tanah lokasi proyek harus telah bersertifikat hak atas tanah (telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan.

4.1. Penguasaan hak atas tanah lokasi proyek (dalam bentuk sertifikat) dapat atas tanah pemohon kredit atau a.n. pihak ketiga dengan ketentuan pihak ketiga tersebut adalah pemegang saham (pemilik)/pengurus perusahaan pemohon kredit, yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau kuasa secara notarial dengan pemohon kredit sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Lampiran No.3.1.7. Tata Cara Penarikan Kredit Komersial

1. Kredit Konstruksi BTN

1.1. Penarikan pertama maksimum sampai dengan 40% dari maksimum kredit (plafond) dengan syarat tanah lokasi proyek telah dimatangkan.

1.4. Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%, serta didukung adanya prestasi pemasaran.

Bab IX-A: Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN

2.1.4. Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah



sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%.

d. Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015

Pasal 4

Ayat (1) Pencairan pertama sesuai dengan ketentuan Bank BTN yang berlaku yaitu sebesar 20% (dua puluh persen) dari plafond kredit.

Ayat (2) Penarikan hanya dapat dilakukan apabila akta pembebanan hak tanggungan atas agunan telah ditandatangani oleh pihak yang berhak sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat.

Ayat (3) Pencairan selanjutnya berdasarkan:

- prestasi fisik proyek di lapangan;
 - kesiapan calon konsumen yang ditunjukkan dengan bukti pembayaran uang muka;
 - nilai agunan lebih besar dari 135% (seratus tiga puluh lima persen); dan,
 - persyaratan tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang harus dipenuhi.
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa Zulmarwan, SE telah merugikan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp. 4.938.000.000,- (empat miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) atau setidaknya-tidaknya sejumlah tersebut, sebagaimana Laporan Hasil Audit Penghitungan Kerugian Keuangan Negara Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Perwakilan Provinsi Bengkulu Nomor : PE.03.03/SR-2008/PW06/5/2023 tanggal 13 November 2023 atas dugaan Tindak Pidana Korupsi Dalam Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh PT Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra Tahun 2015 sampai dengan Tahun 2020, dengan rincian sebagai berikut:

| No. | Uraian | Nilai (Rp) |
|-----|---|-------------------------|
| 1 | Nilai pencairan dana KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra | 8.680.000.000,00 |
| 2 | Nilai pengembalian pokok KYG oleh PT Rizki Pabittei Putra | 3.742.000.000,00 |
| 3 | Nilai Kerugian Keuangan Negara (1) - (2) | 4.938.000.000,00 |

- Bahwa Kerugian Negara yang dialami oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp. 4.938.000.000,- (empat miliar sembilan ratus tiga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh delapan juta rupiah) tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari keseluruhan pencairan Kredit Yasa Griya yang telah diterima oleh PT. Rizki Pabittei Putra pada masa jabatan terdakwa Zulmarwan, SE Bin (Alm) Roesli (Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 02 September 2013 s.d tanggal 04 Mei 2015) dan saksi Darmin Usman, SE. AK (Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 5 Mei 2015 s/d tahun 2018).

Perbuatan Terdakwa Zulmarwan, SE sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 18 ayat (1) huruf b, ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana.

SUBSIDIAIR

Bahwa Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin (alm) Roesli selaku *Branch Manager* (BM) PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Nomor 624/DIR/2013 tanggal 29 Agustus 2013 tentang promosi/ rotasi pegawai yang mengangkat Zulmarwan, S.E menjadi Kepala Kantor Cabang Bengkulu, **baik secara sendiri maupun bersama sebagai orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan** dengan PT Rizki Pabittei Putra yang direkturnya Ambo Camming (Alm), dalam kurun waktu tanggal 13 Maret 2015 sampai dengan tanggal 04 Mei 2015 atau setidaknya-tidaknya dalam kurun waktu tahun 2015, bertempat di Kantor Cabang PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu Jl. Letjen Soeprapto No. 07-08 Kota Bengkulu atau setidaknya-tidaknya di suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bengkulu yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (2) Undang-undang Nomor 46 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tindak Pidana Korupsi, **dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi** yaitu PT Rizki Pabittei Putra dalam hal ini Ambo Camming (Alm) selaku Direktur sebesar Rp. 4.938.000.000,- (empat miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) atau setidaknya-tidaknya sejumlah tersebut, **menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya**



karena jabatan atau kedudukan yaitu Terdakwa selaku *Branch Manager* (BM) PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu telah merealisasikan Kredit Yasa Griya (KYG) kepada PT Rizki Pabittei Putra yang tidak memenuhi persyaratan untuk pengajuan produk kredit komersial pada PT. Bank Tabungan Negara, **yang merugikan keuangan negara atau perekonomian negara** yaitu merugikan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp. 4.938.000.000,- (empat miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) atau setidaknya sejumlah tersebut, sebagaimana Laporan Hasil Audit Penghitungan Kerugian Keuangan Negara Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Perwakilan Provinsi Bengkulu Nomor: PE.03.03/SR-2008/PW06/5/2023 tanggal 13 November 2023 atas dugaan Tindak Pidana Korupsi Dalam Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh PT Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra Tahun 2015 sampai dengan Tahun 2020, yang dilakukan dengan cara-cara antara lain sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa Zulmarwan, S.E Bin (Alm) Roesli diangkat sebagai Branch Manager (BM) PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Cabang Bengkulu berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Nomor 624/DIR/2013 tanggal 29 Agustus 2013 tentang promosi/rotasi pegawai yang mengangkat Zulmarwan menjadi Kepala Kantor Cabang Bengkulu terhitung mulai tanggal 02 September 2013.
- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No. 30 tanggal 18 Oktober 2012 dengan menghadap Tn. Purwadi dan Tn. Irman Alvian qq. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Gamal Wahidin, SH. menerangkan bahwa para Penghadap bertindak selaku Direktur dan karena untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT Bank. Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta selanjutnya disebut "Bank" dengan ini memberikan Kuasa Khusus kepada seluruh Pejabat yang bertindak berdasarkan jabatannya pada Perseroan Terbatas PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berikut cabang-cabangnya yang ada di Indonesia diantaranya :
 - Kepala Cabang atau Branch Manager (BM) berhak untuk :
 1. Mengambil keputusan untuk menyetujui atau menolak permohonan kredit pemilikan rumah untuk pembelian rumah dan kredit-kredit lainnya yang diberikan dan ditetapkan oleh Bank, sesuai dan diatur dengan ketentuan internal melalui prosedur yang berlaku pada Bank.
 2. Mendatangani :
 - a) Surat penegasan persetujuan atau penolakan pemberian Kredit pemilikan rumah dan kredit-kredit lainnya yang diberikan dan



ditetapkan oleh Bank sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan prosedur yang berlaku kepada pemohon kredit

- b) Perjanjian-perjanjian kredit dan permohonan perubahannya/addendum yang diperlukan dan jaminan-jaminan kredit termasuk tetapi tidak terbatas pada jaminan-jaminan berupa Hak Tanggungan, Kuasa untuk memasang hak tanggungan, kuasa menjual, jaminan secara fidusia, cassis dan jaminan-jaminan lainnya
 - c) Surat-surat dalam rangka perasuransian barang jaminan kredit
 - d) Surat-surat lain dalam rangka pelaksanaan ketentuan dan syarat dalam perjanjian kredit yang bersangkutan
3. Melakukan pembayaran-pembayaran yang timbul dari/sebagai akibat dari suatu perjanjian kredit yang telah ditandatangani :
- a. Jumlah kredit pemilikan rumah dan kredit lainnya yang ditentukan oleh Bank
 - b. Jumlah uang muka yang sebelumnya telah disetor oleh pemohon kepada Bank
 - c. Jumlah uang sebagai pencairan dana jaminan yang ditahan oleh Bank yang berlaku.

Bahwa berdasarkan Akta Kuasa No. 30 tanggal 18 Oktober 2012 tersebut, Kepala Cabang atau Branch Manager (BM) memiliki kewenangan untuk:

- a. Memutus kredit komersial atau Commercial Loan
 - b. Memutus kredit consumer, atau Commercial Loan
 - c. Memutus kredit kecil dan mikro, atau small dan Micro Loan
 - d. Menandatangani Surat Penegasan tentang Persetujuan dan atau Penolakan Kredit
 - e. Menandatangani akta perjanjian kredit (PK) dan assesoirnya
 - f. Mendatangi surat-surat peasuransian jaminan kredit
 - g. Mendatangi surat lainnya dalam rangka pelaksanaan ketentuan dan syarat dalam perjanjian kredit (PK).
- Bahwa pada tanggal 13 Maret 2015 Direktur PT. Rizki Pabittei Putra atas nama Sdr. Ambo Camming mengajukan Permohonan/proposal pinjaman dana Kredit Yasa Griya (KYG) sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dan pinjaman dana Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), yang ditujukan kepada Kepala Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bengkulu melalui surat permohonan Nomor. 30/rpp/IV/2015 PT. Rizki Pabittei Putra untuk pembangunan Perumahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Taman Anggrek yang berlokasi di Desa Tanjung Terdana, Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah.

- Bahwa atas permohonan/proposal tersebut, Terdakwa Zulmarwan, S.E kemudian menindaklanjuti dengan mendisposisi kepada *Deputy Branch Manager* (DBM) yaitu Saksi Sutan Arif selaku *Deputy Branch Manager* (DBM) dan lalu diteruskan kepada *Relationship Manager* (RM) yaitu Saksi M. Sri Alam. Saksi M. Sri Alam lalu membuat checklist kelengkapan data dan melakukan survei di lapangan. Dalam melakukan survei lapangan, Saksi M. Sri Alam hanya melakukan pengamatan secara visual dan tidak melakukan pengukuran sehingga tidak mengetahui kondisi lahan lokasi tersebut ternyata tidak berada dalam satu hamparan, yang mana hasil survei lalu dituangkan dalam Laporan Prospek Usaha/ Proyek Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 yang dibuat dan ditandatangani oleh Saksi M. Sri Alam serta diketahui dan ditandatangani oleh Saksi Caesario Haszayudha Manik selaku *Housing Commercial Lending Unit Head* (HCLU Head) yang pada pokoknya isi laporan tersebut menyampaikan kondisi lahan yang akan dilakukan pembangunan Perumahan Taman Anggrek PT Rizki Pabittei Putra belum matang, dan aspek pendukung lainnya seperti jaringan listrik, air bersih, amdal UKP-UPL, bebas banjir, aspek keuangan, strategi pemasaran dan potensi konsumen belum mendukung, namun dikarenakan adanya petunjuk Terdakwa Zulmarwan, SE, Saksi Caesario Haszayudha Manik dan Saksi M. Sri Alam tetap merekomendasikan PT Rizki Pabittei Putra untuk mendapatkan pinjaman dana kredit KYG dan dana kredit KPL dengan dasar adanya dukungan dari Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah dan lokasi tersebut merupakan wilayah pengembangan Kabupaten dan berbatasan dengan Kota Bengkulu. Laporan Prospek Usaha/ Proyek Perumahan tersebut lalu disetujui oleh Saksi Sutan Arif selaku *Deputy Branch Manager* (DBM) dan Terdakwa pada tanggal 23 Maret 2015 dengan isi disposisi pada kolom pendapat dan keputusan *Branch Manager* (BM) yaitu:
 - Setuju untuk diproses lebih lanjut
 - Pastikan legalitas lengkap, agunan lengkap, dan persyaratan KYG terpenuhi.
- Bahwa setelah terdakwa Zulmarwan, SE menyetujui Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 tersebut, kemudian terdakwa Zulmarwan, SE memerintahkan Analyst yaitu saksi Festian Prajadia selaku Junior Commercial Loan Analyst (JCL Analyst) untuk melakukan proses analisa kredit. Adapun Analisa kredit yang dilakukan saksi Festian Prajadia

Halaman 40 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

selaku Junior Commercial Loan Analyst (JCL Analyst) yaitu melakukan pengecekan berkas antara lain: Surat permohonan, Akta-akta perusahaan (legalitas perusahaan, legalitas proyek, dan izin dari tokoh daerah/aparatur pemerintah setempat) dan hasil sementara analisa kredit pada pokoknya dinyatakan bahwa terhadap lokasi pembangunan perumahan Taman Anggrek PT. Rizki Pabittei Putra tersebut belum terdapat adanya beberapa aspek pendukung antara lain: IMB, Listrik, Potensi Konsumen, Legalitas Proyek, Prasarana Jaringan Listrik dan Air Bersih, jalan lingkungan dan saluran lingkungan, dan lain-lain serta analisa sementara hanya sekitar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) per unit untuk tipe 36 sebanyak kurang lebih 100 (seratus) unit sehingga penilaian sementara terutama aspek pemasaran masuk “kategori tinggi”.

- Bahwa walaupun masuk “kategori tinggi”, Terdakwa Zulmarwan, SE selaku Branch Manager (BM) tetap memerintahkan Saksi Festian Prajadia dan Saksi Caesario Haszayudha Manik untuk merekomendasikan dan mengkondisikan dengan plafond kredit KYG sebesar Rp. 9.500.000.000,- (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk 300 unit rumah tipe 36/150 dan KPL sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) kepada PT Rizki Pabittei Putra dengan dasar adanya dukungan dari Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah yakni Perjanjian Kerjasama (MoU) tertanggal 06 April 2015 tentang penyediaan rumah sederhana berupa penyaluran KPR dan pemotongan angsuran secara kolektif No. 648.3/0275/IV/2015 tertanggal 06 April 2015 disertai lampiran daftar usulan peminat konsumen program perumahan murah bagi PNS di lingkungan Kab. Bengkulu Tengah sebanyak 595 orang yang merupakan aspek utama pemasaran atau *marketable*, sehingga Saksi Festian Prajadia membuat semua aspek Perangkat Analisa Kredit tertanggal 01 April 2015 termasuk aspek pemasaran dengan kategori “resiko menengah”, dengan dasar adanya Perjanjian Kerjasama (MoU) tentang penyediaan rumah sederhana berupa penyaluran KPR dan pemotongan angsuran secara kolektif tanpa melakukan verifikasi data konsumen terhadap lampiran daftar usulan peminat dalam Perjanjian dalam perjanjian kerjasama tersebut oleh saksi Festin Prajadia selaku Junior Commercial Loan Analyst (JCL Analyst). Selanjutnya Perangkat Analisa Kredit diteruskan dan disetujui oleh Saksi Sutan Arif selaku Deputy Branch Manager (DBM) dan Terdakwa Zulmarwan selaku Branch Manager (BM) menyetujui pada tanggal 06 April 2015 dengan isi disposisi pada kolom pendapat dan keputusan *Branch Manager* (BM) yaitu:

Halaman 41 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

- Direkomendasikan dan setuju didukung KYG sebesar Rp. 9.500.000.000,- (Sembilan miliar lima ratus juta rupiah) dan KPL Rp. 2.000.000.000,-; (dua miliar rupiah)
 - Ratio agunan 148,54 %; (seratus empat puluh delapan koma lima puluh empat persen)
 - Telah MoU dengan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah;
 - Pembayaran kolektif potong gaji dan nominative telah terdaftar 595 orang;
 - Persyaratan KYG wajib dipenuhi;
 - Legalitas wajib dipenuhi; dan,
 - Mohon putusan RO untuk proses lebih lanjut.
- Bahwa pembuatan Perjanjian Kerjasama (MoU) adalah kebijakan Terdakwa Zulmarwan, SE yang pada saat itu menjabat sebagai Kepala Cabang sekaligus Banc Manager (BM), dan Perjanjian Kerjasama (MoU) yang dijadikan dasar oleh Terdakwa Zulmarwan, SE sebagai data dukung dalam pembuatan Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tertanggal 25 Maret 2015 dan Perangkat Analisa Kredit tertanggal 01 April 2015 merupakan aspek utama pemasaran atau marketable tersebut ternyata direkayasa, karena Perjanjian Kerjasama (MoU) tersebut tidak pernah terdaftar/tergister pada Bagian Hukum Pemda Bengkulu Tengah, dan Pemda Bengkulu Tengah tidak pernah membuat dan mengeluarkan Perjanjian Kerjasama (MoU) dengan pihak BTN atau pihak ketiga lainnya dalam hal kepemilikan rumah untuk PNS di lingkungan Pemda Bengkulu Tengah. Dengan demikian maka pemberian kredit KYG dan KPL atas persetujuan Terdakwa Zulmarwan, SE tidak memenuhi persyaratan karena dokumen perjanjian kerja sama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT. Rizki Pabittei Putra, dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah, dan daftar usulan peminat konsumen program perumahan murah bagi PNS di lingkungan Kabupaten Bengkulu Tengah yang merupakan data calon konsumen pendukung aspek pemasaran direkayasa. Hal tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
- Lampiran Kebijakan Ketentuan Produk No.Indeks 003/P/CL/HCL.
- Lampiran No.3.1.2. Persyaratan Pemohon
- No.7 Persyaratan Khusus Kredit Kepemilikan Lahan BTN
- 3.4. Kondisi Lahan

Halaman 42 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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

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



3.4.1. Lahan dalam kondisi tanah matang dalam arti berdasarkan penilaian Bank lahan sudah dalam kondisi siap bangun.

Lampiran No.3.1.3. Persyaratan Dokumen

Dokumen persyaratan min. saat mengajukan aplikasi kredit

B. Data Keuangan

7. Data calon konsumen, *sales contract* dari instansi/perusahaan.

- Bahwa dikarenakan nilai plafond permohonan/proposal pinjaman dimaksud di atas Rp. 7.500.000.000,- (tujuh miliar lima ratus juta rupiah), maka PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu meneruskan permohonan/proposal tersebut kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *Regional Risk Officer (RRO) Regional III Sumatera* dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *Regional Office III Sumatera* dengan memo Nomor : 529/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 06 April 2015 perihal Keputusan dan Second Opinion Permohonan Kredit Konstruksi dan Kredit Pembelian Lahan PT Rizki Pabittei Putra. yang ditandatangani oleh Terdakwa Zulmarwan, SE dan Saksi Sutan Arif.
- Bahwa guna mendukung permintaan Keputusan dan Second Opinion Permohonan Kredit tersebut, PT Rizki Pabittei Putra menyertakan Taksasi Agunan oleh KJPP Sudiono Awaluddin dan Rekan Nomor 0608/BKL/KJPP-SAR/PN/LR/04/2015 tanggal 13 April 2015 yang memuat informasi nilai pasar dari properti objek penilaian sejumlah Rp. 10.597.000.000,- (sepuluh miliar lima ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah). Hak atas properti yang dilakukan penilaian adalah 17 (tujuh belas) sertifikat lahan seluas 292.724 m², dengan rincian sebagai berikut:
 1. SHM No.06, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 20.000 m²;
 2. SHM No.07, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 13.152 m²;
 3. SHM No.08, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 19.620 m²;
 4. SHM No.09, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 20.000 m²;
 5. SHM No.10, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 11.000 m²;
 6. SHM No.11, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 18.167 m²;
 7. SHM No.191, a.n. Indra Trisaputra, dengan luas 20.000 m²;
 8. SHM No.192, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 17.650 m²;
 9. SHM No.193, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 13.460 m²;
 10. SHM No.194, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 16.800 m²;
 11. SHM No.195, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 18.850 m²;
 12. SHM No.196, a.n. Afrizal Saleh, dengan luas 19.000 m²;



- 13.SHM No.197, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 20.000 m²;
- 14.SHM No.198, a.n. Indra Trisaputra, dengan luas 15.950 m²;
- 15.SHM No.199, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 20.000 m²;
- 16. SHM No.200, a.n. Afrizal Saleh, dengan luas 20.000 m²; dan,
- 17.SHM No.201, a.n. Afrizal Saleh, dengan luas 9.075 m².

- Bahwa pada saat melakukan penilaian, Tim KJPP Sudiono Awaluddin dan Rekan mengasumsikan bahwa seluruh lokasi tanah sebagaimana 17 SHM di atas berada di dalam satu hamparan padahal kenyataannya tidak, dimana harga tanah yang berada dalam satu hamparan harganya lebih mahal dari tanah yang terpisah apabila dinilai secara keseluruhan.
- Bahwa atas permintaan Keputusan dan Second Opini Permohonan Kredit dari PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu tersebut, *Regional Risk Officer* (RRO) Kantor Wilayah III lalu menerbitkan Perangkat Analisa Resiko No.45/SO/RMD/RRS-RO3/IV/2015 tanggal 17 April 2015 yang menyatakan bahwa PT Rizki Pabittei Putra untuk Proyek Perumahan Taman Anggrek masuk peringkat resiko komposit atau kategori cukup (*moderate risk*). Taksasi agunan oleh KJPP Sudiono Awaluddin atas 17 (tujuh belas) lahan seluas 292.724 m² dalam Laporan Penilaian Properti (Appraisal Report) PT Rizki Pabittei Putra juga menjadi aspek utama penilaian Perangkat Analisa Resiko oleh RRO, dimana dalam hasil penilaian Harga Tanah plus RAB-tanah perkavlingnya Rp. 9.405.000,- (sembilan juta empat ratus lima ribu rupiah) total Rp. 7.435.080.000,- (tujuh miliar empat ratus tiga puluh lima juta delapan puluh ribu rupiah) *coverege* agunan terhadap kredit yang diusulkan sebesar 142 % (seratus empat puluh dua persen).
- Bahwa atas Perangkat Analisa Resiko dari RRO Kanwil III tersebut, PT Bank BTN Kantor Wilayah III kemudian menerbitkan Persetujuan Pemberian Kredit Konstruksi BTN Pembangunan Proyek "Taman Anggrek" a.n. PT. Rizki Pabittei Putra melalui memo Nomor 619/M/Kanwil III/CMLR/V/2015 tanggal 28 April 2015 yang pada pokoknya memberikan persetujuan plafond kredit sebesar Rp. 10.350.000.000,- (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian Kredit Konstruksi Rp. 9.500.000.000,- (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) dan Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan beberapa syarat dan ketentuan, yaitu:
 - 1. Sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit (PK), PT Rizki Pabittei Putra harus menyerahkan dokumen asli penguasaan tanah atas obyek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah yang telah dilakukan penggabungan



dan telah balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas ± 272.724 m². Sertifikat dimaksud telah bebas dari potensi sengketa/blokir dari pihak ketiga atau sedang tidak dijaminkan ke pihak lain melalui verifikasi/clearance di Kantor Badan Pertanahan setempat;

2. Penarikan kredit dapat dilakukan jika sertifikat tanah lokasi proyek telah diterbitkan a.n. PT Rizki Pabittei Putra dengan luas minimal sebesar 272.724 m² serta lahan telah dalam kondisi matang;
 3. Pencairan kredit konstruksi BTN dapat dipertimbangkan sesuai progres fisik proyek atas unit-unit yang dibiayai konstruksinya dan telah diverifikasi dan divalidasi oleh BTN KC. Bengkulu dengan didukung prestasi pemasaran dengan memperhatikan ketersediaan calon konsumen pasti (sudah wawancara dan sudah SP3K);
 4. Selama KPL belum lunas, PT Rizki Pabittei Putra tidak diperbolehkan membangun rumah non subsidi di atas tanah lokasi proper Taman Anggrek;
 5. Penandatanganan PK wajib diikuti dengan pengikatan agunan secara sempurna dengan pembebanan hak tanggungan sesuai ketentuan yang berlaku atas sertifikat agunan proyek Proper Taman Anggrek sebagai pengikatan atas sumber pelunasan kredit.
- Bahwa menindaklanjuti persetujuan tersebut, PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu lalu menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) Nomor 555/BKU/III/CMLU/SP2K/IV/2015 tanggal 28 April 2015, yang memuat informasi dan persyaratan sebagai berikut:
1. Plafon kredit konstruksi BTN sebesar Rp9.500.000.000,- (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk 300 (tiga ratus) unit rumah tipe 36/150 dan plafon kredit pembelian lahan sebesar Rp850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
 2. Jangka waktu kredit yaitu 36 (tiga puluh enam) bulan setelah perjanjian kredit ditandatangani;
 3. Penarikan kredit dapat dilakukan jika sertifikat tanah lokasi proyek telah diterbitkan a.n. PT Rizki Pabittei Putra;
 4. Salah satu syarat sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit (PK), hal yang seharusnya dilakukan oleh PT Rizki Pabittei Putra yaitu menyerahkan asli dokumen penguasaan tanah atas obyek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah yang telah dilakukan penggabungan dan telah balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas 273.104 m². Sertifikat dimaksud telah bebas dari potensi sengketa/blokir dari pihak



ketiga atau sedang tidak dijamin ke pihak lain melalui verifikasi/clearance di Kantor Badan Pertanahan setempat.

- Bahwa asli dokumen objek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah tersebut belum dilakukan penggabungan sertifikat dan balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas 273.104 m², namun Terdakwa Zulmarwan, SE yang pada saat itu menjabat sebagai Banch Manager (BM) menindaklanjuti dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) dan melakukan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tertanggal 29 April 2015 antara pihak (I) Zulmarwan, S.E mewakili Direksi dari untuk a.n. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta dengan pihak (II) Ambo Caming selaku Direktur PT Rizki Pabittei Putra, yang dibuat oleh Notaris Irawan, S.H, yang memuat informasi antara lain:

1. Besaran pokok pinjaman dengan rincian:
 - a) Rp 9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk pembangunan untuk pembiayaan modal kerja pembangunan perumahan Taman Anggrek yang terletak di Kelurahan Tanjung Perdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu, sebanyak 300 (tiga ratus) unit rumah T.36/150;
 - b) Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk kredit pembelian lahan.
2. Perjanjian kredit mulai berlaku sejak ditandatanganinya oleh kedua belah pihak dan akan ditentukan untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 29-04-2015, sehingga dengan demikian kredit harus dilunasi baik pokok maupun bunga dan biaya-biaya lainnya selambat-lambatnya pada tanggal 29-04-2018.
3. Agunan pokok:
 - a) SHM No.199 seluas 20.000 m² a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - b) SHM No.07 seluas 13.152 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - c) SHM No.10 seluas 11.000 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - d) SHM No.195 seluas 18.850 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - e) SHM No.194 seluas 16.800 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - f) SHM No.08 seluas 19.620 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - g) SHM No.06 seluas 20.000 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - h) SHM No.11 seluas 18.167 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - i) SHM No.09 seluas 20.000 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - j) SHM No.193 seluas 13.460 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - k) SHM No.192 seluas 17.650 m², a.n. Ir. Atra Romeida;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- l) SHM No.197 seluas 20.000 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - m) SHM No.200 seluas 20.000 m², a.n. Afrizal Saleh;
 - n) SHM No.201 seluas 9.075 m², a.n. Afrizal Saleh;
 - o) SHM No.196 seluas 19.000 m², a.n. Afrizal Saleh;
 - p) SHM No.191 seluas 20.000 m², a.n. Indra Tri Saputra; dan,
 - q) SHM No.198 seluas 15.950 m², a.n. Indra Tri Saputra;
- (yang akan diproses penurunan hak menjadi hak guna bangunan, penggabungan sertifikat dan balik nama sertifikat ke a.n. PT Rizki Pabittei Putra).
- Bahwa 17 (tujuh belas) SHM yang merupakan agunan pokok tersebut lalu diproses penurunan haknya menjadi hak guna bangunan (HGB) dengan:
 - Sertifikat HGB No.00118 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Tengah pada tanggal 15 Oktober 2015 (seluas 197.730 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.07, SHM No.10, SHM No.195, SHM No.11, SHM No.09, SHM No.192, SHM No.197, SHM No.200, SHM No.201, SHM No.196, SHM No.191, dan SHM No.198);
 - Sertifikat HGB No.00119 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Tengah pada tanggal 15 Oktober 2015 (seluas 30.260 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.194 dan SHM No.193); dan,
 - Sertifikat HGB Nomor 00110 diketahui bahwa akta jual beli dilakukan tanggal 16 Juni 2015 (seluas 20.000 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.199).
 - Bahwa nama-nama yang tercantum sebagai pemilik lahan yang menjadi agunan pokok dalam dokumen Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015 yaitu Ir. Sudirman Saleh, Ir. Atra Romeida, Afrizal Saleh, dan Indra Tri Saputra, tidak pernah menjadi pengurus perusahaan maupun pemilik saham dan bukan merupakan keluarga dari pengurus maupun pemilik saham PT Rizki Pabittei Putra yang terdaftar pada akta sejak pendirian perusahaan.
 - Bahwa berdasarkan laporan tentang Peninjauan Lokasi Tanah HGB PT Rizki Pabittei Putra oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Tengah tertanggal 2 Desember 2022 yang menyatakan tanah yang dijadikan agunan kredit yaitu sertifikat HGB No.00110 (seluas 20.000 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.199), sertifikat HGB No.00119 (seluas 30.260 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.194 dan SHM No.193), dan sertifikat HGB No.00118 (seluas 197.730 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.07, SHM No.10, SHM No.195, SHM No.11, SHM No.09, SHM No.192, SHM No.197, SHM No.200, SHM No.201, SHM No.196, SHM No.191, dan SHM No.198)

Halaman 47 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



tidak berada pada satu hamparan dan masih terdapat *enclave* pada sertifikat HGB Nomor 00118 serta lahan dimaksud masih a.n. pihak ketiga yang bukan merupakan pemegang saham maupun pengurus perusahaan, oleh karenanya bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Lampiran Kebijakan Ketentuan Produk No.Indeks 003/P/CL/HCL.

Lampiran No.3.1.2. Persyaratan Pemohon

No.7 Persyaratan Khusus Kredit Pemilikan Lahan BTN

3.4. Kondisi Lahan

- 3.4.2. Sudah dalam satu hamparan dan tidak terpisahkan oleh lahan milik pihak lain yang secara material dapat memberikan dampak negative terhadap proses Pembangunan dan pemasaran proyek perumahan.

Lampiran No.3.1.3. Persyaratan Dokumen

Dokumen persyaratan min. saat mengajukan aplikasi kredit

C. Legalitas Proyek

4. Bukti penguasaan tanah lokasi proyek harus telah bersertifikat hak atas tanah (telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan.

- 4.1. Penguasaan hak atas tanah lokasi proyek (dalam bentuk sertifikat) dapat atas tanah pemohon kredit atau a.n. pihak ketiga dengan ketentuan pihak ketiga tersebut adalah pemegang saham (pemilik)/pengurus perusahaan pemohon kredit, yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau kuasa secara notarial dengan pemohon kredit sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- Bahwa setelah penandatanganan Akta Perjanjian Kredit tanggal 29 April 2015, Ambo Caming mengajukan pencairan dana KPL melalui Surat Nomor 55/RPP-BKL/P.KYG/IV/2015 tanggal 29 April 2015 kepada Terdakwa dan pada tanggal 30 April 2015 terbit nota pencairan dana oleh PT BTN (Persero) Tbk Cabang Bengkulu Nomor 43/N/CMLU/IV/15 yang ditandatangani a.n. DBM *Business* oleh Saksi Caesario H. Malik selaku HCLU *Head* yang memuat informasi usulan pencairan KPL sebesar Rp 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan disetujui oleh Terdakwa sebagaimana disposisi tertanggal 30 April 2015.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 30 April 2015 dilakukan pencairan dana atas KPL dari PT BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ke rekening no.00037-01-11-000242-4 a.n. PT Rizki Pabittei Putra.
- Bahwa selama Terdakwa Zulmarwan, S.E menjabat sebagai Kepala Cabang/ *Branch Manager* (BM) PT. BTN Cabang Bengkulu, telah melakukan pencairan dana Kredit Yasa Griya tahap ke-1 dan pencairan tahap ke-2 yang diberikan kepada PT. Rizki Pabittei Putra dicairkan atas persetujuan Terdakwa Zulmarwan, S.E selaku *Branch Manager* (BM) PT. BTN Cabang Bengkulu dengan rincian sebagai :
 - a. Pencairan ke 1 sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Nota Pencairan Dana PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bengkulu Nomor : 45/N/CMLU/IV/2015 tanggal 30 April 2015.
 - b. Pencairan ke-2 sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Nota Pencairan Dana PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bengkulu Nomor : 05/N/CMLU/V/2015 tanggal 7 Mei 2015.
- Bahwa pada tanggal 4 Mei 2015 berdasarkan Petikan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 257/DIR/2015 tentang Promosi/Mutasi Pegawai telah terjadi pergantian kepemimpinan pada Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu yaitu mengangkat Saksi Darmin Usman sebagai *Branch Manager* (BM) Kantor Cabang Bengkulu menggantikan Terdakwa Zulmarwan, SE. Sehingga persetujuan pencairan selanjutnya dilakukan oleh Saksi Darmin Usman sebagai Kepala Cabang/ *Branch Manager* (BM) PT. BTN Cabang Bengkulu.
- Bahwa Ambo Caming selaku Direktur PT Rizki Pabittei Putra telah mengajukan pencairan atas dana KYG dengan 15 (lima belas) kali proses pencairan ke rekening PT Rizki Pabittei Putra no. rekening 00037-01-11-000241-6, dengan rincian:

| No | Nomor/Tanggal Permohonan | Nomor/ Tanggal Pencairan | Nilai (Rp) | Keterangan |
|----|--|---|---------------|-------------|
| 1 | No.55/RPPBKL/P.KYG/IV/2015 Tgl. 29 April 2015 | No45/N/CMLU/IV/2015 Ttgl.30 April 2015 | 1.900.000.000 | Pencairan 1 |
| 2 | No.59/RPPBKL/P.P-KYG/V/2015 Tgl. 04 Mei 2015 | No.05/N/CMLU/V/2015 Tgl. 7 Mei 2015 | 1.900.000.000 | Pencairan 2 |
| 3 | No.71/RPPBKL/P-KYG/VI/2015 Tgl. 03 Juni 2015 | No.16/N/CMLU/VI/2015 Tgl.12 Juni 2015 | 995.000.000 | Pencairan 3 |

Halaman 49 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



| | | | | |
|---------------------------------|---|--|-------------------------|--------------------|
| 4 | No.93/RPP-BKL/P-KYG/VIII/2015 Tgl.1 Agustus 2015 | No.28/N/CMLU/VIII/2015 Tgl.14 Agustus 2015 | 300.000.000 | Pencairan 4 |
| 5 | No.132/RPP-BKL/P-KYG/X/2015 Tgl.23 Oktober 2015 | No.533/N/CMLU/X/2015 Tgl.28 Oktober 2015 | 250.000.000 | Pencairan 5 |
| 6 | No.68/RPP-BKL/P-KYG/VIII/2016 Tgl.01 Agustus 2016 | No.25/N/CMLU/VIII/2016 Tgl.12 Agustus 2016 | 50.000.000 | Pencairan 6 |
| 7 | No.68/RPP-BKL/P-KYG/VIII/2016 Tgl.19 Agustus 2016 | No.24/N/CMLU/VIII/2016 Tgl.19 Agustus 2016 | 50.000.000 | Pencairan 7 |
| 8 | No.130/RPP-BKL/S.P-P.KYG/XII/2016 Tgl.30 Desember 2016 | No.084/N/CMLU/CA/XI/16 Tgl.30 Desember 2016 | 500.000.000 | Pencairan 8 |
| 9 | - | 24 Maret 201 | 300.000.000 | Pencairan 9 |
| 10 | No.- Tgl.12 Juli 2017 | No.005/N/CMLU/CA/VI/17 Tgl.14 Juli 2017 | 500.000.000 | Pencairan 10 |
| 11 | No.218/RPP-BKL/S.P-KYG/X/2017 Tgl. 17 Oktober 2017 | No.20/N/CMLU/X/17 Tgl.24 Oktober 2017 | 200.000.00 | Pencairan 11 |
| 12 | No.229/RPP-BKL/S.P-KYG/XI/2017 Tgl.1 November 2017 | No.60/N/CMLU/X/17 Tgl. 10 November 2017 | 300.000.000 | Pencairan Reversal |
| | | Tgl.29 November 2017 | (300.000.000) | |
| | - | Tgl.29 November 2017 | 200.000.000 | pencairan 12 |
| 13 | No.259/RPP-BKL/S.P-KYG/XI/2017 Tgl.27 November 2017 | No.38/N/CMLU/XII/17 Tgl.5 Desember 2017 | 200.000.000 | Pencairan 13 |
| 14 | No.560/APP-BKL/P-P.KYG/XII/2017 Tgl.27 Desember 2017 | No.147/N/CMLU/XII/17 Tgl.31 Desember 2017 | 1.250.000.000 | Pencairan 14 |
| 15 | No.133/RPP-BKL/S.P-KYG/IV/2018 Tgl.4 juni 2018 | No.169//N/CMLU/VI/1 Tgl.7 Juni 2018 | 85.000.000 | Pencairan 15 |
| Total Pencairan Dana KYG | | | 8.680.000.000,00 | |

- Bahwa pada tanggal 18 November 2015 terbit Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 683/2015 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sriyanti Sumadi, SH., M.Kn atas sertifikat HGB Nomor 00119, sertifikat HGB Nomor 00118, dan sertifikat HGB Nomor 00110, dan pada tanggal 26 November 2015 terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0317/2015 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Tengah atas sertifikat HGB Nomor 00110, sertifikat HGB Nomor 00118 dan sertifikat HGB Nomor 00119, oleh karenanya pencairan dana KYG tahap ke-1 s.d. ke-5 tidak sesuai Akta Perjanjian Kredit karena pencairan dana KYG mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok.
- Bahwa nilai pencairan dana KYG tahap ke-5 s.d. ke-15 tidak sesuai dengan progres fisik proyek di lapangan, yang mana pencairan tersebut tetap dilakukan karena adanya perintah dari Terdakwa Zulmarwan, SE dan



pengganti terdakwa yaitu Saksi Darmin Usman selaku *Branch Manager* (terdakwa dalam berkas perkara terpisah) kepada Saksi M. Sri Alam, Saksi Festian Prajadia, Saksi Caesario H. Manik, Saksi Arung Benawa, dan Saksi Mario Fernando Gultom untuk tetap memproses pencairannya. Pencairan tahap ke-1 dan ke-2 dicairkan atas persetujuan Terdakwa Zulmarwan, SE, sedangkan pencairan tahap ke-3 s.d. ke-15 dicairkan atas persetujuan Saksi Darmin Usman. Adapun persentase progres fisik dimaksud adalah sebagai berikut:

- pencairan tahap ke-5 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 9,56 %
- pencairan tahap ke-6 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 9,56 %
- pencairan tahap ke-7 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 9,56 %
- pencairan tahap ke-8 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 13,84 %
- pencairan tahap ke-9 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 23,31%
- pencairan tahap ke-10 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 27,75%
- pencairan tahap ke-11 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 29,35%
- Pencairan Reversal progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 29,35%
- pencairan tahap ke-12 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 30,18%
- pencairan tahap ke-13 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 32,33%
- pencairan tahap ke-14 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 32,33%
- pencairan tahap ke-15 progres fisik proyek di lapangan baru mencapai 32,33%

oleh karenanya bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

Lampiran Kebijakan Ketentuan Produk No.Indeks 003/P/CL/HCL.

Lampiran No.3.1.7. Tata Cara Penarikan Kredit Komersial

1. Kredit Konstruksi BTN



1.1. Penarikan pertama maksimum sampai dengan 40% dari maksimum kredit (plafond) dengan syarat tanah lokasi proyek telah dimatangkan.

1.4. Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%, serta didukung adanya prestasi pemasaran.

Bab IX-A: Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN

1.1.4 Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%.

Dan bertentangan dengan Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015

Pasal 4

Ayat (1) Pencairan pertama sesuai dengan ketentuan Bank BTN yang berlaku yaitu sebesar 20% (dua puluh persen) dari plafond kredit.

Ayat (2) Penarikan hanya dapat dilakukan apabila akta pembebanan hak tanggungan atas agunan telah ditandatangani oleh pihak yang berhak sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat.

Ayat (3) Pencairan selanjutnya berdasarkan:

- prestasi fisik proyek di lapangan;
 - kesiapan calon konsumen yang ditunjukkan dengan bukti pembayaran uang muka;
 - nilai agunan lebih besar dari 135% (seratus tiga puluh lima persen).;
 - persyaratan tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang harus dipenuhi.
- Bahwa unit yang telah dibangun di Perumahan Taman Anggrek hanya 100 (seratus) unit rumah dan 5 (lima) unit pondasi, sebagaimana dokumen Perhitungan Detail Progres Pencairan PT Rizki Pabitei Putra Perumahan Taman Anggrek Desa Tanjung Perdana Kecamatan Pondok Kubang,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Bengkulu Tengah yang ditandatangani oleh Hendra Muda selaku CP Sales dan diketahui oleh Endra Wijayanto tertanggal 11 Mei 2023 selaku Pj. Branch Manager PT BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu, sehingga terdapat selisih antara dana KYG yang telah dicairkan dengan prestasi pekerjaan seharusnya yaitu sejumlah Rp5.488.094.779,- (lima miliar empat ratus delapan puluh delapan juta sembilan puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan rupiah), dengan rincian:

| No | Uraian | Nilai (Rp) |
|----|--|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Dana KYG PT Rizki Pabittei Putra yang telah dicairkan | 8.680.000.000,00 |
| 2 | Nilai prestasi pekerjaan berdasarkan perhitungan PT BTN KC Bengkulu | 3.191.905.221,00 |
| 3 | Pencairan dana KYG yang melebihi nilai prestasi pekerjaan (1) - (2) | 5.488.094.779,00 |

- Bahwa PT Rizki Pabittei Putra mengembalikan seluruh pokok pinjaman KPL dimaksud dengan cara mencicil, sebagaimana rekening korannya, yaitu sebagai berikut:

| No. | Jenis | Tanggal | Nilai (Rp) | Keterangan |
|-----|-------|-------------------|---------------|------------------|
| 1 | KPL | 2 November 2015 | 10.200.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 2 | KPL | 10 Juni 2016 | 3.400.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 3 | KPL | 26 Agustus 2016 | 3.400.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 4 | KPL | 7 September 2016 | 10.200.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 5 | KPL | 16 September 2016 | 17.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 6 | KPL | 30 September 2016 | 6.800.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 7 | KPL | 21 Oktober 2016 | 3.400.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 8 | KPL | 23 November 2016 | 6.800.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 9 | KPL | 30 November 2016 | 23.800.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 10 | KPL | 8 Desember 2016 | 13.600.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 11 | KPL | 16 Desember 2016 | 27.200.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 12 | KPL | 24 Februari 2017 | 60.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 13 | KPL | 17 Maret 2017 | 6.800.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 14 | KPL | 29 Maret 2017 | 48.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 15 | KPL | 22 April 2017 | 24.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 16 | KPL | 19 Juli 2017 | 12.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 17 | KPL | 30 Agustus 2017 | 36.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 18 | KPL | 30 September 2017 | 48.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 19 | KPL | 16 Oktober 2017 | 6.800.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 20 | KPL | 31 Oktober 2017 | 36.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 21 | KPL | 17 November 2017 | 12.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 22 | KPL | 28 November 2017 | 12.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 23 | KPL | 7 Desember 2017 | 72.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 24 | KPL | 8 Desember 2017 | 12.000.000,00 | Pembayaran Pokok |



| | | | | |
|--------------------|-----|------------------|----------------|------------------|
| 25 | KPL | 30 Januari 2018 | 60.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 26 | KPL | 13 Februari 2018 | 12.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 27 | KPL | 26 Februari 2018 | 24.000.000,00 | Angsuran Pokok |
| 28 | KPL | 9 Maret 2018 | 60.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 29 | KPL | 29 Maret 2018 | 32.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 30 | KPL | 29 Maret 2018 | 4.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 31 | KPL | 29 Maret 2018 | 114.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 32 | KPL | 18 Mei 2018 | 31.600.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 33 | KPL | 5 September 2018 | 1.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| Total Pengembalian | | | 850.000.000,00 | |

- Bahwa PT Rizki Pabittei Putra juga telah melakukan pengembalian pokok pinjaman KYG sebesar Rp. 3.742.000.000,- (tiga miliar tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah), dan kredit KYG PT Rizki Pabittei Putra dinyatakan **macet sejak tanggal 24 Agustus 2020** (sebagaimana dokumen Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan).

Adapun rincian seluruh pengembalian dana KYG PT Rizki Pabittei Putra, sebagai berikut:

| RINCIAN PENGEMBALIAN PEMBAYARAN POKOK DANA KYG PT RIZKI PABITTEI PUTRA | | | | |
|--|-------|-------------------|----------------|------------------|
| No. | Jenis | Tanggal | Nilai (Rp) | Keterangan |
| 1 | KYG | 2 November 2015 | 114.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 2 | KYG | 12 November 2015 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 3 | KYG | 6 Agustus 2016 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 4 | KYG | 7 September 2016 | 114.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 5 | KYG | 16 September 2016 | 190.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 6 | KYG | 30 September 2016 | 76.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 7 | KYG | 21 Oktober 2016 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 8 | KYG | 23 November 2016 | 76.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 9 | KYG | 1 Desember 2016 | 266.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 10 | KYG | 8 Desember 2016 | 152.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 11 | KYG | 16 Desember 2016 | 304.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 12 | KYG | 24 Februari 2017 | 190.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 13 | KYG | 17 Maret 2017 | 76.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 14 | KYG | 29 Maret 2017 | 152.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 15 | KYG | 22 April 2017 | 76.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 16 | KYG | 19 Juli 2017 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 17 | KYG | 20 Agustus 2017 | 114.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 18 | KYG | 30 September 2017 | 152.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 19 | KYG | 16 Oktober 2017 | 76.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 20 | KYG | 31 Oktober 2017 | 114.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 21 | KYG | 27 November 2017 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 22 | KYG | 7 Desember 2017 | 228.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 23 | KYG | 8 Desember 2017 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 24 | KYG | 30 Januari 2018 | 190.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 25 | KYG | 13 Februari 2018 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 26 | KYG | 26 Februari 2018 | 76.000.000,00 | Angsuran Pokok |
| 27 | KYG | 9 Maret 2018 | 190.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 28 | KYG | 18 Mei 2018 | 114.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 29 | KYG | 5 Juni 2018 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 30 | KYG | 29 Juni 2018 | 38.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 31 | KYG | 28 Agustus 2018 | 142.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 32 | KYG | 30 Agustus 2018 | 90.000.000,00 | Pembayaran Pokok |



| | | | | |
|-------------------------------|-----|-------------------|-------------------------|------------------|
| 33 | KYG | 29 September 2018 | 118.000.000,00 | Pembayaran Pokok |
| 34 | KYG | 16 Desember 2018 | 10.000.000,00 | Angsuran Pokok |
| Total Pembayaran Pokok | | | 3.742.000.000,00 | |

- Bahwa pencairan dana KYG PT Rizki Pabittei Putra yang dilakukan sebelum penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan dananya melebihi nilai progres fisik proyek di lapangan, bertentangan dengan ketentuan, antara lain:

a. UU Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara

Pasal 3

Ayat (1) Keuangan Negara dikelola secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan, efisien, ekonomis, efektif, transparan, dan bertanggung jawab dengan memperhatikan rasa keadilan dan kepatutan.

b. Pasal 2, Pasal 8 dan Pasal 20A Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan

Pasal 2

Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Pasal 8

(1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

(2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Pasal 20A

(1) Bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian termasuk manajemen risiko dalam melakukan kegiatan usaha.

(2) Bank wajib menyusun prosedur internal mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

c. Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating*



**Procedure Commercial Loan PT Bank Tabungan Negara (Persero)
Tbk**

Lampiran Kebijakan Ketentuan Produk No.Indeks 003/P/CL/HCL

Lampiran No.3.1.2. Persyaratan Pemohon

No.7 Persyaratan Khusus Kredit Pemilikan Lahan BTN

3.4. Kondisi Lahan

3.4.2. Sudah dalam satu hamparan dan tidak terpisahkan oleh lahan milik pihak lain yang secara material dapat memberikan dampak negative terhadap proses Pembangunan dan pemasaran proyek perumahan.

Lampiran No.3.1.3. Persyaratan Dokumen

Dokumen persyaratan min. saat mengajukan aplikasi kredit

B. Data Keuangan

7. Data calon konsumen, *sales contract* dari instansi/perusahaan.

C. Legalitas Proyek

4. Bukti penguasaan tanah lokasi proyek harus telah bersertifikat hak atas tanah (telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan.

4.1. Penguasaan hak atas tanah lokasi proyek (dalam bentuk sertifikat) dapat atas tanah pemohon kredit atau a.n. pihak ketiga dengan ketentuan pihak ketiga tersebut adalah pemegang saham (pemilik)/pengurus perusahaan pemohon kredit, yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau kuasa secara notarial dengan pemohon kredit sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Lampiran No.3.1.7. Tata Cara Penarikan Kredit Komersial

1. Kredit Konstruksi BTN

1.1. Penarikan pertama maksimum sampai dengan 40% dari maksimum kredit (plafond) dengan syarat tanah lokasi proyek telah dimatangkan.

1.4. Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan



presentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%, serta didukung adanya prestasi pemasaran.

Bab IX-A: Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN

2.1.5. Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan presentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi presentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebesar presentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan presentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%.

d. Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015

Pasal 4

Ayat (1) Pencairan pertama sesuai dengan ketentuan Bank BTN yang berlaku yaitu sebesar 20% (dua puluh persen) dari plafond kredit.

Ayat (2) Penarikan hanya dapat dilakukan apabila akta pembebanan hak tanggungan atas agunan telah ditandatangani oleh pihak yang berhak sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat.

Ayat (3) Pencairan selanjutnya berdasarkan:

- prestasi fisik proyek di lapangan;
- kesiapan calon konsumen yang ditunjukkan dengan bukti pembayaran uang muka;
- nilai agunan lebih besar dari 135% (seratus tiga puluh lima persen); dan,
- persyaratan tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang harus dipenuhi.

- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa telah merugikan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp4.938.000.000,- (empat miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) atau setidaknya sejumlah tersebut, sebagaimana Laporan Hasil Audit Penghitungan Kerugian Keuangan Negara Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Perwakilan Provinsi Bengkulu Nomor: PE.03.03/SR-2008/PW06/5/2023 tanggal 13 November 2023 atas dugaan Tindak Pidana Korupsi Dalam Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh PT Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra Tahun 2015 sampai dengan Tahun 2020, dengan rincian sebagai berikut:

| No. | Uraian | Nilai (Rp) |
|-----|---|------------------|
| 1 | Nilai pencairan dana KYG kepada PT Rizki Pabittei | 8.680.000.000,00 |



| | | |
|---|---|-------------------------|
| | Putra | |
| 2 | Nilai pengembalian pokok KYG oleh PT Rizki Pabittei Putra | 3.742.000.000,00 |
| 3 | Nilai Kerugian Keuangan Negara (1) - (2) | 4.938.000.000,00 |

- Bahwa Kerugian Negara yang dialami oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp. 4.938.000.000,- (empat miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari keseluruhan pencairan Kredit Yasa Griya yang telah diterima oleh PT. Rizki Pabittei Putra pada masa jabatan terdakwa Zulmarwan, SE Bin (Alm) Roesli (Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 02 September 2013 s/d tanggal 04 Mei 2015) dan saksi Darmin Usman, SE. AK (Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 5 Mei 2015 s/d tahun 2018).

Perbuatan Terdakwa Zulmarwan, SE sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 3 jo. Pasal 18 ayat (1) huruf b, ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana.

Menimbang bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa dan/atau Penasihat Hukum Terdakwa mengajukan keberatan atau eksepsi dan setelah mendengar pendapat Penuntut Umum, telah diputus dengan amar sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

1. Menolak keberatan/eksepsi Penasehat Hukum Terdakwa Zulmarwan, SE Bin (Alm) Roesli seluruhnya;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk tetap melanjutkan pemeriksaan perkara Terdakwa Zulmarwan, SE Bin (Alm) Roesli tersebut;
3. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

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

1. **Festian Prajadia Bin Gunawan (Alm)**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi selaku BCLU (Branch Consumer Lending Unit) Head BTN KC.Bengkulu mempunyai tugas melakukan penyaluran kredit KPR, kredit angsuran rumah, dan kredit ringan atau jaminan SK Kerja;
- Bahwa Kredit Yasa Griya adalah kredit/Modal kerja yang diberikan kepada Pengembang/Developer untuk konstruksi/pembangunan perumahan. Pemberian kredit tersebut adalah dalam bentuk pembiayaan berupa dana untuk developer yang ingin melakukan pembangunan perumahan maupun pembiayaan pembelian lahan (KPL – Kredit Pemilikan Lahan) di Wilayah Bank BTN setempat;
- Bahwa pembiayaan dimulai dari adanya proposal yang dibuat oleh Developer yang kemudian ditindaklanjuti dengan adanya ceklis kelengkapan data yang ditindak lanjuti oleh RM (Relationship Manager) yang kemudian melakukan survei langsung di lapangan atau tinjauan lokasi. RM kemudian membuat memo hasil tinjauan lokasi yang kemudian diserahkan kepada DBM (Deputy Branch Manager) dan diteruskan kepada BM (Branch Manager) / Kepala Cabang. BM dan DBM kemudian memberikan disposisi untuk pelaksanaan lebih lanjut. Apabila di disposisi untuk di tindak lanjuti, maka proposal kemudian diteruskan kepada Analis. Analis langsung ditunjuk did dalam disposisi atas proposal tersebut oleh BM. Setelah berkas proposal di terima oleh Analis, kemudian di lakukan pengecekan kelengkapan berkas antara lain Surat Permohonan, Akta akta perusahaan (Legalitas perusahaan; SIUP, SITU, TDP, Akta Pendirian, legalitas proyek : Ijin Lokasi, Sertifikat tanah, dukungan listrik, hasil Lab Air Bersih, serta ijin ijin dari tokoh tokoh daerah / aparaturnya pemerintah setempat (RT, RW, Lurah, Camat dll). Setelah lengkap, kemudian Analis memasukkan data data tersebut kedalam memo perangkat analisa. Didalam perangkat analisa tersebut dimasukkan perhitungan dukungan konstruksinya dan KPL (Kredit Pemilikan Lahan) dimana dari sisi konstruksi didalam dukungan tersebut tertera berapa unit rumah yang ingin diajukan kemudian akan diperoleh dukungan unit berdasarkan rumus yang sudah ada. Sedangkan untuk KPL rumusnya berdasarkan harga yang ada di AJB;
- Bahwa setelah selesai perhitungan tersebut, kemudian analis memasukkan foto foto dokumentasi lahan yang diperoleh RM (Relationship Manager) ke memo perangkat analisa termasuk RAB, Time Schedule dan potensi konsumen yang diperoleh dari Developer. Apabila

Halaman 59 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



proposal KYG melebihi 7,5 M (Sebelum tahun 2017) maka perangkat analisa akan di kirim ke Kantor Wilayah BTN selaku pemutus;

- Bahwa setelah disetujui oleh Kantor wilayah / BM KC.BTN di jacwalkan untuk akad kredit kepada pihak developer, sebelum akad kredit, sertifikat yang dijadikan jaminan akan di clearance oleh Notaris yang di tunjuk BM KC.BTN. apabila clearance selesai, maka sehari sebelum akad kredit di lakukan Legal Meeting antara BTN (Bagian Legal), Notaris dan Pengembang untuk melakukan verifikasi dan pengecekan keabsahan dokumen dokumen yang sudah di analisa oleh analis (Legalitas proyek dan legalitas developer). Setelah di verifikasi, maka baru di laksanakan penandatanganan akad kredit (Perjanjian kredit) oleh BM KC.BTN;
- Bahwa setelah itu dipersiapkan pencairan Tahap I sebesar 20 % dengan syarat surat permohonan dari Developer dan di lampirkan dokumentasi proyek. Setelah berjalan proyek, kemudian developer dapat mengajukan kembali permohonan pencairan dengan menerangkan progres pembangunan. Berdasarkan data proggres tersebut, kemudian oleh KC BTN di disposisi kepada RM untuk melakukan pengecekan proggres terbaru di lapangan. Setelah di peroleh data dan foto di lapangan, kemudian analis membuat memo kepada BM memo permohonan pencairan yang didisposisi melalui DBM terlebih dahulu. Setelah disetujui, memo tersebut akan di tindak lanjuti oleh Transaksi Pencairan ke rekening giro Developer. Proses tersebut dapat berjalan sampai dengan permohonan 100 %. BTN kemudian tinggal menunggu pembayaran pokok dari penjualan rumah di lokasi proyek oleh Developer;
- Bahwa realisasi pembangunan, sarana prasarana jalan, air dan listrik, progres pembangunan permasing masing kavling, serta potensi konsumen, serta siteplan. Acuan tersebut di pegang oleh RM untuk di cek satu persatu progres pembangunan masing masing unit rumah. Data hasil survei di lapangan tersebut kemudian harus diserahkan ke Analis untuk di input di dalam sistem untuk diserahkan dan disetujui kepada DBM dan BM;
- Bahwa yang di lakukan verifikasi atas Proposal KYG yang diajukan pihak Developer kepada BTN, antara lain yakni :
 - 1) Legalitas perusahaan
Yakni terkait dengan Data Data Perusahaan, keabsahan pendirian dsb,
 - 2) Legalitas Proyek



Yakni terkait dengan apakah proyek tersebut sudah ada ijin dari instansi terkait seperti IMB, Ijin Lokasi, Peil Banjir / Data Banjir

3) Pengecekan Data Lokasi Proyek

Yakni terkait dengan apakah lahan tersebut lahan pemukiman atau diluar lahan pemukiman, Marketable dll

4) Legalitas agunan

Verifikasi yakni terkait dengan agunan apakah sudah ada jual beli sebelumnya telah selesai / balik nama dan tidak ada kewajiban lagi kepada pihak ketiga,

5) Data pengurus perusahaan, yakni terkait dengan apakah sudah berpengalaman atau belum,

Dasar nya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

- Bahwa pencairan pertama biasanya 20 % dari plafon kredit yang disetujui. Usulan dari Developer pada saat itu merunut kepada pematangan lahan yang sudah di lakukan pihak developer. Usulan Pencairan berikutnya tergantung dari usulan pencairan dana dari Developer yang merunut kepada progres pembangunan yang di lakukan. Sampai dengan Pencairan 100% minimal proggres sudah harus 80 % mengingat pencairan pertama sebesar 20% di asumsikan bahwa progress pembangunan sudah terealisasi walaupun yang dijadikan dasar adalah kesiapan lahan. Pada tiap tahap usulan pendairan masuk, harus di lakukan Survei terlebih dahulu oleh RM BTN di lapangan termasuk pemeriksaan data yang di lakukan untuk mengetahui apakah sesuai antara data yang di usulkan dengan realisasi di lapangan. Apabila seluruh sesuai maka Tim Analis mengusulkan kepada Pemutus (Kepala Cabang) untuk dapat di cairkan dana;
- Bahwa Kepala Cabang BTN Bengkulu (Branch Manager) punya kewenangan memutus sebelum tahun 2017 yakni 7,5 M saat ini pemberian kredit maksimal Rp.10 Milyar (sepuluh milyar) rupiah untuk perusahaan walaupun terpecah menjadi beberapa kompleks perumahan;
- Bahwa Mekanisme pencairan untuk KPL yaitu apabila permohonan sudah di setuju maka KPL dapat di cairkan dengan nilai persentase 70 % dari nilai Jual Beli Tanah (Akta Jual Beli / AJB). Lalu sekaligus dicairkan uang



muka dari KYG sebesar 20 % dari plafond yang disetujui. Untuk pencairan KYG selanjutnya adalah berdasarkan progres fisik yang dibangun pihak developer;

- Bahwa ada dua bentuk pembiayaan untuk perumahan yaitu :
 1. Pemberian fasilitas KYG saja, untuk itu yang menjadi jaminan / agunan adalah tanah / sertifikat tanah perumahan itu sendiri.
 2. Pemberian fasilitas KPL dan KYG, maka yang menjadi jaminan tetap tanah perumahan tersebut.
- Bahwa pemberian KYG yang agunannya adalah tanah yang sudah pula menjadi Agunan untuk KPL memang di perbolehkan sebagaimana Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- Bahwa proses Survey Progres pekerjaan pembangunan yang dilakukan oleh Tim Analis yaitu RM melakukan perhitungan dan di masukkan ke Kertas Kerja sampai ketemu berapa pencairan yang bisa di rekomendasikan kepada Pemutus (Kepala Cabang) Pengitungan dilakukan dari Kuantitas bangunan rumah yang di lakukan oleh Developer, baik dari progres tahapan pembangunan perunit rumah maupun jumlah keseluruhan unit rumah yang selesai dibangun. Juga diambil Dokumentasi berupa foto foto dari bangunan yang telah terealisasi. Data data tersebut kemudian diserahkan kepada Analis untuk diinput didalam sistem;
Dasarnya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Direksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- Bahwa tidak ada Tim Khusus untuk melakukan pengawasan. Fungsi pengawasan melekat pada RM yang juga melakukan pengawasan. Pengawasan di lakukan di luar dari pada Survei saat tahapan proses pencairan di lakukan. Biasanya RM melakukan pengawasan berupa pemantauan langsung ke lapangan selama rentang masa kredit di berikan. Yang diawasi yakni apakah proyek masih berjalan atau tidak,



apakah ada penyimpangan, apakah sesuai dengan jadwal pembangunan dsb;

- bahwa untuk permohonan kredit dengan plafon 5 milyar ke atas, penilaian rencana obyek agunan harus dilakukan oleh appraisal independent / KJPP (Kantor Jasa Penilai Pblk). Dalam proses awal rencana pemberian kredit PT. Rizki Pabitei Putra, Penilaian Rencana Obyek Agunan oleh KJPP Sudiono Awaludin & Rekan. Tanpa ada laporan dari KJPP, putusan kredit tidak dapat diberikan;
- Bahwa fungsi dari agunan tersebut adalah untuk pemulihan keuangan apa bila terjadi kredit macet yang tidak dapat lagi dibayar oleh pihak developer dengan cara di lelang;
- Bahwa lahan proyek perumahan adalah milik pengembang dan dibayar sendiri oleh pengembang. KPL skemanya reimburs, mengganti sebagian modal kerja yang telah dikeluarkan oleh pengembang (sebesar 50% sampai dengan 70% dari nilai AJB atau appraisal). Fasilitas KPL hanya diberikan pada KYG perumahan bersubsidi dengan pertimbangan guna mendukung percepatan program pemerintah "pembangunan 1 juta rumah";
- Bahwa mengetahui perusahaan tersebut. Perusahaan tersebut juga ada KYG dengan BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa dalam pemberian KYG kepada PT.Rizky Pabitei Saksi dan saksi Alam ditunjuk oleh BM sebagai Analis. Dapat Saksi jelaskan bahwa PT. Rizky Pabitei ada KYG dengan BTN KC.Bengkulu sejak persetujuan kreditnya tahun 2015 s/d jatuh tempo 2020. Persetujuan kredit KYG juga di Putus oleh Kanwil BTN karena jumlah asulan kredit melebihi 7,5 M. Karena selain KYG senilai 9,5 M juga di berikan KPL senilai Rp. 850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah). Jumlah plafon awal yakni 9,5 M untuk pembangunan proyek perumahan di Tanjung Terdana. Untuk rencana pembangunan 300 unit rumah tipe 36 subsidi 120 m2. Kondisi saat ini proyek terhenti dan kreditnya macet dan Outstanding / sisa kredit KYG saat ini yang harus di bayarkan oleh PT.Rizky Pabitei adalah Rp. 4.948.000.000,-. Setahu Saksi Ownernya yakni sdr.Ambo Caming saat ini sudah meninggal;
- Bahwa pada awalnya persentase progres pekerjaan masih sesuai dengan permohonan pencairan kredit yang diajukan oleh Developer (Sdr. Ambo Caming (Alm)). bahwa pada tahun 2015, Kepala Unit Kredit Komersial kosong sehingga pelaksanaan tugas di rangkapkan RM saat itu yakni



saksi Rio kemudian saksi Rio mendelegasikan kepada Saksi dan saksi Alam sebagai Analis sekaligus mengambil alih tugas RM untuk mengambil data di lapangan terhadap KYG PT.Rizky Pabiteei. Bahwa pada tahap pencairan ketiga dengan nilai Rp1.000.000.000,00 (satu Milyar rupiah) Saksi dan saksi Alam temukan di lapangan bahwa proggres di lapangan tidak sesuai dengan permohonan pencairan. Demikian juga dengan permohonan pencairan berikutnya, banyak yang tidak sesuai dengan realisasi di lapangan. Data data di lapangan tetap Saksi input disistem sesuai dengan fakta di lapangan dimana proggres banyak yang minus, namun kemudian permohonan tersebut tetap di setuju oleh BM (saksi Darmin Usman) yang mana seharusnya tidak boleh di cairkan sesuai permohonan tersebut. Saksi biasanya diperintahkan BM untuk menyesuaikan Nota Pencairan Dana dengan Permohonan Pencairan dari Developer (Sdr. Ambo Caming Almarhum) dimana hasil perhitungan dibuat seolah olah sesuai dengan realisasi di lapangan. Pada Nota Pencairan Dana (NPD) kami rubah, bukan "Usulan Pencairan" melainkan "Permintaan Pencairan" yang mana angkanya diambil berdasarkan surat permohonan pencairan dari perusahaan;

- Bahwa dokumen Permohonan Pencairan Dana KYG PT. Rizki Pabitei adalah arsip pribadi Saksi yang Saksi copy atas beberapa permohonan pencairan Dana KYG dari PT.Rizki Pabitei. Dokumen tersebut adalah keadaan real fisik di lapangan atas permohonan, namun kemudian analisa atas permohonan tersebut pada Nota Pencairan Dana di perintahkan oleh saksi Darmin Usman untuk menyesuaikan dengan Permohonan Pencairan. Sehingga kemudian Pada Nota Pencairan Dana (NPD) kami rubah, bukan "Usulan Pencairan" melainkan "Permintaan Pencairan" yang mana angkanya diambil berdasarkan surat permohonan pencairan dari perusahaan. Dokumen pencairan yang menyesuaikan dengan permohonan pencairan saat ini ada di BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa permohonan pencairan ada sebanyak 15 kali. Saksi selaku analis ada membuat analisa sebanyak 4 kali termasuk permohonan pencairan uang muka sebesar 20%;
- Bahwa Dokumen Copy Appraisal Report Tanah Kosong PT.Rizky Pabitei Putra adalah permintaan dari BTN kepada KJPP untuk melakukan penilaian terhadap angunan yang akan di ajukan kepada BTN untuk mendapatkan KYG dan KPL. Dokumen yang terlampir dalam appraisal tersebut adalah hasil koordinasi langsung dari Pihak KJPP kepada



PT.Rizki Pabittei Putra secara langsung. Tujuan dari Appraisal tersebut adalah untuk menilai dari angunan yang akan di ajukan kepada BTN. Dokumen tersebut kemudian di jadikan dasar untuk batas makssimal dalam pemberian kredit. Analis kemudian menggunakan appraisal tersebut dalam perangkat analisa dan RM juga menggunakan appraisal tersebut untuk sebagai data Survei di lapangan;

- Bahwa saksi mengetahui dokumen Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015, yakni Perjanjian Kredit PT.Rizki Pabittei Putra setelah permohonan KPL dan KYGnya di setuju;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai dokumen Perangkat Analisa Kredit PT.Rizki Pabittei Putra, dokumen tersebut saksi yang membuat atas Permohonan Pembiayaan Kredit Konstruksi dan Kredit Pembelian Lahan pada proyek perumahan Taman Anggrek di Kelurahan Tanjung Perdana. Dokumen tersebut Saksi buat setelah memperoleh data dari RM atas survei di lapangan;
- Bahwa dokumen Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) tanggal 28 April 2015 adalah persetujuan atas permohonan kredit PT.Rizky Pabittei setelah mendapatkan persetujuan Kanwil BTN;
- Bahwa dokumen Laporan Prospek Usaha PT.Rizky Pabittei di buat oleh RM (RelationShip Manager) setelah melakukan pemeriksaan dokumen dan pengecekan di lapangan atas permohonan kredit KPL dan KYG dari PT.Rizky Pabittei Putra, dokumen tersebut kemudian diserahkan kepada Saksi sebagai salah satu dasar pembuatan Perangkat Analisa Kredit;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai proses pemberian kredit Konstruksi dan kredit pembelian lahan kepada PT. Rizki Pabittei Putra. Bahwa pada tahun 2015 Saksi ditunjuk sebagai analis BTN KC.Bengkulu. Lalu Saksi kemudian di perintahkan oleh Branch Manager Terdakwa Zulmarwan untuk menganalisa permohonan pembiayaan kredit Konstruksi dan kredit pembelian lahan kepada PT. Rizki Pabittei Putra. Untuk data data yang akan Saksi analisa, Saksi peroleh dari saksi Sri Alam dalam bentuk Laporan Prospek Usaha / Proyek Perumahan PT.Rizki Pabittei Putra. Data data tersebut meliputi kunjungan lokasi berupa foto-foto, serta pemantauan area sekitar lokasi, termasuk jarak lokasi perumahan dengan fasilitas fasilitas umum lainnya seperti sekolah, pasar dsb. Laporan Prospek Usaha / Proyek Perumahan PT.Rizki Pabittei Putra tersebut kemudian Saksi analisa kedalam Perangkat Analisa Kredit (PAK). Selain dari pada itu, Saksi juga melakukan Wawancara terhadap pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (sdr.Ambo Caming (Alm)) serta pengolahan data internal di BTN KC. Bengkulu khususnya terkait dengan performa kredit sebelumnya;
- Bahwa didalam analisa tersebut meliputi informasi umum dari pemohon seperti data pemohon dan data data perusahaan. Kemudian diinput juga performa perusahaan sebagai pengembang, performa kredit sebelumnya dsb. Bahwa dari hasil analisa, maka dapat disimpulkan pada pokoknya terhadap PT. Riski Pabittei Putra dapat di berikan KYG sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) dan KPL sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua Milyar rupiah);
 - Bahwa hasil analisa persetujuan KYG dan KPL tersebut tidak sama dengan yang di mohonkan oleh PT. Riski Pabittei Putra. Untuk KYG pada awalnya di usulkan sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan hasil analisa dapat di berikan sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan milyar limaratus juta rupiah), namun untuk KPL sama dengan yang di mohonkan;
 - Bahwa saksi awalnya sempat membuat analisa sementara terhadap permohonan KYG dan KPL dari PT. Riski Pabittei Putra. Dalam proses tersebut, kemudian Saksi di perintahkan oleh BM (Terdakwa Zulmarwan) agar terhadap KYG PT.Riski Pabittei Putra di berikan sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan milyar limaratus juta rupiah) dan KPL diberikan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), kemudian atas perintah tersebut, Saksi kemudian membuat analisa dengan menyesuaikan dengan besaran jumlah KYG dan KPL sebagaimana petunjuk BM (Terdakwa Zulmarwan);
 - Bahwa pada perhitungan Saksi sebelumnya, untuk KYG Rp9.500.000.000,00 (sembilan milyar limaratus juta rupiah) dan KPL sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) memang tidak sesuai, namun karena ada perintah dari BM yaitu Terdakwa Zulmarwan tersebut, Saksi kemudian hanya menyesuaikan saja analisisnya sebagaimana perintah;
 - Bahwa Dokumen Perangkat Analisa Kredit dari pengembang PT.Rizky Pabittei Putra untuk proyek perumahan Taman Anggrek adalah hasil analisa yang Saksi buat atas permohonan PT.Rizky Pabittei Putra;
 - Bahwa Dokumen Laporan Prospek Usaha / Proyek perumahan PT.Rizki Pabittei Putra adalah hasil pengambilan data dari Lapangan yang di buat oleh saksi Sri Alam selaku Relationship Manager dokumen tersebut

Halaman 66 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



kemudian Saksi gunakan sebagai salah satu referensi dalam pembuatan analisa;

- Bahwa Nota Pencairan Dana No.45/N/CMLU/IV/2015 tanggal 15 April 2015 tersebut merupakan Nota Pencairan uang muka sebesar 20% dari plafon KYG yang di setuju Rp9.500.000.000,00 (sembilan milyar limaratus juta rupiah). Saat itu Saksi di perintahkan oleh Terdakwa Zulmarwan untuk memberikan uang muka sebesar 20% saja dan memang untuk uang muka dapat di berikan maksimal sebesar 40% dari plafon. Sedangkan KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah) adalah sesuai dengan perjanjian kredit;
- Bahwa Dokumen Nota Pencairan Dana No.24/N/CMLU/VII/2016 tanggal 19 Agustus 2016 Saksi yang membuat dan merupakan Nota Pencairan Dana KYG ke-7 atas permohonan dari PT.Riski Pebittei Putra. Dari permohonan sebesar Rp226.153.000,00 (dua ratus dua puluh enam juta seratus lima puluh tiga rupiah) hanya di setuju sebesar Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah);
- Bahwa pencairan Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) tersebut pada pokoknya tidak sesuai dengan proggres fisik di lapangan, dan didalam analisa telah di buat Proggres pencairan (-) Minus kurang lebih Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah) sehingga tidak dapat di berikan pencairan kredit KYG sama sekali. Namun Branch Manager saat itu saksi Darmin Usman memerintahkan kepada Saksi untuk tetap memberikan pencairan sebesar RRp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) Saksi Darmin Usman juga memerintahkan untuk meng-Hide / menghapus kata – kata “Pencairan Sesuai Prestasi” didalam lembar Nota Pencairan tersebut karena nanti akan kelihatan bahwa proggres sebenarnya sudah minus dan tidak dapat di berikan pencairan. Atas keadaan itu Saksi kemudian merubah kata kata “Usulan Pencairan” menjadi “Permintaan Pencairan” sebagai pengamanan Saksi, karena angka Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) bukan hasil dari analisa melainkan atas petunjuk dan permintaan dari BM (saksi Darmin Usman);
- Bahwa Dokumen Nota Pencairan Dana No.84/N/CMLU/XII/16 tanggal 30 Desember 2016 Saksi yang membuat dan merupakan Nota Pencairan Dana KYG ke-8 atas permohonan dari PT. Riski Pebittei Putra. Dari permohonan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) hanya di setuju sebesar Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pencairan Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) tersebut pada pokoknya tidak sesuai dengan proggres fisik di lapangan, dan didalam analisa telah di buat Progrres pencairan (-) Minus kurang lebih Rp421.000.000,00 (empatratus duapuluh satu juta rupiah) sehingga tidak dapat di berikan pencairan kredit KYG sama sekali, namun Branch Manager saat itu saksi Darmin Usman memerintahkan kepada Saksi untuk tetap memberikan pencairan sebesar Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah), Saksi Darmin Usman tidak memerintahkan untuk meng-Hide / menghapus kata – kata “Pencairan Sesuai Prestasi” didalam lembar Nota Pencairan tersebut sehingga jelas terlihat Progrres pencairan (-) Minus Rp421.000.000,00 (empatratus duapuluh satu juta rupiah). Atas keadaan itu Saksi kemudian merubah kata kata “Usulan Pencairan” menjadi “Permintaan Pencairan” sebagai pengamanan Saksi, karena angka Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) bukan hasil dari analisa melainkan atas petunjuk dan permintaan dari BM (Saksi Darmin Usman);
- Bahwa Saksi dan beberapa analis yang lain di BTN KC.Bengkulu hanya mengikuti perintah saja dari saksi Darmin Usman, karena apabila tidak mengikuti perintahnya maka akan di pindahkan di tempat lain dari BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa Perangkat Analisa Kredit tersebut adalah Saksi yang membuat setelah mendapatkan data-data dari RM, Saksi selaku analis tidak melakukan verifikasi lagi atas data-data yang di berikan dari RM di maksud, termasuk mengenai MoU Validasi dan verifikasi atas MoU menjadi tanggung jawab RM;
- Bahwa MoU tersebut adalah aspek yang menunjang sisi pemasaran dalam hal Calon Konsumen yang akan membeli rumah PT.Rizki Pabittei di maksud dan menjadi aspek utama dari Pemasaran didalam MoU di nyatakan bahwa yang akan membeli perumahan tersebut adalah PNS Kab.Bengkulu tengah yang berjumlah \pm 500 orang. Saksi mendapatkan MoU tersebut dari RM (saksi Caesario Manik dan saksi Sri Alam);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana proses terjadinya MoU tersebut. Saksi hanya mengetahui adanya MoU hanya berdasarkan dokumen yang Saksi terima dari RM;
- Bahwa sebelum penandatanganan PK seingat Saksi MoU tersebut sudah ada;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana proses pembuatan dan penandatanganan MoU tersebut. Namun dapat Saksi jelaskan bahwa

Halaman 68 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat Saksi membuat Perangkat Analisa Kredit Saksi dan tim sudah mendapatkan informasi dari BM Terdakwa Zulmarwan secara lisan saat briefing bahwa perumahan tersebut adalah perumahan yang akan di bangun atas kerjasama Pemerintah Daerah Kab.Bengkulu Tengah, dan Developer Sdr. Ambo Caming (Alm). Saksi sempat melihat draft yang telah di nomori untuk Penomoran Internal dari BTN. Namun saat itu belum ada nomor untuk Pemda Bengkulu Tengah dan Developer serta belum juga di tandatangani oleh masing masing pihak (Pemda Benteng, Developer dan BTN);

- Bahwa pada pokoknya Mou tersebut di perlukan untuk menunjang aspek pemasaran / Marketable. Namun memang pada saat pembuatan Perangkat Analisa Kredit tersebut memang Mou belum ada saksi hanya mengetahui bahwa memang akan ada kerjasama antara Pemda Benteng dengan PT.Rizki Pabittei dari BM Terdakwa Zulmarwan;
- Bahwa lahan / tanah yang akan di lakukan KPL yang kemudian menjadi agunan dan di lakukan pembangunan perumahan KYG harus berada di dalam satu hamparan. Hal ini sebagaimana yang di amanatkan didalam Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- Bahwa didalam pembuatan Perangkat Analisa Kredit saat itu salah satu acuan untuk turun langsung di lapangan yakni adanya 16 copy sertifikat. Saksi sempat kroscek langsung di lapangan sebagaimana lokasi pembangunan perumahan. Namun saat itu memang tidak di lakukan pengukuran secara menyeluruh terhadap seluruh sertifikat tanah tersebut, dan pengamatan hanya di lakukan secara Visual dengan hasil tanah tersebut berada di dalam satu hamparan lokasi saat itu berupa lahan semak belukar dan tidak ada akses masuk jalan ke dalam;
- Bahwa Saksi di bantu tim RM khususnya dalam rangka pembuatan Perangkat analisa kredit waktu itu tidak mengetahui bahwa ternyata tanah yang di jadikan jaminan dan lokasi pembangunan perumahan tersebut ternyata tidak berada didalam satu hamparan. Saksi dan tim saat itu hanya melakukan pengamatan secara visual dan tidak melakukan pengukuran (faktor kondisi lahan). Apabila Saksi dan tim mengetahui bahwa tanah tersebut tidak berada dalam satu hamparan, maka tentu

Halaman 69 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

permohonan KYG dan KPL PT.Rizki Pabittei Putra tersebut tidak dapat di lanjutkan karena telah bertentangan dengan SE mengenai Commercial Loan;

- Bahwa pada saat itu memang dari PT.Rizki Pabittei Putra dalam proposal mengajukan kredit KYG dan KPL untuk 1.152 unit rumah tipe 36 dan 40 unit kios. Namun saat itu BM Terdakwa Zulmarwan memberikan perintah kepada Saksi untuk membuat analisa kredit dengan menyesuaikan jumlah unit rumah dengan nilai seluruhnya Rp9.500.000.000,00 (sembilan Milyar limaratus juta rupiah) sehingga dari perhitungan muncul biaya konstruksi perunit Rp31.666.667,00 (tigapuluh satu juta enamratus enampuluh enam ribu enamratus enampuluh tujuh rupiah) perunit untuk 300 rumah tipe 36/150. Untuk ruko kemudian diperintahkan Terdakwa Zulmarwan di tiadakan untuk mencukupi nilai Rp9.500.000.000,00 (sembilan Milyar limaratus juta rupiah) tersebut;
- Bahwa Nota Pencairan Dana No.45/N/CMLU/IV/2015 tanggal 15 April 2015 tersebut merupakan Nota Pencairan uang muka sebesar 20% dari plafon KYG yang di setuju Rp9.500.000.000,00 (sembilan Milyar limaratus juta rupiah). Saat itu Saksi di perintahkan oleh Terdakwa Zulmarwan untuk memberikan uang muka sebesar 20% saja dan memang untuk uang muka dapat di berikan maksimal sebesar 40% dari plafon. Sedangkan KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah) adalah sesuai dengan perjanjian kredit;
- Bahwa saat itu sebenarnya pencairan tidak dapat di lakukan lagi karena kondisi proggres di lapangan sudah minus Rp5.345.000.000,00 (lima milyar tigaratus empatpuluh lima juta rupiah) dengan selisih dari nilai yang sudah dicairkan sebesar Rp245.000.000,00 (duaratus empatpuluh lima juta rupiah) saksi sebagai analis tetap membuat perhitungan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi dan Pembiayaan Bank dengan sebagaimana Kondisi Riil di lapangan. Namun kemudian sebagaimana yang di tuangkan di dalam Nota Pencairan, Saksi buat kalimat "Permintaan Pencairan" Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) yang menyesuaikan dengan permintaan developer dan pimpinan (BM Saksi Darmin Usman), yang artinya merunut pada surat permohonan developer yang menggambarkan kondisi proyek. Di mana seharusnya tertulis "Usulan Pencairan". BM kemudian mendisposisi untuk tetap di cairkan walaupun sebenarnya dengan jumlah tersebut seharusnya tetap tidak bisa di berikan pencairan KYG. Selisih dari nilai yang sudah dicairkan sebesar

Halaman 70 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



Rp245.000.000,00 (duaratus empatpuluh lima juta rupiah) dimana harusnya juga tertera di Nota Pencairan Dana, diperintahkan oleh BM saksi Darmin Usman kepada Saksi untuk di Hide / dihilangkan sehingga seolah olah terhadap PT.Rizki Pabittei tersebut memang masih dapat di berikan pencairan kredit dan proggres fisik tidak minus;

- Bahwa pada kolom 1 Pekerjaan, Kolom 2 Pembiayaan, dan Kolom 7 Biaya Riil/Unit adalah perhitungan RAB perunit yang telah di sepakati di dalam kontrak kerja. Sehingga dalam tahapan pencairannya jumlah perhitungan akan selalu tetap. Untuk Perumahan Taman Anggrek, telah di sepakati pembiayaan satu unit rumah yakni Rp28.429.207,00 (duapuluh delapan juta empatatus duapuluh sembilan ribu duaratus tujuh rupiah) dengan item pekerjaan sebagaimana kolom 1, sedangkan pada kolom 3 bobot, kolom 4 Unit, kolom 5 Unit/Jumlah dan kolom 6 prestasi adalah keadaan proggres riil di lapangan sebagaimana hasil kroscek RM yang kemudian di serahkan kepada analis untuk di input. Hasil perhitungan berupa prestasi fisik proper kemudian akan di hasilkan secara otomatis berdasarkan perhitungan Sistem Excel. Hasil perhitungan tersebut juga masuk secara otomatis pada tabel Pembiayaan Bank di kolom prestasi, sehingga akan di dapatkan angka Pencairan sesuai Ketentuan dan sesuai dengan proggres fisik di lapangan;
- Bahwa seharusnya nilai taksasi adalah Rp10.597.000.000,00 (sepuluh milyar limaratus sembilanpuluh tujuh juta rupiah) hasil Appraisal Report PT.Rizki Pabittei Putra KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan atas Hamparan Tanah Kosong di Jln.Raya Pondok Kubang Desa Tanjung Terdana Kab.Bengkulu Tengah Tanggal 13 April 2015, angka taksasi sebesar Rp11.238.975.000,00 (sebelas milyar duaratus tigapuluh delapan juta sembilanratus tujuh puluh lima ribu rupiah) adalah merunut pada Perangkat Anallsa Kredit yang Saksi buat tanggal 1 April 2015 yang memperhitungkan biaya efektif permeter persegi sekitar Rp62.700,00 (enampuluh dua ribu tujuh ratus rupiah) nilai tersebut adalah dibuat berdasarkan RAB atas proposal yang di ajukan PT.Rizki Pabittei Putra. Pada proses pembuatan Perangkat Analisa Kredit tersebut, Terdakwa Zulmarwan selaku BM memerintahkan kepada Saksi untuk segera menyelesaikan Perangkat Analisa Kredit tersebut dengan berpedoman pada nilai yang ada di RAB saja, karena akan segera di teruskan ke Kanwil BTN guna mendapatkan persetujuan saat itu Saksi sempat menanyakan kepada Terdakwa Zulmarwan dimana hasil taksasi dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KJPP karena di perlukan untuk membuat analisa namun Terdakwa Zulmarwan memerintahkan kepada Saksi untuk tetap membuat analisa berdasarkan RAB Developer saja dan harus di selesaikan dalam 3 hari;

- Bahwa saat itu nilai taksasi dari KJPP memang belum ada, seharusnya nilai taksasi memang harus merujuk kepada penilaian dari KJPP, karena sebagaimana nilai proposal yang di ajukan Developer adalah lebih dari 5 Miliar. Namun setelah Taksasi dari KJPP Sudiono awaludin telah terbit pada tanggal 13 April 2015, perhitungan permeter persegi tidak di sesuaikan dengan perhitungan KJPP yakni sebesar Rp36.200,00 (tigapuluh enam ribu duaratus rupiah) permeter persegi di mana seharusnya nilai taksasi menjadi p10.597.000.000,00 (sepuluh milyar limaratus sembilanpuluh tujuh juta rupiah) nilai taksasi tersebut berpengaruh pada menghitung nilai rasio agunan, dimana pada saat unit rumah telah terjual / akad kredit, maka nilai taksasi agunan tersebut menjadi turun;
- Bahwa yang membuat analisa atas pencairan tersebut adalah Saudara Samuel Sitanggang selaku HCLU Head dan yang bersangkutan sudah meninggal tahun 2020;
- Bahwa atas pernyataan Saksi sesuai dengan perhitungan Saksi sebelumnya, untuk KYG Rp9.500.000.000,00(sembilan milyar limaratus juta rupiah) dan KPL sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) memang tidak sesuai dan tidak layak diberikan yaitu dengan dasar pertimbangan risiko terkait lokasi yang jauh yaitu sekitar 5 kilometer dari perbatasan kota Bengkulu tepatnya dari Tugu Hiu. Berdasarkan informasi yang Saksi peroleh dari Saksi Caesario selaku Relationship Manager (RM), lokasi perumahan yang akan dibangun berada di sekitar perkebunan dan ternak ayam, dan tidak ada perumahan sama sekali di sekitar lokasi. Selain itu, pada saat mengajukan pinjaman untuk perumahan Taman Anggrek PT. Rizki Pabittei Putra masih memiliki saldo pinjaman KYG sebelumnya (*outstanding*) di lokasi berbeda sebesar Rp2.311.000.000,00 (dua milyar tigaratus sebelas juta rupiah) dari jumlah pinjaman sebesar Rp4.100.000.000,00 (empat milyar seratus juta rupiah);
- Bahwa dalam proposal yang diajukan oleh PT. Rizki Pabittei Putra tidak menyebutkan nominal pengajuan pinjaman kredit, hanya menyebutkan jumlah unit rumah yang akan dibangun sebesar 1.152 unit namun dalam Surat permohonan pinjaman Dana KYG Perumahan Taman Anggrek yang

Halaman 72 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



dibuat PT Rizki Pabittei Putra mengajukan permohonan pinjaman dana KYG sebesar Rp10.000.000.000,00 (Sepuluh Milyar Rupiah) dan Dana Pinjaman KPL sebesar Rp2.000.000.000,00 (Dua Milyar Rupiah). Surat permohonan pinjaman tersebut untuk mengakomodir plafond kredit KYG dari Terdakwa Zulmarwan pada saat pembuatan Perangkat Analisa Kredit (PAK);

- Bahwa saksi sempat membuat analisa sementara, sebesar Rp30.000.000,00 (tigapuluh juta rupiah) per unit untuk rumah tipe 36 sebanyak kurang lebih 100 unit, maka atas pertimbangan dan penilaian Saksi bahwa tidak mungkin PT Rizki Pabittei Putra dapat membangun dan menjual 300 unit rumah, dan memang sesuai fakta dilapangan sekarang hanya terbangun 100 unit rumah. Atas analisa sementara yang Saksi buat walaupun secara fisik belum diprint, sudah Saksi sampaikan ke Saksi Sutan Arif selaku Deputy Branch Manager bahwa plafon kredit untuk KYG yang bisa diberikan kepada PT. Rizki Pabittei Putra yaitu sebesar Rp 3.000.000.000,00 (Tiga Milyar), namun Saksi Sutan Arif mengatakan bahwa Terdakwa Zulmarwan selaku Branch Managernya pernah menyampaikan bahwa atas permohonan kredit KYG PT Rizki Pabittei Putra plafondnya sebesar Rp9.500.000.000,00(sembilan milyar limaratus juta rupiah). Selain itu, Terdakwa Zulmarwan pernah menyampaikan kepada Saksi bahwa terkait plafon kredit untuk KYG dan KPL yang diberikan kepada PT. Rizki Pabittei Putra masing-masing sebesar Rp9.500.000.000,00(sembilan milyar limaratus juta rupiah) dan Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), Terdakwa Zulmarwan meminta Saksi untuk mengkondisikan sehingga permohonan kredit KYG dan KPL PT Rizki Pabittei Putra disetujui oleh Kanwil selaku pemutus atau pihak yang memberikan persetujuan kredit. Hal tersebut juga didengar oleh Saksi Sri Alam dan Saksi Caesario dan Saksi pun membuat risiko pada masing-masing aspek dengan kategori “risiko menengah” pada dokumen perangkat analisa kredit (PAK) meskipun faktanya risiko atas kredit KYG dan KPL tersebut sebenarnya tinggi terutama dalam aspek pemasaran karena biasanya jika ada 1 poin saja yang high risk (risiko tinggi), Kanwil selaku pihak pemutus tidak akan menyetujui;
- Bahwa Saksi tidak melakukan verifikasi atas data konsumen yang tercantum dalam daftar usulan peminat konsumen program Perumahan Murah bagi PNS di Lingkungan Kabupaten Bengkulu Tengah karena Saksi tidak memiliki pengalaman dan keterbatasan waktu mengingat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa Zulmarwan selaku *Branch Manager* (BM) memerintahkan untuk cepat memproses pengajuan pinjaman oleh PT. Rizki Pabittei Putra;

- Bahwa terkait 595 nama usulan peminat konsumen yang tercantum dalam daftar usulan peminat konsumen program Perumahan Murah bagi PNS di Lingkungan Kabupaten Bengkulu Tengah berdasarkan informasi dari sdr. Zulmarwan adalah nama-nama konsumen yang sudah positif sebagai **calon konsumen** bukan potensi lagi mengingat sudah melengkapi fotocopy NPWP, KTP, dan KK, sehingga Saksi tidak melakukan verifikasi secara uji petik/sampling melalui telepon atau dengan cara lain;
- Bahwa atas MEMO Nomor 619/M/Kanwil III/CMLR/IV/2015 sudah Saksi sampaikan ke Saksi Caesario dan Saksi Sutan Arif di ruangan masing-masing terkait tindak lanjut atas persetujuan kanwil untuk diselesaikan terlebih dahulu proses balik nama dan digabungkan;
- Bahwa yang membuat SP2K (Surat Persetujuan Pemberian Kredit) tertanggal 28 April 2015 adalah Saksi sendiri berdasarkan memo Persetujuan dari Kanwil MEMO Nomor 619/M/Kanwil III/CMLR/IV/2015 Saksi tidak membuat rincian untuk Sarana dan Prasarana karena dalam Memo Kanwil MEMO Nomor 619/M/Kanwil III/CMLR/IV/2015 tidak tertera;
- Bahwa atas :
 1. Nota Pencairan Dana Nomor 45/N/CMLU/IV/15 tertanggal 30 April 2015 sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilanratus juta rupiah), yaitu HCLU Saksi Caesario, RM yaitu Saksi Sri Alam, dan Analisis saksi Festian yaitu Saksi sendiri;
 2. Nota Pencairan Dana Nomor 24/N/CLMU/VIII/2016 tertanggal 19 Agustus 2016 sebesar Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) yaitu HCLU Sdr. Samuel, RM yaitu Saksi Caesario, dan Analisis yaitu saksi Sri Alam dan Festian, Saksi sendiri;
 3. Nota Pencairan Dana Nomor 084/N/CMLU/CA/XII/16 tertanggal 30 Desember 2016 sebesar Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah), yaitu HCLU Sdr. Samuel, RM yaitu Saksi Caesario, dan Analisis yaitu Saksi Sri Alam dan Festian, Saksi sendiri;
- Bahwa tidak ada analisis yang berani membuat nota pencairan dananya, sehingga Sdr. Samuel membuat Kertas Kerja Perhitungan Prestasi dan Saudara Alm Samuel selaku HCLU yang bertanggung jawab untuk menyelesaikan Nota Pencairan Dana Nomor 16/N/CMLU/VI/2015 tertanggal 11 Juni 2015 (pencairan ketiga) sebesar Rp995.000.000,00

Halaman 74 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

(sembilanratus sembilanpuluh lima juta rupiah), Nota Pencairan Dana Nomor 28/N/CMLU/VIII/2015 tertanggal 14 Agustus 2015 (Pencairan keempat) sebesar Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah) dan Nota Pencairan Dana Nomor 53/N/CLMU/X/2015 tertanggal 28 Oktober 2015 (pencairan kelima) sebesar Rp250.000.000,00 (duaratus limapuluh juta rupiah), kalau ada surat dari PT. Rizki Pabittei Putra, kami Analis langsung lari dari kantor, kecuali ada disposisi dari Branch Manager untuk membuat Nota Pencairan Dana untuk pengajuan kredit PT. Rizki Pabittei Putra, bahwa Asumsi Sdr. Samuel merupakan Head HCLU dan pegawai baru dari mutasi cabang lain yang sebelumnya tidak mengetahui masalah Pengajuan kredit PT. Rizki Pabittei Putra;

- Bahwa pada awalnya berdasarkan proposal pembiayaan Bank peruntukan Rumah sebesar Rp48.297.329,00 (empatpuluh delapan juta duaratus sembilanpuluh tujuh ribu tigaratus duapuluh sembilan rupiah) Per unit, namun berdasarkan Analisa Saksi nilai tersebut tergolong besar jika dibandingkan perumahan lain yang mendapatkan fasilitas KYG. Sehingga pihak Develover menyampaikan perubahan RAB kepada analis dengan item pembiayaan Bank peruntukan Rumah sebesar Rp28.429.207,00 (duapuluh delapan juta empatratus duapuluh sembilan ribu duaratus tujuh rupiah) per unit;
- Bahwa pencairan sesuai prestasi tersebut adalah merupakan pencairan uang muka KYG sebesar 20% dari plafond yang disetujui yaitu sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilanratus juta rupiah). Pencairan sesuai prestasi fisik proper untuk rumah Saksi peroleh dari dokumentasi yang diberikan oleh RM yaitu Saksi Caesario;
- Bahwa untuk sarana dan prasarana, Saksi tidak sempat merubah pada kolom excel sehingga yang seharusnya 0% (nol persen) tercantum 100% (seratus persen) karena diminta segera dan ditunggu oleh BM untuk dibuat pada saat itu juga, seharusnya angka pencairan prestasi hanya memperhitungkan tanah dan pasir dan bukan Rp2.927.503.392,00 (dua milyar sembilanratus duapuluh tujuh juta limaratus tiga ribu tigaratus sembilanpuluh dua rupiah);
- Bahwa atas proposal yang disampaikan oleh PT. Rizki Pabittei Putra lalu disposisi kepada Branch Manager, setelah itu ke Deputy Branch Manager, lalu HCLU dan selanjutnya ke RM. Data yang Saksi dapatkan dari RM yaitu site plan yang dicetak, pada masing-masing kavling ditandai progres bangunannya ditulis progres terakhir dimasing-masing kavling;

Halaman 75 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



- Bahwa cara membaca kertas kerja perhitungan prestasi atas Pencairan pertama pembiayaan didapat dari RAB Perubahan dari PT Rizki Pabittei Putra selaku developer :

untuk tabel pekerjaan :

Kolom bobot (3) didapat dari pembiayaan per item pekerjaan dibagi dengan jumlah total pembiayaan untuk 1 unit rumah.

Kolom unit (4) didapatkan dari data dari RM.

Kolom Unit per Jumlah (5) didapatkan dari jumlah unit dibagi keseluruhan unit, dalam hal ini 300 unit.

Kolom prestasi (6) didapatkan dari bobot(3) dikalikan unit/jumlah (5). Dan semuanya sudah otomatis by excel, mungkin ada selisih-selisih sedikit terkait pembulatan.

Prestasi fisik proper adalah kolom biaya riil per unit dikalikan kolom unit.

Untuk pembiayaan bank :

Kolom per unit (2) didapatkan dari RAB Perubahan, totalnya dikalikan dengan unit. ada pembulatan namun sesuai dengan plafond Kredit KYG.

Kolom bobot (4) dalam pembiayaan Bank didapat dari kolom per unit (2) dari setiap item peruntukan dibagi total nilai per unit di peruntukan.

Kolom prestasi rumah otomatis dapat dari angka prestasi secara keseluruhan pada kolom tabel pekerjaan.

Atas kolom prestasi untuk peruntukan sarana dan prasarana sebesar 100%

Atas komponen sarana yaitu listrik dan air sedangkan untuk komponen prasarana yaitu jalan dan siring (gorong-gorong/got)

Kolom nilai (7) didapat dari prestasi dikali plafond.

Dalam kertas kerja perhitungan prestasi harusnya ada pencairan sesuai ketentuan yang didapatkan dari angka rencana pencairan dikurangi angka yang sudah dcairkan. Angka rencana pencairan tadi didapatkan dari kolom nilai pada tabel pembiayaan bank ditambah pencairan pertama dan pencairan kedua yang merupakan uang muka. Kalau yang sudah dcairkan dari rekapitulasi pencairan sampai pada tahap pencairan tersebut. Namun pada kertas kerja perhitunngan prestasi pada Nota Pencairan Dana ketujuh nomor 24/N/CLMU/VIII/2016 tertanggal 19 September 2016 Saksi hidden/sembunyikan karena ada permintaan dari Saksi Darmin Usman untuk tidak ditampilkan dalam kertas kerja;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa cara membaca Nota Pencairan Dana yang Saksi buat, plafond KYG dan Plafond KPL sesuai dengan plafon pada SP2K (Surat Persetujuan Pemberian Kredit), Outstanding kredit KYG dan Outstanding kredit KPL berdasarkan posisi pencairan pokok dikurangi pembayaran pokok.

Tanggal jatuh tempo merupakan tanggal jatuh tempo sesuai SP2K Sudah dicairkan yaitu jumlah akumulatif dana yang sudah dicairkan sampai tanggal nota pencairan dana, tidak termasuk pengajuan.

Sisa komitkem KYG yaitu nilai plafond dikurangi jumlah akumulatif dana yang sudah dicairkan.

Sisa komitmen KPL yaitu nilai plafond dikurangi jumlah akumulatif dana yang sudah dicairkan.

Prestasi proyek (tipe 36/150) didapatkan dari kertas kerja perhitungan prestasi dalam tabel pekerjaan.

Pencairan sesuai prestasi mengikuti perhitungan prestasi kerja.

Usulan percairan berdasarkan permohonan pencairan atas surat dari developer/debitur yaitu PT. Rizki Pabittei Putra.

Permintaan pencairan berdasarkan dari permintaan secara lisan kepala cabang sedangkan permohonan pencairan KYG berdasarkan surat dari developer/debitur yaitu PT. Rizki Pabittei Putra.

Nilai Agunan berupa nilai tanah sebesar Rp10.938.015.000,00 dan nilai bangunan sebesar Rp218.999.909 dari lembar excel tabel taksasi agunan yang ada, dan nilai agunan tanah tersebut belum sesuai dengan laporan KJPP karena pada saat Saksi membuat pencairan dana awal belum menggunakan Laporan Penilaian Agunan KJPP Sudiono Awaludin dan rekan yaitu sebesar Rp10.597.000.000,00. Atas nilai agunan bangunan didapatkan nilai prestasi fisik proper dengan memperhitungkan jumlah unit rumah yang terjual (dalam hal ini sudah akad).

Persentase agunan terhadap outstanding kredit didapat dari nilai agunan total dibagi dengan outstanding kredit KYG dan KPL;

- Bahwa faktor 30 Desember atas permintaan percepatan pencairan dari Branch Manager Saksi Darmin dan juga mengejar realisasi (kinerja akhir tahun), atas sarana dan Prasarana merupakan penilaian dari RM;
- Bahwa dalam memperhitungkan sarana dan prasarana yang terbangun dengan asumsi tidak ada perubahan dalam sarana dan prasarana pada pencairan ke enam karena RM tidak pernah memberikan dokumen saksi

Halaman 77 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



juga tidak bisa meyakini atas prestasi atas sarana dan prasarana yang masing-masing 50%.

Selama ini tidak mendapatkan data dari RM, dari developernya (PT Rizki Pabittei Putra) juga tidak memberikan dokumen terkait sarana dan prasarana yang dibangun, hanya mengira-ngira saja dan berdasarkan asumsi saja;

- Bahwa untuk prasarana bisa lebih dari jumlah rumah, namun dalam hal ini tidak ada dokumentasi yang mendukung dari RM dan tidak ada yang memberi tahu bagaimana cara dalam menghitung sarana dan prasarana, hanya secara otodidak, namun menurut Saksi **seharusnya** dalam menghitung sarana dan prasarana mengikuti jumlah unit yang terbangun dibandingkan jumlah unit seluruhnya (300 unit) sehingga didapatkan presentase sarana dan prasarana terbangun. kecuali sarana dan prasarana sudah dibangun terlebih dahulu oleh developer, tapi dalam hal ini berdasarkan dokumentasi dan informasi yang Saksi peroleh, PT Rizki Pabittei Putra belum membangun sarana dan prasarana secara keseluruhan untuk 300 unit maupun untuk 50% (150 unit);
- Bahwa tidak harus mengikuti yang tercantum dokumen Bab IX-A Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN dalam Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG terkait penarikan kredit poin 2.1.4 *"Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebagai prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%"* karena PT. Rizki Pabittei Putra tidak mendapatkan fasilitas Pinjaman Rekening Koran (PRK);
- Bahwa Terdakwa Zulmarwan sering mendatangi saksi festian menanyakan terkait tencairan sudah sejauh mana;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa mengajukan keberatan sebagai berikut:

- Keterangan Saksi, Terdakwa bantah semua, karena Terdakwa hanya memberikan briefing selama 10 menit;
- Di Perangkat Analisa Kredit sudah ada MOU (sedangkan isinya Terdakwa tidak mengetahuinya) untuk mendukung program 1 juta rumah;
- Terdakwa hanya mendisposisi surat masuk tidak ada memerintahkan;

Terhadap bantahan Terdakwa tersebut, saksi tetap pada keterangannya;



2. **Andy Sulistiawan Bin Askan Arianto**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi selaku Deputy Branch Manager (Wakil Kepala Cabang) BTN KC.Bengkulu mempunyai tugas supervisi dan managerial di bidang dana dan bidang perkreditan;
- Bahwa Kredit Yasa Griya adalah kredit / Modal kerja yang diberikan kepada Pengembang / Developer untuk pembangunan perumahan. Pemberian kredit tersebut adalah dalam bentuk pembiayaan berupa dana untuk developer yang ingin melakukan pembangunan perumahan di Wilayah Bank BTN setempat;
- Bahwa dapat Saksi jelaskan secara umum dalam pembiayaan :
 - a. Permohonan kredit

Dimulai dari adanya proposal yang dibuat oleh Developer yang ditujukan ke Branch Manager (BM) kemudian diteruskan kepada Deputy Branch Manager (DBM) untuk diteruskan ke Commercial Small Medium Unit Head (CSMUH) untuk dilakukan Analisa oleh Analis Kredit. Analis kredit melakukan verifikasi terhadap Legalitas Perusahaan dan Legalitas Proyek perumahan yang dimohonkan Developer/Pengembang untuk dibiayai dibantu oleh Relationship Manager (RM) yang bertugas untuk membantu Analis Kredit dalam kebutuhan kelengkapan Administrasi perusahaan atau Administrasi proyek yang dibutuhkan Analis Kredit dalam menganalisa lalu hasil Analis tersebut dilaporkan kepada CSMUH untuk dilaporkan kepada DBM yang isinya antara lain bahwa berdasarkan Analis Kredit yang meneliti Legalitas Perusahaan dan Legalitas Proyek berkesimpulan dapat dipertimbangkan untuk diberikan pembiayaan selanjutnya DBM meneruskan laporan tersebut ke Branch Commercial Risk Head (BCRH) dengan catatan dapat dipertimbangkan untuk dibiayai lalu atas Analisa dan saran dari CSMUH dan DBM maka BCRH mengusulkan untuk dapat diberikan pembiayaan, atas dasar itu Branch Manager (BM) memutuskan pemberian kredit pada pemohon.

b. Pencairan kredit

Hampir sama pada saat pihak Developer mengajukan permohonan Kredit. Dimulai dari adanya permintaan pencairan kredit oleh Developer yang ditujukan ke Branch Manager (BM) kemudian diteruskan kepada Deputy Branch Manager (DBM) untuk diteruskan ke Commercial Small Medium Unit Head (CSMUH) dan untuk



dilakukan Analisa oleh Analis Kredit. Analis kredit melakukan verifikasi terhadap keadaan fisik proyek dengan melihat dan menilai langsung persentase pembangunan rumah yang dilakukan oleh developer, hasil Analisa tersebut dilaporkan kepada CSMUH dengan catatan dapat dibayarkan sebesar persentase yang diperoleh oleh Analis lalu CSMUH meneruskan kepada DBM dan DBM memberikan rekomendasi untuk dapat atau tidak dapat dibayarkan. Setiap tahapan tidak ada kewenangan melakukan pengecekan ulang melainkan hanya melihat hasil kertas kerja dari analis kredit dan photo- photo rumah yang diajukan pencairan kredit;

- Bahwa yang di lakukan verifikasi atas Proposal KYG yang diajukan pihak Developer kepada BTN dan yang menjadi dasar / acuan dalam verifikasi, setahu Saksi antara lain yakni :

1)Legalitas perusahaan

Yakni terkait dengan Data Data Perusahaan, keabsahan pendirian dsb,

2)Legalitas Proyek

Yakni terkait dengan apakah proyek tersebut sudah ada ijin dari instansi terkait seperti IMB, Ijin Lokasi, Peil Banjir / Data Banjir

3)Pengecekan Data Lokasi Proyek

Yakni terkait dengan apakah lahan tersebut lahan pemukiman atau diluar lahan pemukiman, Marketable dll

4)Legalitas agunan

Verifikasi yakni terkait dengan agunan apakah sudah ada jual beli sebelumnya telah selesai / balik nama dan tidak ada kewajiban lagi kepada pihak ketiga,

5)Data pengurus perusahaan, yakni terkait dengan apakah sudah berpengalaman atau belum,

Dasar nya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG seingat Saksi tahun 2013 yang telah mengalami beberapa kali perubahan, **untuk PT. Riski Pabitei menggunakan SE No. 36/Dir/CMLD/2013;**

- Bahwa secara umum bahwa pencairan pertama biasanya 20 % dari plafon kredit yang disetujui. Usulan dari Developer pada saat itu merunut kepada pematangan lahan yang sudah dilakukan pihak developer. Usulan Pencairan berikutnya tergantung dari usulan pencairan dana dari Developer yang merunut kepada progres pembangunan yang di lakukan. Sampai dengan Pencairan 100%



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

minimal progress sudah harus 80 % mengingat pencairan pertama sebesar 20% di asumsikan bahwa progress pembangunan sudah terealisasi walaupun yang dijadikan dasar adalah kesiapan lahan. Pada tiap tahap usulan pendairan masuk, harus di lakukan Survei terlebih dahulu oleh Analis BTN di lapangan termasuk pemeriksaan data yang di lakukan untuk mengetahui apakah sesuai antara data yang di usulkan dengan realisasi di lapangan;

- Bahwa pencairan yang bisa di rekomendasikan kepada Pemutus (Kepala Cabang) Pengitungan dilakukan dari Kuantitas bangunan rumah yang di lakukan oleh Developer, baik dari progres tahapan pembangunan per unit rumah maupun jumlah keseluruhan unit rumah yang selesai dibangun juga diambil Dokumentasi berupa foto-foto dari bangunan yang telah terealisasi;
- Bahwa pengawasan terhadap pelaksanaan pekerjaan dilakukan oleh Tim Audit dari BTN Pusat yang dilakukan satu kali dalam setahun dan dapat dilakukan audit khusus apabila ditemukan kesalahan dalam pelaksanaan pekerjaan;
- Bahwa agunan biasanya di lakukan appraisal terlebih dahulu dari KJPP yang sudah ada kerjasama oleh BTN setelah muncul nilai, baru kemudian di lakukan perhitungan berapa nilai yang dapat berikan pembiayaan. Hasil perhitungan dari KJPP tersebut menjadi salah satu dasar Tim Analis untuk melakukan analisa apakah dapat di berikan kredit terhadap Developer;
- Bahwa Kantor Jasa Penilai Publik Sudiono Awaludin, alamat di Anggut Bengkulu;
- Bahwa Kredit kepemilikan Lahan (KPL) dapat diberikan kepada pihak Developer maksimal Sebesar 70 (tujuh puluh) persen;
- Bahwa kami hanya menerima hasil penilaian dari Saudara Sudiono Awaludin selaku KJPP;
- Bahwa Perusahaan PT. Rizki Pabtitei dan PT. Asisya Catur juga dibiayai oleh BTN KC. Bengkulu untuk kepemilikan lahan (KPL) dan pembangunan rumah (KYG);
- Bahwa PT. Rizki Pabitei ada KYG dengan BTN KC. Bengkulu sejak persetujuan kreditnya tahun 2015 s/d jatuh tempo 2020. Persetujuan kredit KYG juga di Putus oleh Kanwil BTN karena jumlah asulan kredit melebihi 10 M, selain KYG senilai 9,5 M juga di berikan KPL senilai Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah). Jumlah plafon

Halaman 81 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



awal yakni 9,5 M untuk pembangunan proyek perumahan di Tanjung Terdana Kabupaten Bengkulu Tengah, untuk rencana pembangunan 300 unit rumah tipe 36 subsidi 120 m2. Kondisi saat ini proyek terhenti dan kreditnya macet dan Outstanding / sisa kredit KYG saat ini yang harus di bayarkan oleh PT.Rizki Pabittei adalah Rp4.948.000.000,00 (empat milyar sembilanratus empatpuluh delapan juta rupiah) dari Total yang sudah dicairkan sebesar Rp8.680.000.000,00 (delapan milyar enamratus delapanpuluh juta rupiah) yaitu : (91%);

- Bahwa Hasil audit untuk PT. Rizki Pabittei dilakukan dalam General Audit di tahun sebelum Saksi menjabat namun karena Saksi pernah membaca hasil dokumen Analisa terhadap PT. Rizki Pabittei terdapat kesalahan pencairan kredit yang tidak sesuai dengan kondisi real rumah yang sudah dibangun;
- Bahwa saksi lihat dari dokumen-dokumen pencairan untuk PT. Rizki Pabittei dan terlihat BM pada saat itu dijabat Saksi Darmin Usman tidak menggunakan rekomendasi dari CSMUH sdr Bangun Awan Nugroho dan DBM antara saksi Sutan dan saksi Yudhistira D.A.Kharma sehingga terjadi pencairan hingga 91 % dan tidak setara dengan kondisi rumah yang ada serta dalam kondisi MACET;
- Bahwa saksi selaku Deputy Branch Manager (Wakil Kepala Cabang) BTN KC.Bengkulu saat ini hanya ada data kredit macet dari perusahaan yang memperoleh KYG dan KPL saja. Namun menurut Saksi, penyebab dari kredit macet tersebut ada beberapa faktor antara lain tidak sesuai nya pencairan kredit dengan kondisi fisik pembangunan rumah sehingga penggunaan uang oleh pihak perusahaan jadi tidak terfokus pada pembangunan dan menurut Saksi dan Saksi tidak bisa memastikan apakah nilai agunan yang tersisa masih setara dengan nilai kredit yg telah dicairkan dan tidak ada agunan lain yang diserahkan oleh PT Rizki Pabittei untuk perumahan dimaksud;
- Bahwa terhadap tanah yang menjadi agunan tersebut pihak BTN Cabang Bengkulu telah berupaya melakukan lelang melalui KPKNL Bengkulu terhadap tanah tersebut namun gagal dikarenakan belum ada peminat kemudian sudah menawarkan ke beberapa investor untuk membeli atau kerjasama penyelesaian proyek namun baru hanya ada satu penawaran;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Deputy Branch Manager (DBM) Bank BTN Cabang Bengkulu sejak tanggal Januari 2021 menggantikan saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yudhistira setelah sebelumnya Saksi menjabat sebagai Relationship Manager (RM) di Kantor Pusat BTN pada Divisi Commercial Asset Management;

- Bahwa kondisi kredit KYG PT. Rizki Pabittei Putra dalam keadaan *Non Performing Loan (NPL)* artinya debitur sudah tidak melakukan pembayaran sesuai dengan komitmen sebagaimana diatur dalam perjanjian kredit awal hal ini terjadi karena debitur menunggak angsuran melebihi dari lima bulan bahwa posisi kredit per tanggal 05 April 2022 berdasarkan rekening Koran adalah sebesar pokok Rp4.938.000.000,00 (empat milyar sembilanratus tigapuluh delapan juta rupiah) tunggakan bunga sebesar Rp1.728.889.548,00 (satu milyar tujuh ratus dua puluh delapan juta delapanratus delapan puluh sembilan ribu limaratus empat puluh delapan rupiah) tunggakan denda sebesar Rp301.471.300,00 (tiga ratus satu juta empat ratus tujuh puluh satu ribu tiga ratus rupiah) bunga berjalan Rp909.453.832,00 (sembilan ratus sembilan juta empat ratus lima puluh dua ribu delapan ratus tiga puluh dua rupiah), denda berjalan Rp7.443.829,61 (tujuh juta empat ratus empat puluh tiga ribu delapan ratus dua puluh sembilan koma enam puluh satu rupiah) sehingga total Outstanding bunga dan denda adalah sebesar Rp7.885.258.419,00 (tujuh milyar delapan ratus delapan puluh lima juta duaratus lima puluh delapan ribu empat ratus sembilan belas rupiah);
- Bahwa saksi menilai terjadinya profil kredit mengalami NPL karena debitur gagal melakukan penjualan unit rumah yang sudah dibangun sehingga tidak mampu melakukan pengembalian atau pembayaran kredit sehingga terjadi tunggakan;
- Bahwa hasil penyidikan tim diperoleh fakta bahwa debitur PT.Rizki Pabittei Putra telah menerima pencairan kredit dari Bank BTN Cabang Bengkulu sebanyak 16 kali termyn dari pencairan pertama tanggal 30 April 2015 sampai dengan pencairan ke enam belas tanggal 08 Juni 2018 dengan total pencairan sebesar Rp8.980.000.000,00 (delapan milyar sembilan ratus delapan puluh juta rupiah) atau 95 % dari Plafond Kredit meskipun dalam realisasinya kemajuan prestasi proyek dilapangan oleh dibeitir PT.Rizki Pabittei Putra kurang dari 50%. Tanggapan Saksi terhadap hal tersebut idealnya pencairan kepada PT.Rizki Pabittei Putra seharusnya tidak boleh dilakukan karena melanggar regulasi sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Direksi

Halaman 83 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

perihal Standar Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara karena akan menimbulkan resiko debitur mengalami kegagalan bayar sehingga kredit menjadi macet atau Non Performing Loan (NPL). Terhadap adanya kondisi NPL terhadap kredit yang diberikan kepada debitur PT.Rizki Pabittei Putra Bank BTN Cabang Bengkulu telah melakukan restrukturisasi kredit yaitu berupa penambahan jangka waktu kredit dari jatuh tempo 29 April 2018 menjadi 29 April 2021. Selain itu diberikan keringanan berupa pembayaran bunga sebesar 50 % selama 6 bulan awal sampai dengan tanggal jatuh tempo. Bahwa keputusan pemberian restrukturisasi kredit tetap saja gagal dalam menyelesaikan persoalan kredit macet tersebut. Kemudian selanjutnya dilakukan upaya penyerahan pengelolaan kredit kepada Divisi Commercial Asset Management untuk dilakukan lelang agunan, dan penjualan bersama. Untuk lelang agunan sudah diupayakan dilakukan pelelangan terhadap aset agunan dari PT. Rizki Pabittei Putra berupa 20 bidang tanah kavling seluas 3.044 M2 yang berlokasi di Kabupaten Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu melalui KPKNL Bengkulu. Namun proses lelang terhadap agunan tersebut gagal dilakukan karena tidak ada yang berminat untuk membeli agunan tersebut. Kemudian terhadap upaya penjualan bersama dengan mekanisme mencari investor dengan skema investor baru membeli proyek perumahan PT. Rizki Pabittei Putra kemudian uang hasil pembelian tersebut digunakan oleh PT.Rizki Pabittei Putra untuk menutupi sisa kredit yang menunggak. Atau skema kedua investor baru bekerja sama dengan PT. Rizki Pabittei Putra untuk melanjutkan proyek perumahan tersebut sehingga harapannya PT.Rizki Pabittei Putra selaku debitur dapat melanjutkan pembayaran angsuran kredit. Namun sampai dengan hari ini kedua upaya tersebut masih gagal karena belum ditemukan adanya investor yang berminat serius;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa mengajukan keberatan sebagai berikut :

- Keterangan saksi, Terdakwa bantah semua, karena Terdakwa hanya memberikan briefing selama 10 (sepuluh) menit;
- Di perangkat analisa kredit sudah ada MOU (sedangkan isinya saya tidak mengetahuinya) untuk mendukung program 1 juta rumah;
- Terdakwa hanya mendisposisi surat masuk tidak ada memerintahkan;

Terhadap bantahan Terdakwa tersebut, saksi tetap pada keterangannya;

Halaman 84 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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



3. **Mochammad Sri Alam Yanuarsyah**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mempunyai tugas melakukan verifikasi dan Analisa pengajuan kredit komersil spt KPL, KYG, KMK dan KUR yang diperoleh dari RM namun untuk beberapa pencairan Saksi sebagai Analis melakukan pemeriksaan fisik yang seharusnya di lakukan oleh RM dikarenakan pejabat RM tidak ada;
- Bahwa Kredit Yasa Griya adalah kredit / Modal kerja yang diberikan kepada Pengembang / Developer untuk konstruksi / pembangunan perumahan. Pemberian kredit tersebut adalah dalam bentuk pembiayaan berupa dana untuk developer yang ingin melakukan pembangunan perumahan maupun pembiayaan pembelian lahan (KPL – Kredit Pemilikan Lahan) di Wilayah Bank BTN setempat;
- Bahwa secara umum dalam pemberian KPL dan KYG:

a. Permohonan kredit

Dimulai dari adanya proposal yang dibuat oleh Developer yang ditujukan ke Branch Manager (BM) kemudian diteruskan kepada Deputy Branch Manager (DBM) untuk diteruskan ke Commercial Small Medium Unit Head (CSMUH) untuk dilakukan Analisa oleh Analis Kredit. Analis kredit melakukan verifikasi terhadap Legalitas Perusahaan dan Legalitas Proyek perumahan yang dimohonkan Developer / Pengembang untuk dibiayai dibantu oleh Relationship Manager (RM) yang bertugas untuk membantu Analis Kredit dalam kebutuhan kelengkapan Administrasi perusahaan atau Administrasi proyek yang dibutuhkan Analis Kredit dalam menganalisa lalu hasil Analis tersebut dilaporkan kepada CSMUH untuk dilaporkan kepada DB yang isinya antara lain bahwa berdasarkan Analis Kredit yang meneliti Legalitas Perusahaan dan Legalitas Proyek berkesimpulan dapat dipertimbangkan untuk diberikan pembiayaan selanjutnya DBM meneruskan laporan tersebut ke Branch Commercial Risk Head (BCRH) dengan catatan dapat dipertimbangkan untuk dibiayai lalu atas Analisa dan saran dari CSMUH dan DBM maka BCRH mengusulkan untuk dapat diberikan pembiayaan, atas dasar itu Branch Manager (BM) memutuskan pemberian kredit pada pemohon.



b. Pencairan Kredit

Hampir sama pada saat pihak Developer mengajukan permohonan Kredit. Dimulai dari adanya permintaan pencairan kredit oleh Developer yang ditujukan ke Branch Manager (BM) kemudian diteruskan kepada Deputy Branch Manager (DBM) untuk diteruskan ke Commercial Small Medium Unit Head (CSMUH) dan untuk dilakukan Analisa oleh Analis Kredit. Analis kredit melakukan verifikasi terhadap keadaan fisik proyek dengan melihat dan menilai langsung persentase pembangunan rumah yang dilakukan oleh developer, hasil Analisa tersebut dilaporkan kepada CSMUH dengan catatan dapat dibayarkan sebesar persentase yang diperoleh oleh Analis lalu CSMUH meneruskan kepada DBM dan DBM memberikan rekomendasi untuk dapat atau tidak dapat dibayarkan. Setiap tahapan tidak ada kewenangan melakukan pengecekan ulang melainkan hanya melihat hasil kertas kerja dari analis kredit dan photo-photo rumah yang diajukan pencairan kredit.

- Bahwa Realisasi pembangunan, sarana prasarana jalan, air dan listrik, progres pembangunan permasing masing kavling, serta potensi konsumen, serta siteplan. Acuan tersebut di pegang oleh RM untuk di cek satu persatu progres pembangunan masing masing unit rumah. Data hasil survei di lapangan tersebut kemudian harus diserahkan ke Analis untuk di input di dalam sistem untuk diserahkan dan disetujui kepada DBM dan BM;
- Bahwa dokumen-dokumen sudah Saksi tanyakan ke BTN KC. Bengkulu namun menurut Legal BTN KC Bengkulu dokumen belum bisa diberikan kepada penyelidik Kejari Bengkulu karena belum mendapat ijin dari Legal Pusat;
- Bahwa yang di lakukan verifikasi atas Proposal KYG yang diajukan pihak Developer kepada BTN dan yang menjadi dasar / acuan dalam verifikasi, antara lain yakni :
 - 1) Legalitas perusahaan
Yakni terkait dengan Data Data Perusahaan, keabsahan pendirian dsb,
 - 2) Legalitas Proyek
Yakni terkait dengan apakah proyek tersebut sudah ada ijin dari instansi terkait seperti IMB, Ijin Lokasi, Peil Banjir / Data Banjir



3) Pengecekan Data Lokasi Proyek

Yakni terkait dengan apakah lahan tersebut lahan pemukiman atau diluar lahan pemukiman, Marketable dll

4) Legalitas agunan

Verifikasi yakni terkait dengan agunan apakah sudah ada jual beli sebelumnya telah selesai / balik nama dan tidak ada kewajiban lagi kepada pihak ketiga,

5) Data pengurus perusahaan, yakni terkait dengan apakah sudah berpengalaman atau belum,

Dasarnya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG seingat Saksi **SE No. 36/Dir/CMLD/2013** yang telah mengalami beberapa kali perubahan ;

Bahwa pencairan pertama biasanya 20% dari plafon kredit yang disetujui. Usulan dari Developer pada saat itu merunut kepada pematangan lahan yang sudah di lakukan pihak developer. Usulan Pencairan berikutnya tergantung dari usulan pencairan dana dari Developer yang merunut kepada progres pembangunan yang di lakukan. Sampai dengan Pencairan 100% minimal proggres sudah harus 80 % mengingat pencairan pertama sebesar 20% di asumsikan bahwa progress pembangunan sudah terealisasi walaupun yang dijadikan dasar adalah kesiapan lahan. Pada tiap tahap usulan pencairan masuk, harus di lakukan Survei dan perhitungan riil fisik rumah yang terbangun terlebih dahulu oleh Analis di proyek perumahan termasuk pemeriksaan data yang di lakukan untuk mengetahui apakah sesuai antara data yang di usulkan dengan realisasi di lapangan. Apabila seluruh sesuai maka Tim Analis mengusulkan kepada CSMUH lalu ke DBM dan akhirnya ke Pemutus (BM/Kepala Cabang) untuk dapat di cairkan atau tidak;

- Bahwa Kepala Cabang BTN Bengkulu (Branch Manager) punya kewenangan memutus sebelum tahun 2017 yakni 7,5 M saat ini pemberian kredit maksimal Rp. 10 Milyar (sepuluh milyar) rupiah untuk perusahaan walaupun terpecah menjadi beberapa kompleks perumahan;
- Bahwa mekanisme pencairan untuk KPL yaitu apabila permohonan sudah di setuju maka KPL dapat di cairkan dengan nilai persentase maksimal sebesar 70 % dari nilai Jual Beli Tanah (Akta Jual Beli / AJB) dan appraisal lalu sekaligus dicairkan uang muka dari KYG sebesar 20



% dari plafond yang disetujui;

- Bahwa ada dua bentuk pembiayaan untuk perumahan yaitu :
 1. Pemberian fasilitas KYG saja, untuk itu yang menjadi jaminan / agunan adalah tanah / sertifikat tanah atas nama Perusahaan untuk perumahan itu sendiri.
 2. Pemberian fasilitas KPL dan KYG, maka yang menjadi jaminan tetap tanah atas nama Perusahaan perumahan tersebut.
- Bahwa berdasarkan **Surat Edaran Direksi BTN SE No. 36/Dir/CMLD/2013**, pemberian KYG yang agunannya adalah tanah yang sudah pula menjadi Agunan untuk KPL dapat dilakukan;
- Bahwa seharusnya RM melakukan perhitungan dan di masukkan ke Kertas Kerja dan diserahkan kepada Analis sampai ketemu berapa nilai yang dapat dilakukan pencairan untuk direkomendasikan kepada Pemutus (Kepala Cabang) secara berjenjang, Pengitungan dilakukan dari Kuantitas bangunan rumah atau persentase bangunan per unit yang di lakukan oleh Developer, baik dari progres tahapan pembangunan per unit rumah maupun jumlah keseluruhan unit rumah yang selesai dibangun. juga diambil Dokumentasi berupa foto foto dari bangunan yang telah terealisasi. Data data tersebut kemudian diserahkan kepada Analis untuk diinput didalam sistem. Dasarnya yakni Surat Edaran Direksi Nomor SE No. 36/Dir/CMLD/2013;
- Bahwa tidak ada Tim Khusus untuk melakukan pengawasan. Fungsi pengawasan untuk proses pencairan melekat pada atasan langsung, seperti RM dan Analis diawasi oleh CSMUH yaitu sdr Wasis. Pengawasan tentang proyek masih berjalan atau tidak, apakah ada penyimpangan, apakah sesuai dengan jadwal pembangunan dsb dilakukan oleh RM beserta CSMUH;
- Bahwa agunan biasanya di lakukan Appraisal terlebih dahulu sewaktu Saksi masih aktif yang melakukan Appraisal adalah Loan Admin untuk nilai pengajuan kredit mencapai dibawah 10 Milyar sedangkan jika melebihi 10 Milyar dilakukan oleh appraisal independent atau KJPP dan untuk PT. Rizki Pabittei oleh KJPP yang bernama Sudiono Awaludin, alamat di Anggut Bengkulu. Setelah muncul nilai tanah baru kemudian di lakukan Analisa oleh Petugas RPC (Repayment Capability) yang saat itu dijabat oleh yaitu BM, DBM, Unit Risk guna perhitungan berapa nilai yang dapat rekomendasikan pemberian kreditnya;
- Bahwa fungsi dari agunan tersebut adalah untuk pemulihan keuangan



apa bila terjadi kredit macet yang tidak dapat lagi dibayar oleh pihak developer dengan cara di lelang. Nilai agunan untuk PT.Rizki Pabittei Saksi tidak tahu karena pada proses pengajuan kredit KPL dan KYG Analisnya adalah Festian dan kredit yang diberikan sebesar KPL. Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan KYG sebesar Rp9.500.000.000,00 (Sembilan milyar lima ratus juta rupeuah). Untuk pemberian kredit nilai agunan harus lebih besar dari nilai kredit yg diberikan karena jika penerima kredit tidak dapat menyelesaikan hutangnya maka agunan tersebut di lelang untuk pemulihan hutang nya pada BTN;

- bahwa tanah tersebut masih tetap nama perusahaan namun secara keuangan memang tanah tersebut sebenarnya dibeli dengan uang BTN sendiri sehingga sertifikat perumahan tersebut terikat sebagai Hak Tanggungan;
- Bahwa Saksi mengetahui perusahaan PT. Rizki Pabittei perusahaan tersebut juga ada KPL dan KYG dari BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa dalam pemberian KYG kepada PT.Rizki Pabittei Saksi dan saksi Festian ditunjuk oleh BM sebagai Analis. bahwa PT.Rizki Pabittei menerima pembiayaan untuk pembangunan konstruksi rumah (Kredit Yasa Griya) dari BTN KC.Bengkulu sejak persetujuan kreditnya tahun 2015 s/d jatuh tempo 2020. Persetujuan KYG juga di Putus oleh Kanwil BTN karena jumlah asulan kredit melebihi 7,5 M. Karena selain KYG senilai 9,5 M juga di berikan KPL senilai Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah) Jumlah plafon awal yakni 9,5 M untuk pembangunan proyek perumahan Taman Anggrek di Tanjung Terdana untuk pembangunan 300 unit rumah tipe 36 subsidi 150 m2. Kondisi saat ini proyek terhenti dan kreditnya macet dan Oustanding / sisa kredit KYG saat ini yang harus di bayarkan oleh PT.Rizki Pabittei adalah Rp4.948.000.000,00 (empat milyar sembilanratus empatpuluh delapan juta rupiah), pemilik perusahaan yakni sdr.Ambo Caming saat ini sudah meninggal;
- Bahwa pada awalnya persentase proggres pekerjaan masih sesuai dengan permohonan pencairan kredit yang diajukan oleh Developer PT. Riski Pabitei (Ambo Caming). Dapat Saksi jelaskan bahwa pada tahun 2015, Kepala Unit Kredit Komersial kosong sehingga pelaksanaan tugas di rangkapkan RM saat itu yakni saksi Rio kemudian saksi Rio mendelegasikan kepada Saksi dan saksi Festian sebagai Analis



sekaligus mengambil alih tugas RM untuk mengambil data di lapangan terhadap KYG PT.Rizki Pabittei pada tahap pencairan ketiga dengan nilai Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), Saksi dan Saksi Festian temukan di lapangan bahwa progres di lapangan tidak sesuai dengan permohonan pencairan. Demikian juga dengan permohonan pencairan berikutnya, banyak yang tidak sesuai dengan realisasi di lapangan. Data data tersebut tetap Saksi input dalam kertas kerja dan Nota Pencairan Dana sesuai dengan fakta di lapangan dimana proggres banyak yang minus, namun kemudian permohonan tersebut tetap di setuju oleh BM (saksi Darmin Usman) yang mana seharusnya tidak boleh di cairkan sesuai permohonan. Saksi diperintahkan oleh BM yaitu Saksi Darmin Usman untuk membuat laporan fisik menyesuaikan dengan Permohonan Pencairan dari Developer (Ambo Caming) dimana hasil perhitungan fisik dirubah dibuat seolah olah sesuai dengan realisasi fisik di proyek perumahan Taman Anggrek milik PT. Rizki Pabittei, hal itu tidak Saksi lakukan mengingat hal tersebut salah tetapi pada Nota Pencairan Dana (NPD) Saksi buat bukan "Usulan Pencairan" namun Saksi ubah dengan kata "Permintaan Pencairan" yang mana angkanya diambil berdasarkan surat permohonan pencairan dari perusahaan;

- Bahwa Saksi Bersama saksi Festian selaku Analis komersil selalu dipaksa, dimarah, tidak ditegur dan diancam akan dimutasi dengan kata-kata "kalau tidak mau menuruti perintah Saksi akan Saksi evaluasi dan digeser" apabila tidak mau membuat laporan fisik seperti yang diinginkan BM yaitu Saksi Darmin Usman dan PT Rizki Pabittei;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai proses pemberian kredit Konstruksi dan kredit pembelian lahan kepada PT. Rizki Pabittei Putra. Bahwa pada tahun 2015 Saksi ditunjuk sebagai RM (Relationship Manager) BTN KC.Bengkulu. Lalu Saksi kemudian di perintahkan oleh Branch Manager Terdakwa Zulmarwan untuk mengambil data di lapangan dari Lokasi Proyek perumahan Taman Anggrek di Tanjung Terdana. Saat itu Saksi sempat 3 kali datang ke lapangan, sekali bersama dengan saksi Cesario Manik, kedua dan ketiga bersama saksi Sutan Arif (DBM). Data data yang di ambil di lapangan antara lain Data legalitas PT foto dokumentasi, penguasaan jalan masuk, aspek penjualan dan pemasaran melalui interview di lapangan, legalitas proyek dsb. Data-data tersebut kemudian Saksi tuangkan di dalam Laporan Prospek Usaha / Proyek Perumahan untuk kemudian diserahkan kepada pimpinan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada pokoknya apabila merujuk dari Lokasi, sebenarnya tidak mendukung karena jauh dari keramaian. Demikian juga dari Lahan, saat itu Land Clearing belum siap 100% (masih Proses). Namun dari data pendukung lainnya yakni dari adanya kerjasama dengan Pemerintah Daerah Benteng (PNS akan mengambil Kredit Rumah di lokasi) dan akses menuju Pemda Benteng yang akan di buka, sehingga area lokasi tersebut dapat di pertimbangkan untuk di berikan KYG / KPL, walaupun setahu Saksi sampai dengan saat ini akses jalan tidak di buka;
- Bahwa Dokumen Copy Perangkat Analisa Kredit dari pengembang PT.Rizki Pabittei Putra untuk proyek perumahan Taman Anggrek. apakah dokumen tersebut adalah hasil analisa saksi terhadap KYG dan KPL dari PT.Rizki Pabittei Putra tersebut adalah hasil analisa yang Saksi buat atas permohonan PT.Rizki Pabittei Putra;
- Bahwa dokumen Copy Laporan Prospek Usaha / Proyek perumahan PT.Rizki Pabittei Putra adalah hasil pengambilan data dari Lapangan yang Saksi buat yang kemudian di jadikan sebagai salah satu referensi dalam pembuatan Perangkat Analisa oleh Analis;
- Bahwa Nota Pencairan Dana No.05/N/CMLU/V/2015 tanggal 4 Mei 2015 tersebut merupakan Nota Pencairan tambaha uang muka sebesar 20% dari plafon KYG yang di setujui Rp9.500.000.000,00 (sembilan milyar limaratus juta rupiah), saat itu Saksi di perintahkan oleh Terdakwa Zulmarwan untuk memberikan uang muka sebesar 20% dimana sebelumnya telah di berikan juga uang muka sebesar 20%. Dan memang untuk uang muka dapat di berikan maksimal sebesar 40% dari plafon. Sedangkan KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah) adalah sesuai dengan perjanjian kredit;
- Bahwa Dokumen 1 (satu) bundel Copy Dokumen Nota Pencairan Dana No.25/N/CMLU/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 tersebut Saksi yang membuat dan merupakan Nota Pencairan Dana KYG ke-6 atas permohonan dari PT.Rizki Pabittei Putra. Dari permohonan sebesar Rp226.153.000,00 (dua ratus dua puluh enam juta seratus lima puluh tiga rupiah) hanya di setujui sebesar Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah);
- Bahwa pencairan Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) tersebut pada pokoknya tidak sesuai dengan progres fisik di lapangan, dan didalam analisa telah di buat Progrres pencairan (-) Minus kurang lebih Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah) sehingga tidak dapat di berikan

Halaman 91 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



pencairan kredit KYG sama sekali namun Branch Manager saat itu Saksi Darmin Usman memerintahkan kepada Saksi untuk tetap memberikan pencairan sebesar Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah), saksi Darmin Usman juga memerintahkan untuk meng-Hide / menghapus kata – kata “Pencairan Sesuai Prestasi” didalam lembar Nota Pencairan tersebut karena nanti akan kelihatan bahwa proggres sebenarnya sudah minus dan tidak dapat di berikan pencairan. Atas keadaan itu Saksi kemudian merubah kata kata “Usulan Pencairan” menjadi “Permintaan Pencairan” sebagai pengamanan Saksi, karena angka Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) bukan hasil dari analisa melainkan atas petunjuk dan permintaan dari BM (saksi Darmin Usman);

- Bahwa Dokumen 1 (satu) bundel Copy Dokumen Nota Pencairan Dana No.005/N/CMLU/CA/VII/17 tanggal 12 Juli 2017 tersebut Saksi yang membuat dan merupakan Nota Pencairan Dana KYG ke-10 atas permohonan dari PT.Rizki Pabittei Putra permohonan di setuju sebesar Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah);
- Bahwa pencairan Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) tersebut pada pokoknya tidak sesuai dengan proggres fisik di lapangan, dan didalam analisa telah di buat Progrres pencairan (-) Minus kurang lebih Rp136.579.000,00 (seratus tigapuluh enam juta limaratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah), sehingga tidak dapat di berikan pencairan kredit KYG sama sekali namun Branch Manager saat itu saksi Darmin Usman memerintahkan kepada Saksi untuk tetap memberikan pencairan sebesar Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah), saksi Darmin Usman tidak memerintahkan untuk meng-Hide / menghapus kata – kata “Pencairan Sesuai Prestasi” didalam lembar Nota Pencairan tersebut sehingga jelas terlihat Progrres pencairan (-) Minus kurang lebih Rp136.579.000,00 (seratus tigapuluh enam juta limaratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah), atas keadaan itu Saksi kemudian merubah kata kata “Usulan Pencairan” menjadi “Permintaan Pencairan” sebagai pengamanan Saksi, karena angka Rp500.000.000,00 (seratus tigapuluh enam juta limaratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah), bukan hasil dari analisa melainkan atas petunjuk dan permintaan dari BM (saksi Darmin Usman);
- Bahwa Saksi dan beberapa analis yang lain di BTN KC.Bengkulu hanya mengikuti perintah saja dari saksi Darmin Usman, karena saksi Darmin Usman juga mengancam saksi apabila tidak mengikuti perintahnya maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan di pindahkan di tempat lain dari BTN KC.Bengkulu;

- Bahwa laporan tersebut adalah Saksi yang membuat selaku RM bersama dengan saksi Caesario Manik selaku Head Commercial Loan Unit dan menandatangani bersama. Prosesnya setelah menerima perintah dari Terdakwa Zulmarwan atas Surat Permohonan dari PT. Rizki Pabittei No.30/RIP/VI/2015 tanggal 13 Maret 2015, kemudian Saksi, saksi Caesario, dan saksi Festian melakukan kroscek langsung di lokasi rencana pembangunan perumahan. Data-data yang di bawa saat kroscek saat itu yakni antara lain Proposal dan Copy sertifikat sebanyak 16 sertifikat hak milik yang akan di lakukan KPL dan KYG sebagai jaminan;
- Bahwa sebelum kroscek tersebut Saksi dan tim juga sudah mendapatkan informasi dari BM yaitu Terdakwa Zulmarwan bahwa perumahan tersebut adalah perumahan yang akan di bangun atas kerjasama Pemerintah Daerah Kab.Bengkulu Tengah, dan Developer Ambo Caming. Namun saat kroscek tersebut sampai dengan selesainya di buat Laporan Prospek Usaha, Saksi dan tim tidak melihat adanya kerjasama / MoU tersebut;
- Bahwa sebelum penandatanganan PK seingat Saksi MoU tersebut sudah ada;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana proses pembuatan dan penandatanganan MoU tersebut. Namun dapat Saksi jelaskan bahwa sebelum kroscek kelapangan dalam rangka pembuatan Laporan Prospek Usaha Saksi dan tim sudah mendapatkan informasi dari BM Terdakwa Zulmarwan secara lisan saat briefing bahwa perumahan tersebut adalah perumahan yang akan di bangun atas kerjasama Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah, dan Developer Ambo Caming;
- Bahwa pada pokoknya Mou tersebut di perlukan untuk menunjang aspek pemasaran / Marketable. Namun memang pada saat pembuatan Laporan Prosepek Usaha tersebut memang Mou belum ada. Kami hanya mengetahui bahwa memang akan ada kerjasama antara Pemda Benteng dengan PT.Rizki Pabittei dari BM Terdakwa Zulmarwan;
- Bahwa lahan / tanah yang akan di lakukan KPL yang kemudian menjadi agunan dan di lakukan pembangunan perumahan KYG harus berada di dalam satu hamparan. Hal ini sebagaimana yang di amanatkan didalam Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat

Halaman 93 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

- Bahwa didalam pembuatan Laporan Prospek Usaha saat itu salah satu acuan untuk turun langsung di lapangan yakni adanya 16 copy sertifikat. Saksi dan tim kemudian kroscek langsung di lapangan sebagaimana lokasi pembangunan perumahan. Namun saat itu memang tidak di lakukan pengukuran secara menyeluruh terhadap seluruh sertifikat tanah tersebut, dan pengamatan hanya di lakukan secara Visual dengan hasil setahu Saksi tanah tersebut berada di dalam satu hamparan lokasi saat itu berupa lahan semak belukar dan tidak ada akses masuk jalan ke dalam;
- Bahwa Saksi dan tim RM khususnya dalam rangka pembuatan Laporan Prospek Usaha waktu itu tidak mengetahui bahwa ternyata tanah yang di jadikan jaminan dan lokasi pembangunan perumahan tersebut ternyata tidak berada didalam satu hamparan. Saksi dan tim saat itu hanya melakukan pengamatan secara visual dan tidak melakukan pengukuran (faktor kondisi lahan). Apabila Saksi dan tim mengetahui bahwa tanah tersebut tidak berada dalam satu hamparan, maka tentu permohonan KYG dan KPL PT.Rizki Pabittei Putra tersebut tidak dapat di lanjutkan karena telah bertentangan dengan SE mengenai Commercial Loan;
- Bahwa Saksi sebagai analis yang membuat analisa atas Nota Pencairan tersebut. Nota Pencairan tersebut adalah Pencairan KYG sebesar 20 %.
- Bahwa pada pencairan kedua tersebut, apabila merujuk pada prestasi kerja seharusnya hanya dapat di cairkan yakni Rp95.587.500,00 (sembilanpuluh lima juta limaratus delapanpuluh tujuh ribu limaratus rupiah), namun saat itu ada pertunjuk dari BM yaitu Terdakwa Zulmarwan untuk tetap di cairkan 20% lagi dari KYG dan di anggap pencairan kedua tersebut sebagai bagian dari pencairan pertama sebesar 20 %. Sehingga pencairan total menjadi 40 %;
- Bahwa saat itu sebenarnya pencairan tidak dapat di lakukan lagi karena kondisi proggres di lapangan sudah minus Rp1.384.671.898,00 (satu milyar tigaratus delapanpuluh empat juta enamratus tujuh puluh satu ribu delapanratus sembilanpuluh delapan rupiah), saksi sebagai analis tetap membuat perhitungan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi dan Pembiayaan Bank dengan sebagaimana Kondisi Riil di lapangan.



Namun kemudian sebagaimana yang di tuangkan di dalam Nota Pencairan, Saksi buat kalimat "Permintaan Pencairan" Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) yang menyesuaikan dengan permintaan developer dan pimpinan (saksi Darmin Usman), di mana seharusnya tertulis "Usulan Pencairan". BM kemudian mendisposisi untuk tetap di cairkan sebesar Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) walaupun sebenarnya dengan jumlah tersebut seharusnya tetap tidak bisa di berikan pencairan KYG;

- Bahwa saat itu sebenarnya pencairan tidak dapat di lakukan lagi karena kondisi proggres di lapangan sudah minus Rp3.377.750.492,00 (tiga milyar tigaratus tujuh puluh tujuh juta tujuhratus limapuluh ribu empatratus sembilan puluh dua ribu rupiah) saksi sebagai analis tetap membuat perhitungan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi dan Pembiayaan Bank dengan sebagaimana Kondisi Riil di lapangan. Namun kemudian sebagaimana yang di tuangkan di dalam Nota Pencairan, Saksi buat kalimat "Permohonan Pencairan" Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) yang menyesuaikan dengan permintaan developer dan pimpinan (Terdakwa Darmin Usman), yang artinya merunut pada surat permohonan developer yang menggambarkan kondisi proyek. Di mana seharusnya tertulis "Usulan Pencairan". BM kemudian mendisposisi untuk tetap di cairkan sebesar Rp350.000.000,00 (tigaratus limapuluh juta rupiah) walaupun sebenarnya dengan jumlah tersebut seharusnya tetap tidak bisa di berikan pencairan KYG;
- Bahwa pada kolom 1 Pekerjaan, Kolom 2 Pembiayaan, dan Kolom 7 Biaya Riil/Unit adalah perhitungan RAB perunit yang telah di sepakati di dalam kontrak kerja. Sehingga dalam tahapan pencairannya jumlah perhitungan akan selalu tetap. Untuk Perumahan Taman Anggrek, telah di sepakati pembiayaan satu unit rumah yakni Rp28.429.207,00 (duapuluh delapan juta empatratus duapuluh sembilanribu duaratus tujuh rupiah) dengan item pekerjaan sebagaimana kolom 1. Sedangkan pada kolom 3 bobot, kolom 4 Unit, kolom 5 Unit/Jumlah dan kolom 6 prestasi adalah keadaan proggres riil di lapangan sebagaimana hasil kroscek RM yang kemudian di serahkan kepada analis untuk di input. Hasil perhitungan berupa prestasi fisik proper kemudian akan di hasilkan secara otomatis berdasarkan perhitungan Sistem Excel. Hasil perhitungan tersebut juga masuk secara otomatis pada tabel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembiayaan Bank di kolom prestasi, sehingga akan di dapatkan angka Pencairan sesuai Ketentuan;

- Bahwa seharusnya nilai taksasi adalah Rp10.597.000.000,00 (sepuluh milyar limaratus sembilanpuluh tujuh juta rupiah) hasil Appraisal Report PT.Rizki Pabittei Putra KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan atas Hamparan Tanah Kosong di Jln.Raya Pondok Kubang Desa Tanjung Terdana Kab.Bengkulu Tengah Tanggal 13 April 2015. Angka taksasi sebesar Rp11.778.634.067,00 (sebelas milyar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus tiga puluh empat ribu enam puluh tujuh rupiah) adalah kekeliruan, dimana menurut Saksi timbul dari jumlah perhitungan awal sebagaimana Perangkat Analisa Kredit tanggal 1 April 2015 yang memperhitungkan biaya efektif permeter persegi sekitar Rp62.700,00 (enam puluh dua ribu tujuh ratus rupiah) Namun setelah Taksasi dari KJPP Sudiono awaludin telah terbit pada tanggal 13 April 2015, perhitungan permeter persegi tidak di sesuaikan dengan perhitungan KJPP yakni sebesar Rp. 36.200,- permeter persegi di mana seharusnya nilai taksasi menjadi Rp10.597.000.000,00 (sepuluh milyar limaratus sembilanpuluh tujuh juta rupiah);
- bahwa Saksi dan tim RM khususnya dalam rangka pembuatan Laporan Prospek Usaha waktu itu tidak mengetahui bahwa ternyata tanah yang di jadikan jaminan dan lokasi pembangunan perumahan tersebut ternyata tidak berada didalam satu hamparan. Saksi dan tim saat itu hanya melakukan pengamatan secara visual dan tidak melakukan pengukuran (faktor kondisi lahan). Apabila Saksi dan tim mengetahui bahwa tanah tersebut tidak berada dalam satu hamparan, maka tentu permohonan KYG dan KPL PT.Rizki Pabittei Putra tersebut tidak dapat di lanjutkan karena telah bertentangan dengan SE mengenai Commercial Loan. Jika ada enclave, masing-masing hamparan tanah harus diurus izinnya secara masing- masing dan permohonan pinjamannya pun masing-masing;
- bahwa pada poin aspek pemasaran Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan yang Saksi buat selaku Relationship Manager (RM), tertulis:
- Bahwa Sasaran dan potensi pasar yang dituju:
 - ✓ PT RIZKI PABITTEI menyasar segmen pasar perumahan kelas menengah ke bawah pada proper Perumahan Taman Anggrek, hal ini tercermin dari rencana proyek dan spesifikasi rumah yang ditawarkan;

Halaman 96 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



✓ Di sekitar lokasi proper terdapat beberapa proyek perumahan di segmen yang sama misalnya:

- Proper Puri Mas II milik PT Bhakti Nusa Development
- Proper Graha Mas milik PT Javala Cahaya Utama
- Proper Rafesia Regency milik PT Raflesia Graha Development

Namun, permintaan terhadap segmen subsidi masih cukup tinggi ditinjau lokasi yang strategis untuk perumahan.

✓ Pasar perumahan (property) di Kota Bengkulu diperkirakan masih bergairah di tahun 2015, hal ini ditopang pertumbuhan ekonomi daerah 5,49% pada tahun 2014 lalu (pertumbuhan paling rendah 5 tahun terakhir), berdasarkan berita dari Badan Pusat Statistik Provinsi Bengkulu (3/2/15), "selama tahun 2014 yang lalu pertumbuhan ekonomi Bengkulu sebesar 5,49%." Secara nasional pertumbuhan ekonomi di Triwulan pertama tahun 2015 ini diprediksi mengalami pertumbuhan 6% (sumber: bps.go.id)

Strategi Pemasaran

- ✓ Di lokasi belum terdapat umbul-umbul atau spanduk perumahan Taman Anggrek
- ✓ Belum terdapat brosur perumahan dan belum diketahui harga jual rumah Potensi konsumen
- ✓ Belum dilampirkan.

Fakta di lapangan saat Saksi bersama Saksi Caesario dan saksi Sutan melakukan kunjungan ke lokasi, lokasi yang akan dibangun perumahan Taman Anggrek pada saat itu sepi dan hanya ada beberapa rumah di sekitar lahan dan berseberangan dengan peternakan ayam karena merupakan kawasan pengembangan batas kota yang berjarak sekitar 10 kilometer dari lokasi perkantoran terpadu di Renah Semanek. Developer pun baru melakukan cut and fill (pematangan lahan) untuk lahan seluas 10 hektar. Berdasarkan hasil kunjungan ke lapangan, Saksi menyimpulkan bahwa perlu didukung dengan calon konsumen yang sifatnya kolektif baik dari swasta maupun instansi pemerintah yang memiliki niatan untuk bertempat tinggal di lokasi tersebut;

Laporan Prospek Usaha Saksi buat tertulis sebagaimana tercantum di atas karena Saksi, Saksi Caesario, Saksi Sutan, Saksi Festian, dan yang lainnya Saksi tidak ingat siapa saja, pernah dibriefing oleh Terdakwa Zulmarwan selaku Branch Manager bahwa akan ada



perjanjian kerja sama antara PT Rizki Pabittei Putra dengan pihak Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah dan akan dibangun secara bertahap, untuk tahap awal sebanyak 300 unit rumah sehingga dalam benak Saksi perumahan tersebut akan laku. Jika tidak ada MoU atau kerja sama tersebut, menurut Saksi permohonan pinjaman KYG dan KPL dari PT Rizki Pabittei Putra perlu di evaluasi lebih lanjut secara mendalam atau dengan kata lain tidak dapat diberikan pinjaman jika calon konsumen belum jelas;

- bahwa Saksi mengetahui PT Rizki Pabittei Putra masih memiliki outstanding pinjaman KYG di PT Bank BTN (Persero) KC Bengkulu, namun Saksi lupa berapa. Hal tersebut akan dievaluasi pada saat pembuatan Perangkat Analisa Kredit oleh analis dan tidak mempengaruhi Laporan Prospek Usaha yang Saksi buat;
- bahwa untuk pencairan dana KYG maupun KPL tidak perlu mendapatkan persetujuan dari Kanwil BTN untuk setiap pencairannya, karena merupakan wewenang dari Branch Manager atau Kepala Cabang;
- bahwa untuk pencairan kedua KYG PT Rizki Pabittei Putra sesuai Nota Pencairan Dana Nomor 05/N/CMLU/V/2015 tertanggal 4 Mei 2015 mengacu kepada instruksi dari Terdakwa Zulmarwan selaku Branch Manager mengingat seingat Saksi ada memo atau SE dari kantor pusat yang memperbolehkan pencairan uang muka sebesar 40%. Dalam memo atau SE dari kantor pusat tersebut seingat Saksi ada kriteria debitur (tidak ingat lagi persisnya bagaimana) yang dapat mendapatkan uang muka sebesar 40%, namun Saksi selaku analis tidak melakukan analisis ataupun profiling terhadap PT Rizki Pabittei Putra apakah layak atau sesuai dengan kriteria tersebut, yang menentukan debitur yang mendapatkan uang muka 40% adalah Terdakwa Zulmarwan;
- Bahwa dalam kertas kerja perhitungan prestasi, pengisian angka pada baris pencairan kedua Saksi lakukan secara manual untuk dapat mengakomodir instruksi pencairan uang muka tambahan sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilanratus juta rupiah) atau tambahan uang muka 20% dari plafond KYG sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan milyar limaratus juta rupiah) karena tidak ada progres fisik dari pencairan uang muka pertama sehingga total uang muka yang diterima PT Rizki Pabittei Putra adalah sebesar Rp3.800.000.000,00 (tiga milyar delapanratus juta rupiah) atau 40%



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari plafond kredit KYG. Setahu Saksi sudah ada komunikasi antara Terdakwa Zulmarwan dan Sdr. Ambo Caming terkait penambahan uang muka tersebut sehingga PT Rizki Pabittei Putra mengajukan pencairan;

- bahwa pada saat pencairan kedua yaitu yang menjabat sebagai RM yaitu Saksi Caesario, sedangkan posisi Head HCLU kosong;
- Bahwa terkait sarana dan prasarana dalam Kertas Kerja Perhitungan Prestasi sebagaimana terlampir dalam Copy Dokumen Nota Pencairan Dana No.25/N/CMLU/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016, yang termasuk prasarana yaitu jalan perumahan, saluran pembuangan air/siring, tempat sampah, sumur/PDAM, dan jaringan listrik (Kwh meter dan instalasi). Sedangkan yang termasuk sarana yaitu jaringan listrik (kabel dan tiang listrik) dan taman. Saat pencairan di periode Agustus 2016 tersebut, Saksi bersama Saksi Sutan langsung turun ke lapangan untuk menilai progres fisik pekerjaan baik rumah, sarana dan prasarana. Untuk rumah ada check listnya, sebanyak 28 rumah yang sudah selesai maupun dalam proses penyelesaian (finishing), untuk sarana dan prasarana Saksi melakukan estimasi saja. Saksi menyesuaikan dengan sarana dan prasarana pada Kertas Kerja Perhitungan Prestasi pada pencairan sebelumnya. Namun, menurut estimasi Saksi prasarana seharusnya sekitar 15% karena unit rumah terbangun 28 unit maka untuk sumur dan kwh meter (beserta instalasi pada masing-masing rumah) sekitar 10% dari 300 unit rumah, jalan masuk utama, jalan pada kavling rumah 28 unit, dan pada blok atas sudah dilakukan pengerasan jalan berupa pasir dan batu atau sudah sekitar 30% dari jalan pada rencana di lahan seluas 10 ha. Untuk sarana seharusnya sekitar 10% karena tiang-tiang listrik sudah sekitar untuk 100 rumah, namun kabel listrik baru sampai rumah yang selesai dibangun. Namun Saksi tidak berani mengubah angka prestasi sarana dan prasarana karena perhitungan pencairan sebelum periode ini dapat berubah. Jika angka sarana dan prasarana Saksi buat sesuai dengan estimasi Saksi, maka angka nilai prestasi rumah, sarana, dan prasarana pada tabel pembiayaan bank (di Kertas Kerja Perhitungan Prestasi) lebih kecil dari Rp1.300.676.918,00 (satu milyar tigaratus juta enamratus tujuh puluh enam ribu sembilanratus delapan belas ribu rupiah) Saksi menyembunyikan (meng-hide) baris prestasi pencairan sesuai ketentuan pada nota pencairan dana dan kertas kerja perhitungan prestasi karena jika tidak hide Saksi Damin Usman selaku

Halaman 99 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

Branch Manager tidak mau menandatangani kolom disposisi pada Nota Pencairan Dana yang Saksi buat;

- Berdasarkan kertas kerja perhitungan prestasi yang sudah Saksi buat, dengan kondisi saat itu sudah tidak diperkenankan lagi pencairan dana untuk PT Rizki Pabittei Putra mengingat progress fisik rumah, sarana dan prasarana hanya sebesar Rp1.300.676.918,00 (satu milyar tigaratus juta enamratus tujuh puluh enam ribu sembilanratus delapanbelas ribu rupiah) sedangkan dana yang sudah dicairkan sebesar Rp5.345.000.000,00 (lima milyar tigaratus empat puluh lima juta rupiah) atau pencairan sesuai ketentuan yang seharusnya yaitu **minus Rp2.144.323.082,00** (dua milyar seratus empat puluh empat juta tigaratus duapuluh tiga ribu delapan puluh dua rupiah) yang didapatkan dari (Rp1.300.676.918 - (Rp5.345.000.000 - Rp1.900.000.000)). Dalam hal ini uang muka yang menjadi stimulus dari 40% yaitu sebesar 20% atau senilai Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilanratus juta rupiah) sedangkan **20%nya harus ada progres fisik dan diperhitungkan prestasi penggunaan dananya** sesuai dengan Bab IX Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN pada Surat Edaran Direksi BTN SE No. 36/Dir/CMLD/2013;
- bahwa Saksi tidak membuat Laporan Pemeriksaan Prestasi Pembangunan Rumah (LP3R) sebagaimana tercantum dalam Surat Edaran Direksi BTN SE No. 36/Dir/CMLD/2013. Sepengetahuan Saksi, nota pencairan dana dan kertas kerja perhitungan prestasi dipersamakan fungsi dan kegunaannya dengan LP3R yang Saksi sendiri tidak pernah tahu format LP3R. Di Bank BTN Cabang lain pun menggunakan nota pencairan dana dan kertas kerja perhitungan prestasi, meskipun format tiap cabang berbeda-beda karena setahu Saksi tidak ada format bakunya;
- bahwa sesuai Surat Edaran Direksi BTN SE No. 36/Dir/CMLD/2013, terkait tata cara penarikan kredit komersial tercantum pada poin 1.5.4. apabila penarikan kredit secara akumulasi telah melebihi 50% dari plafond kredit maka harus sudah ada prestasi pemasaran, prestasi pemasaran menjadi pertimbangan Saksi selaku analis dalam melakukan pencairan dana karena dana yang sudah dicairkan sudah melebihi 50% dari plafond. Pada saat pencairan di bulan Agustus 2016 (Nota Pencairan Dana No.25/N/CMLU/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016), ada penambahan konsumen rumah yang sudah SP3K (Surat

Halaman 100 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



Penegasan Persetujuan Kredit) dari Bank BTN KC. Bengkulu sebanyak 1 konsumen untuk 1 unit rumah atau berdasarkan dokumen secara akumulatif sudah mencapai 7 unit yang sudah SP3K. Penambahan 1 unit yang sudah SP3K Saksi konfirmasi kepada bagian KPR;

- Saat pencairan Juli 2017 (Nota Pencairan Dana No.005/N/CMLU/CA/VII/17 tanggal 12 Juli 2017) Saksi tidak mendapatkan informasi dari Sdr. Ambo Caming selaku Direktur PT Rizki Pabittei Putra terkait unit rumah yang sudah SP3K periode tersebut;
- bahwa Saksi turun sendiri ke lapangan untuk mengecek progres prestasi fisik Perumahan Taman Anggrek. Saksi membawa Surat Permohonan dari debitur, copy site plan, dan kertas kerja yang ada check list pekerjaan per unit kemudian Saksi checklist satu-satu sesuai fakta di lapangan kecuali untuk sarana dan prasarana. Lalu Saksi pindahkan ke excel yang secara otomatis link ke kertas kerja perhitungan prestasi dan nota pencairan dana. Saat itu, dari 73 rumah yang dibangun, 63 unit sudah selesai dan ada 9 unit yang masih sampai pengerjaan plafond. Berdasarkan kertas kerja yang Saksi buat, prestasi sesuai ketentuan senilai Rp136.579.844,00 (seratus tigapuluh enam juta limaratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus empat puluh empat rupiah) untuk mengakomodir instruksi dari saksi Damir Usman selaku Branch Manager agar uang sebesar 40% atau senilai Rp3.800.000.000,00 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) tidak diperhitungkan progres fisiknya atau stimulus yang diberikan yaitu 40%;
- Bahwa seharusnya dengan kondisi saat itu sudah tidak diperkenankan lagi pencairan dana untuk PT Rizki Pabittei Putra mengingat progress fisik rumah, sarana dan prasarana hanya sebesar Rp2.581.579.844,00 (dua milyar limaratus delapan puluh satu juta limaratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus empat puluh empat rupiah) sedangkan dana yang sudah dicairkan sebesar Rp6.245.000.000,00 (enam milyar duaratus empat puluh lima juta rupiah) atau pencairan sesuai ketentuan yang seharusnya yaitu **minus Rp1.763.420.156,00** (satu milyar tujuh ratus enam puluh tiga juta empat ratus dua puluh ribu seratus lima puluh enam rupiah) yang didapatkan dari (Rp2.581.579.844 - (Rp6.245.000.000 - Rp1.900.000.000)). Dalam hal ini uang muka yang menjadi stimulus dari 40% yaitu sebesar 20% atau senilai Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) sedangkan



20%nya harus ada progres fisik dan diperhitungkan prestasi penggunaan dananya sesuai dengan Bab IX Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN pada Surat Edaran Direksi BTN SE No. 36/Dir/CMLD/2013;

- Bahwa berdasarkan estimasi Saksi, prestasi sarana saat itu sekitar 20% dan prestasi prasarana sekitar 20%, namun tidak Saksi ubah karena karena perhitungan pencairan sebelum periode ini dapat berubah. Jika angka sarana dan prasarana Saksi buat sesuai dengan estimasi Saksi, maka angka nilai prestasi rumah, sarana, dan prasarana pada tabel pembiayaan bank di Kertas Kerja Perhitungan Prestasi) lebih kecil dari Rp2.581.579.844,00 (dua milyar limaratus delapanpuluh satu juta limaratus tujuh puluh sembilan ribu delapanratus empat puluh empat rupiah) RM pada saat itu yaitu Saksi Caesario dan Head HCLU yaitu sdr. Samuel Marpaung. Saksi langsung turun melakukan pengecekan karena banyaknya beban pekerjaan dan personal yang terbatas sehingga kami saling membantu dan mengisi satu sama lain;
- Bahwa pada tahun 2015 s/d tahun 2020 Saksi memiliki rekening di BCA No Rekening 0580832512, bank BTN Nomor Rekening 3701500510582, dan Bank BRI Syariah namun Saksi sudah tidak ingat lagi berapa nomor rekeningnya (sudah tutup buku);
- Bahwa selain rekening bank sebagaimana disebutkan di atas, Saksi juga pernah memiliki rekening bank BCA yang pembukaan rekening nya sekitar tahun 2015 namun saat ini sudah tidak aktif lagi sejak tahun 2018 atau 2019;
- Bahwa dalam proses pengajuan permohonan dana KYG yang diajukan oleh PT. Rizki Pabittei Putra Saksi beberapa kali bertemu dengan sdr. Ambo Chaming (Alm) di kantor BTN Cabang Bengkulu. Karena sdr. Ambo Chaming sering bolak balik ke BTN untuk menanyakan berkas permohonan kredit;
- Bahwa Saksi tidak pernah dijanjikan sesuatu oleh sdr. Ambo Chaming terkait untuk kelancaran proses permohonan KYG. Sdr. Ambo Chaming biasanya langsung bertemu dengan pimpinan BTN, kepada kami analis hanya menanyakan tentang bagaimana proses berkas permohonannya saja sudah sampai dimana. Namun Saksi ada beberapa kali diberikan uang oleh sdr. Ambo Chaming dengan nominal Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) s/d Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) secara cash;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dapat Saksi jelaskan bahwa sdr. Ambo Chaming pernah memberikan uang kepada Saksi beberapa kali dengan kisaran Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) s/d Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sebagai tanda terima kasih saja;
- Bahwa Saksi melakukan pencairan sebanyak 3 kali yakni pada tanggal 07 Mei 2015 sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah), tanggal 12 Agustus 2016 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan tanggal 14 Juli 2017 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa pencairan ke 2 (dua) tanggal 07 Mei 2015 sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) merupakan uang muka jadi pada saat itu belum ada progress, hanya saja posisi bangunan hanya berupa 10 (sepuluh) pondasi rumah serta berapa rumah sudah naik bata yang melakukan pengecekan fisik dilapangan Saksi bersama saksi Sutan Arief;
- Bahwa **pencairan ke 6 (enam) tanggal 12 Agustus 2016 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)** progress pada saat dilapangan sebesar 9,56% prestasi fisik (sebanyak 28 rumah). Dan progress sebenarnya dilapangan sebenarnya **tidak bisa lagi** untuk dilakukan pencairan, dan pada saat itu ada tekanan dari atasan dengan cara Saksi di panggil keruangan saksi Darmin dengan mengatakan *"kalau tidak menurut dengan Saksi akan Saksi evaluasi dan kalau tidak bisa dibina akan Saksi binasakan"* dikarenakan hal tersebut Saksi tetap membuat nota pencairan dana dengan mengubah kata usulan permintaan menjadi permintaan pencairan sesuai dengan apa yang dimintakan dalam pengajuan permohonan PT.Rizki Fabitei Putra. Yang melakukan pengecekan fisik dilapangan Saksi bersama sdr.Sutan Arief.
- Bahwa **pencairan 10 (sepuluh) tanggal 14 Juli 2017 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)** progress pada saat dilapangan sebesar 23,31% prestasi fisik (sebanyak 28 rumah).
- Bahwa yang **sebenarnya dilapangan progress pada saat itu sebesar 9%, sisa sebesar 11%** merupakan prestasi sarana dan prasana perumahan berupa tiang listrik, jaringan listrik, pengerasan jalan, pembuatan siring dan sumur) pencairan tidak dapat di lakukan lagi karena kondisi progres di lapangan sudah minus dan pada saat itu ada tekanan dari atasan dengan cara Saksi di panggil keruangan sdr.Darmin dengan mengatakan *"kalau tidak menurut dengan Saksi*

Halaman 103 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan Saksi evaluasi dan kalau tidak bisa dibina akan Saksi binasakan” dikarenakan hal tersebut Saksi tetap membuat nota pencairan dana dengan mengubah kata usulan permintaan menjadi permintaan pencairan sesuai dengan apa yang dimintakan dalam pengajuan permohonan PT.Rizki Pabittei Putra Yang melakukan pengecekan fisik dilapangan Saksi bersama saksi Sutan Arief;

- Bahwa pada saat Saksi di intervensi oleh saksi Darmin Usman terdapat juga saksi Festian Prajadia.
- Bahwa pada tahun 2015 s/d tahun 2017 Saksi pernah beberapa kali menerima uang dari sdr Ambo Caming yang ditransfer ke rekening Saksi tapi Saksi sudah lupa ke rekening Saksi yang mana yaitu seingat Saksi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang merupakan uang titipan untuk pembayaran biaya provisi PT. Rizki Pabittei Putra ke BTN dikarenakan sdr.Ambo Chaming sering berada di luar kota sehingga meminta Saksi untuk membantu membayarkannya. Selain itu sdr. Ambo Chaming juga pernah melakukan transfer uang sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) uang tersebut sebagai uang titipan dari sdr. Ambo Chaming untuk pembayaran upah tukang proyek yang sedang dikerjakan oleh sdr. Ambo Chaming sesuai dengan instruksi kebijakan kepala cabang yaitu Saksi Darmin Usman untuk memastikan pembayaran upah tukang tersebut tersampaikan ke tukang yang mengerjakan proyek pembangunan unit rumah;
- Bahwa dalam jangka waktu tahun 2015 s/d bulan Agustus 2017, saksi Darmin Usman pernah mengirim uang melalui transfer ke rekening BCA Saksi beberapa kali sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), bahwa uang tersebut adalah uang titipan saksi Darmin Usman, yang dititipkan kepada Saksi apabila saksi Darmin Usman sedang ribut dengan istrinya. Setelah uang tersebut berada di rekening Saksi kemudian uang tersebut Saksi ambil dan Saksi serahkan kembali kepada saksi Darmin Usman secara Cash;
- Bahwa Terdakwa Zulmarwan pernah mengirim uang kepada Saksi beberapa kali sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) namun bukan pada masa tahun 2015 s/d tahun 2020, itu pemberian karena hubungan baik yang terjalin dari dulu hingga sekarang;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa mengajukan keberatan sebagai berikut :



- Keterangan Saksi Terdakwa bantah semua, karena Terdakwa hanya memberikan briefing selama 10 menit;
- Di Perangkat Analisa Kredit sudah ada MOU (sedangkan isinya Terdakwa tidak mengetahuinya) untuk mendukung program 1 juta rumah;
- Terdakwa hanya mendisposisi surat masuk tidak ada memerintahkan; Terhadap bantahan Terdakwa tersebut, saksi tetap pada keterangannya;

4. Caesario Hasza Yudha Manik, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat sebagai Loan Document Staf pada BTN KC. Bengkulu;
- Bahwa RM secara garis besar berfungsi sebagai pemasar produk kredit komersial (KYG, Kredit modal kerja, kredit investasi), menjalin relasi dan komunikasi dengan calon Debitur maupun debitur aktif, dan melakukan monitoring kredit selama berjalan hingga lunas (termasuk penagihan apabila menunggak);
- Bahwa Kredit Yasa Griya adalah kredit / Modal kerja yang diberikan kepada Pengembang / Developer untuk konstruksi / pembangunan perumahan. Pemberian kredit tersebut adalah dalam bentuk pembiayaan berupa dana untuk developer yang ingin melakukan pembangunan perumahan maupun pembiayaan pembelian lahan (KPL – Kredit Pemilikan Lahan) di Wilayah Bank BTN setempat;
- Bahwa secara umum dalam pemberian KPL dan KYG:



a. Permohonan kredit

Dimulai dari adanya proposal yang dibuat oleh Developer yang ditujukan ke Branch Manager (BM) kemudian diteruskan kepada Deputy Branch Manager (DBM) untuk diteruskan ke Commercial Small Medium Unit Head (CSMUH) untuk dilakukan kunjungan ke lokasi proyek dan analisa oleh Analis Kredit. RM melakukan verifikasi awal terhadap legalitas perusahaan dan legalitas proyek, Analis kredit akan melakukan verifikasi ulang terhadap Legalitas Perusahaan dan Legalitas Proyek perumahan yang dimohonkan Developer /Pengembang untuk dibiayai dibantu oleh Relationship Manager (RM) yang bertugas untuk membantu Analis Kredit dalam kebutuhan kelengkapan Administrasi perusahaan atau Administrasi proyek yang dibutuhkan Analis Kredit dalam menganalisa lalu hasil Analis tersebut dilaporkan kepada CSMUH untuk dilaporkan kepada DBM yang isinya antara lain bahwa berdasarkan Analis Kredit yang meneliti Legalitas Perusahaan dan Legalitas Proyek berkesimpulan dapat dipertimbangkan untuk diberikan pembiayaan selanjutnya DBM meneruskan laporan tersebut ke Branch Commercial Risk Head (BCRH) dengan catatan dapat dipertimbangkan untuk dibiayai lalu atas Analisa dan saran dari CSMUH dan DBM maka BCRH mengusulkan untuk dapat diberikan pembiayaan, atas dasar itu Branch Manager (BM) memutuskan pemberian kredit pada pemohon;

b. Pencairan Kredit



Hampir sama pada saat pihak Developer mengajukan permohonan Kredit. Dimulai dari adanya permintaan pencairann kredit oleh oleh Developer yang ditujukan ke Branch Manager (BM) kemudian diteruskan kepada Deputy Branch Manager (DBM) untuk diteruskan ke Commercial Small Medium Unit Head (CSMUH) dan untuk dilakukan kunjungan proyek oleh RM dan/atau Analis. Kemudian Analis kredit melakukan perhitungan persentase pembangunan rumah yang dilakukan oleh developer, hasil Analisa tersebut dilaporkan kepada CSMUH dengan catatan dapat dibayarkan sebesar persentase yang diperoleh oleh Analis lalu CSMUH meneruskan kepada DBM dan DBM memberikan rekomendasi untuk dapat atau tidak dapat dibayarkan. Setiap tahapan tidak ada kewenangan melakukan pengecekan ulang melainkan hanya melihat hasil kertas kerja dari analis kredit dan photo-photo rumah yang diajukan pencairan kredit;

- Bahwa Realisasi / prestasi fisik pembangunan, sarana prasarana jalan, air dan listrik, progres pembangunan permasing masing kavling, serta potensi konsumen, serta siteplan. Acuan tersebut di pegang oleh RM untuk di cek satu persatu progres pembangunan masing masing unit rumah. Data hasil survei di lapangan tersebut kemudian harus diserahkan ke Analis untuk di input di dalam sistem untuk diserahkan dan disetujui kepada DBM dan BM;
- Bahwa dokumen-dokumen sudah saksi tanyakan ke BTN KC. Bengkulu namun menurut Legal BTN KC Bengkulu dokumen belum bisa diberikan kepada penyelidik Kejari Bengkulu karena belum mendapat izin dari Legal Pusat;
- Bahwa dasar nya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG seingat saksi **SE No. 36/Dir/CMLD/2013** yang telah mengalami beberapa kali perubahan, dituangkan ke dalam checklist persyaratan kredit, yang isinya antara lain :
 - 1) Legalitas perusahaan
Yakni terkait dengan Data Data Perusahaan, keabsahan pendirian dsb,
 - 2) Legalitas Proyek
Yakni terkait dengan apakah proyek tersebut sudah ada ijin dari instansi terkait seperti IMB, Ijin Lokasi, Peil Banjir / Data Banjir
 - 3) Pengecekan Data Lokasi Proyek



Yakni terkait dengan apakah lahan tersebut lahan pemukiman atau diluar lahan pemukiman, Marketable dll

4) Legalitas agunan

Verifikasi yakni terkait dengan agunan apakah sudah ada jual beli sebelumnya telah selesai / balik nama dan tidak ada kewajiban lagi kepada pihak ketiga,

5) Data pengurus perusahaan, yakni terkait dengan apakah sudah berpengalaman atau belum,

- Bahwa proses pencairan atas KYG yang di berikan kepada Developer Prosedurnya, surat permohonan dari developer masuk diterima oleh BM, diteruskan melalui DBM hingga ke CSMUH untuk kemudian dilakukan pengecekan / kunjungan ke lapangan oleh RM dan/atau analis kredit Pencairan pertama biasanya 20% dengan syarat pematangan lahan dan telah siap bangun, pencairan tahap selanjutnya sesuai dengan prestasi pembangunan di lapangan (dengan tata cara prosedur yang sama seperti di atas) RM akan memberikan data dan foto hasil kunjungan proyek ke analis untuk kemudian dibuatkan laporan pencairan kredit diketahui oleh CSMUH kepada DBM dan BM. DBM akan memberikan pendapat terkait usulan pencairan, BM akan memberikan putusan. Pencairan kredit dapat berjalan meski terdapat perbedaan pendapat dengan DBM dan unit pembuat laporan;
- Bahwa Kepala Cabang BTN Bengkulu (Branch Manager) punya kewenangan memutus untuk 1 debitur dengan maximum exposure 10 M (sebelum tahun 2017), saat ini wewenang memutus BM untuk 1 debitur adalah maximum exposure 5 M;
- Bahwa Mekanisme pencairan untuk KPL yaitu apabila permohonan sudah di setuju maka KPL dapat di cairkan dengan nilai persentase maksimal sebesar 70 % dari nilai Jual Beli Tanah (Akta Jual Beli / AJB) dan appraisal, lalu sekaligus dicairkan uang muka dari KYG sebesar 20 % dari plafond yang disetujui.
- Bahwa ada dua bentuk pembiayaan untuk perumahan yaitu :
 - Pemberian fasilitas KYG saja, untuk itu yang menjadi jaminan / agunan adalah tanah / sertifikat tanah atas nama Perusahaan untuk perumahan itu sendiri.
 - Pemberian fasilitas KPL dan KYG, maka yang menjadi jaminan tetap tanah atas nama Perusahaan perumahan tersebut.
- Bahwa Fasilitas KPL hanya dapat diberikan bersama dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberian fasilitas KYG untuk pembangunan perumahan RSH (bersubsidi);

- Bahwa plafon KPL diambil sebagian dari maksimum plafon KYG yang dapat diberikan, sehingga tidak ada perbedaan dalam obyek agunannya;
- Bahwa kondisi / ketentuan tersebut tidak pernah berubah dari SE DIR sebelum tahun 2013 dan 2016;
- Bahwa RM melakukan kunjungan dan di masukkan ke Kertas Kerja dan diserahkan kepada Analis untuk dibuatkan laporan perhitungan berapa nilai yang dapat dilakukan pencairan untuk direkomendasikan kepada Pemutus (Kepala Cabang) secara berjenjang, Pengitungan dilakukan dari kuantitas bangunan rumah atau persentase bangunan per unit yang di lakukan oleh Developer, baik dari progres tahapan pembangunan per unit rumah maupun jumlah keseluruhan unit rumah yang selesai dibangun. juga diambil Dokumentasi berupa foto-foto dari bangunan yang telah terealisasi data-data tersebut kemudian diserahkan kepada Analis untuk diinput didalam sistem. Dasarnya yakni Surat Edaran Direksi nomor SE No. 36/Dir/CMLD/2013;
- Bahwa tidak ada Tim Khusus untuk melakukan pengawasan. Fungsi pengawasan untuk proses pencairan melekat pada atasan langsung, seperti RM dan Analis diawasi oleh CSMUH yaitu Saksi Wasis. Pengawasan tentang proyek masih berjalan atau tidak, apakah ada penyimpangan, apakah sesuai dengan jadwal pembangunan dsb dilakukan oleh RM beserta CSMUH;
- Untuk permohonan kredit dengan plafon 5 milyar ke atas, penilaian rencana obyek agunan harus dilakukan oleh appraisal independent / KJPP (Kantor Jasa Penilai Pblk). Dalam proses awal rencana pemberian kredit PT. Rizki Pabittei Putra, Penilaian Rencana Obyek Agunan oleh KJPP Sudiono Awaludin & Rekan. Tanpa ada laporan dari KJPP, putusan kredit tidak dapat diberikan;
- Bahwa fungsi agunan pada kredit produktif adalah sebagai second way out apabila usaha tidak berjalan dalam rangka penyelesaian sisa hutang;
- Bahwa menurut hasil penilaian agunan awal sebelum pemberian kredit, nilainya lebih kurang Rp 10 Milyar. Dalam KYG, pencairan kredit tidak boleh melanggar ketentuan “125% rasio agunan mengcover”;
- Bahwa lahan proyek perumahan adalah milik pengembang dan dibayar

Halaman 109 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sendiri oleh pengembang. KPL skemanya reimburs, mengganti sebagian modal kerja yang telah dikeluarkan oleh pengembang (sebesar 50% sampai dengan 70% dari nilai AJB atau appraisal);

- Bahwa fasilitas KPL hanya diberikan pada KYG perumahan bersubsidi dengan pertimbangan guna mendukung percepatan program pemerintah “pembangunan 1 juta rumah”;
- Bahwa saksi mengetahui perusahaan tersebut dan benar bahwa perusahaan tersebut mendapatkan fasilitas KYG dan KPL dari BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa Pemberian fasilitas KYG dan KPL untuk pembangunan 300 unit rumah pada Perumahan Taman Anggrek yang terletak di Tanjung Perdana, Kab. Bengkulu Tengah. Karena permohonan debitur mendekati 10 milyar yang menyebabkan exposure kreditnya melebihi 10 milyar, maka wewenang memutus kredit berada di Kepala Kantor Wilayah Sumatera;
- Bahwa Perumahan Taman Anggrek merupakan perumahan kedua yang dibangun oleh PT Rizki Pabitei. Beberapa tahun sebelum itu direktur utama PT Rizki Pabitei, bapak ambo coming, telah membangun 2 proyek perumahan dengan PT Areka Toziindoza;
- Bahwa Perumahan Taman Anggrek pada awal rencananya merupakan bentuk dari kerja sama antara 3 pihak yaitu Pemkab. Bengkulu Tengah, pengembang, dan Bank BTN. Hal tersebut dalam rangka Pemkab Bengkulu Tengah ingin merealisasikan Program Pembangunan 1 Juta Rumah. Perjanjian Kerja Sama ditandatangani oleh Sekda Kab. Bengkulu Tengah, Direktur Utama PT Rizki Pabitei, dan Kepala Cabang Bank BTN;
- Bahwa lahan direncanakan tersedia untuk 1000 unit rumah dengan potensi konsumen yang disediakan oleh Pemkab Bengkulu Tengah pada awalnya sekitar 500 PNS di lingkungan Kab Bengkulu Tengah;
- Bahwa Persetujuan awal KYG dan KPL untuk rencana lokasi Perumahan Taman Anggrek dari Kanwil Sumatera adalah total sekitar 10 milyar (KYG + KPL) untuk pembiayaan pembangunan 300 unit RSH tipe 36;
- Bahwa pada awalnya persentase progres pekerjaan masih sesuai dengan permohonan pencairan kredit yang diajukan oleh Developer PT. Riski Pabitei (Ambo Coming). Dapat saksi jelaskan bahwa pada tahun 2015, Kepala Unit Kredit Komersial kosong sehingga pelaksanaan

Halaman 110 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



tugas di rangkapkan RM saat itu yakni saksi. Saksi selaku RM kemudian mendelegasikan kepada Saksi Alam dan saksi Festian sebagai Analis sekaligus mengambil alih tugas RM untuk mengambil data di lapangan terhadap KYG PT.Rizky Pabitei. Seingat saksi pada tahap pencairan ketiga dengan nilai Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditemukan di lapangan bahwa progres di lapangan tidak sesuai dengan permohonan pencairan. Demikian juga dengan permohonan pencairan berikutnya, banyak yang tidak sesuai dengan realisasi di lapangan. Data data tersebut tetap diinput ke dalam kertas kerja dan Nota Pencairan Dana sesuai dengan fakta di lapangan dimana progres banyak yang minus, namun kemudian permohonan tersebut tetap di setujui oleh BM (saksi Darmin Usman). Kami diminta oleh BM yaitu Saksi Darmin Usman untuk membuat laporan fisik menyesuaikan dengan Permohonan Pencairan dari Developer (Ambo Caming) dimana hasil perhitungan fisik dirubah dibuat seolah olah sesuai dengan realisasi fisik di proyek perumahan Taman Anggrek milik PT. Riski Pabitei, hal itu tidak kami lakukan mengingat hal tersebut tidak sesuai ketentuan (SE) tetapi pada Nota Pencairan Dana (NPD) kami rubah, bukan "Usulan Pencairan" melainkan "Permintaan Pencairan" yang mana angkanya diambil berdasarkan surat permohonan pencairan dari perusahaan;

- Bahwa berdasarkan rek Koran per tanggal 18 Agustus 2021 BTN Kantor Cabang Bengkulu telah mencairkan KYG terhadap PT. Rizki Pabitei Putra total sebesar Rp8.980.000.000,00 (delapan milyar sembilanratus delapanpuluh juta rupiah) atau sebesar 95% dari plafond kredit sebanyak 16 kali termyn dengan rincian sebagai berikut :

| No | Tanggal | Jumlah Pencairan | Total Pencairan | Persentase |
|----|------------------|------------------|-----------------|------------|
| | 30 April 2015 | 1.900.000.000 | 1.900.000.000 | 20 % |
| | 7 Mei 2015 | 1.900.000.000 | 3.800.000.000 | 40 % |
| | 12 Juni 2015 | 995.000.000 | 4.795.000.000 | 50 % |
| | 14 Agustus 2015 | 300.000.000 | 5.095.000.000 | 54% |
| | 28 Oktober 2015 | 250.000.000 | 5.345.000.000 | 56% |
| | 12 Agustus 2016 | 50.000.000 | 5.395.000.000 | 57% |
| | 19 Agustus 2016 | 50.000.000 | 5.445.000.000 | 57% |
| | 30 Desember 2016 | 500.000.000 | 5.945.000.000 | 63% |
| | 24 Maret 2017 | 300.000.000 | 6.245.000.000 | 66% |
| | 14 Juli 2017 | 500.000.000 | 6.745.000.000 | 71% |
| | 24 Oktober 2017 | 200.000.000 | 6.945.000.000 | 73% |
| | 10 November 2017 | 300.000.000 | 7.245.000.000 | 76% |
| | 29 November 2017 | 200.000.000 | 7.445.000.000 | 78% |
| | 05 Desember 2017 | 200.000.000 | 7.645.000.000 | 80% |
| | 31 Desember 2017 | 1.250.000.000 | 8.895.000.000 | 94% |
| | 08 Juni 2018 | 85.000.000 | 8.980.000.000 | 95 % |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari 95% pencairan tersebut dari plafond kredit tersebut prestasi dilapangan yang sesungguhnya dapat dicapai oleh PT. Rizki Pabittei Putra hanya mencapai 32,33% dengan kondisi riil rumah yang terbangun baru sekitar lebih kurang baru terbangun 100 unit rumah. Terhadap kondisi adanya keterlambatan pihak pengembang dalam mencapai kemajuan pekerjaan saksi selaku RM sempat memberi masukan agar di turunkan harga jual dan di turunkan type rumah dari type 36 ke type 27 namun dihiraukan oleh sdra Ambo Caming. Kepada pimpinan saksi BM saksi Darmin Usman saksi juga sudah mengingatkan mengenai kondisi tersebut namun sikap BM justru tetap memaksakan pencairan tersebut mulai pada tahapan pencairan ke lima tanggal 28 Oktober 2015 kondisi pencairan KYG kepada PT.Rizki Pabittei Putra semata-mata hanya menyesuaikan keinginan dari BM yaitu saksi Darmin Usman dan tidak lagi mempedomani sebagaimana tahapan yang diatur dalam Surat Edaran Direksi Bank Tabungan Negara Nomor : 36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal Standar Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara;
- Bahwa Laporan Prospek Usaha / Proyek Perumahan atas nama PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 20 Maret 2015 tersebut adalah saksi yang membuat selaku Head Commercial Loan Unit dan menandatangani bersama sdr.Sri Alam selaku Relationship Management, prosesnya setelah menerima perintah dari Terdakwa Zulmarwan selaku BM atas Surat Permohonan dari PT. Rizki Pabittei No.30/RIP/VI/2015 tanggal 13 Maret 2015, kemudian saksi dan saksi Sri Alam dan saksi Festian melakukan kroscek langsung di lokasi rencana pembangunan perumahan. Data data yang di bawa saat kroscek saat itu yakni antara lain Proposal dan Copy sertifikat sebanyak 16 sertifikat hak milik yang akan di lakukan KPL dan sebagai jaminan;
- Bahwa sebelum kroscek tersebut saksi dan tim juga sudah mendapatkan informasi dari Terdakwa Zulmarwan bahwa perumahan tersebut adalah perumahan yang akan di bangun atas kerjasama Pemerintah Daerah Kab.Bengkulu Tengah, dan Developer Ambo Caming. Namun saat kroscek tersebut sampai dengan selesainya di buat Laporan Prospek Usaha, saksi dan tim tidak melihat adanya kerjasama / MoU tersebut;
- Bahwa yang jelas sebelum penandatanganan PK seingat saksi MoU

Halaman 112 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



tersebut sudah ada;

- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana proses pembuatan dan penandatanganan MoU tersebut, namun dapat saksi jelaskan bahwa sebelum kroscek kelapangan dalam rangka pembuatan Laporan Prospek Usaha saksi dan tim sudah mendapatkan informasi dari Terdakwa Zulmarwan bahwa perumahan tersebut adalah perumahan yang akan di bangun atas kerjasama Pemerintah Daerah Kab.Bengkulu Tengah, dan Developer Ambo Caming;
- Bahwa pada pokoknya Mou tersebut di perlukan untuk menunjang aspek pemasaran/Marketable. Namun memang pada saat pembuatan Laporan Prosepek Usaha tersebut memang Mou belum ada. Kami hanya mengetahui bahwa memang abkal ada kerjasama antara Pemda Benteng dengan PT.Rizki Pabittei dari BM yaitu Terdakwa Zulmarwan;
- Bahwa lahan/tanah yang akan di lakukan KPL yang kemudian menjadi agunan dan di lakukan pembangunan perumahan KYG harus berada di dalam satu hamparan. Hal ini sebagaimana yang di amanatkan didalam Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- Bahwa didalam pembuatan Laporan Prospek Usaha saat itu salah satu acuan untuk turun langsung di lapangan yakni adanya 16 copy sertifikat. Saksi dan tim kemudian kroscek langsung di lapangan sebagaimana lokasi pembangunan perumahan. Namun saat itu memang tidak di lakukan pengukuran secara menyeluruh terhadap seluru sertifikat tanah tersebut, dan pengamatan hanya di lakukan secara Visual dengan hasil setahu saksi tanah tersebut berada di dalam satu hamparan;
- Bahwa saksi dan tim RM khususnya dalam rangka pembuatan Laporan Prospek Usaha tersebut tidak mengetahui bahwa ternyata tanah yang di jadikan jaminan dan lokasi pembangunan perumahan tersebut ternyata tidak berada didalam satu hamparan. Saksi dan tim saat itu hanya melakukan pengamatan secara visual dan tidak melakukan pengukuran. apabila saksi dan tim mengetahui bahwa tanah tersebut tidak berada dalam satu hamparan, maka tentu akan di lakukan



pengurangan atas sertifikat yang akan di jadikan agunan dengan menyesuaikan di mana lokasi real pembangunan perumahannya;

- bahwa saat itu saksi sebagai Head HCLU. Nota Pencairan tersebut adalah Pencairan Pertama KYG sebesar 20% dan KPL 100%. Yang membuat analisa saat itu adalah saksi Festian selaku analis, saksi menandatangani Nota selaku Head HCLU karena saat itu DBM saksi Sutan Arif sedang tidak berada di tempat;
- Bahwa saat itu saksi sebagai Head HCLU. Nota Pencairan tersebut adalah Pencairan KYG sebesar 20%. Yang membuat analisa saat itu adalah saksi Festian selaku analis;
- Bahwa pada pencairan kedua tersebut, apabila merujuk pada prestasi kerja seharusnya hanya dapat di cairkan yakni Rp95.587.500,00 (sembilanpuluh lima juta limaratus delapanpuluh tujuh ribu limaratus rupiah), namun saat itu ada pertunjuk dari BM yaitu Terdakwa Zulmarwan untuk tetap di cairkan 20% lagi dari KYG dan di anggap pencairan kedua tersebut sebagai bagian dari pencairan pertama sebesar 20 %. Sehingga pencairan total menjadi 40 %;
- Bahwa pada kolom 1 Pekerjaan, Kolom 2 Pembiayaan, dan Kolom 7 Biaya Riil/Unit adalah perhitungan RAB perunit yang telah di sepakati di dalam kontrak kerja. Sehingga dalam tahapan pencairannya jumlah perhitungan akan selalu tetap. Untuk Perumahan Taman Anggrek, telah di sepakati pembiayaan satu unit rumah yakni Rp28.429.207,00 (duapuluh delapan juta empatratus duapuluh sembilan ribu duaratus tujuh rupiah) dengan item pekerjaan sebagaimana kolom 1. Sedangkan pada kolom 3 bobot, kolom 4 Unit, kolom 5 Unit/Jumlah dan kolom 6 prestasi adalah keadaan proggres riil di lapangan sebagaimana hasil kroscek RM yang kemudian di serahkan kepada analis untuk di iinput. Hasil perhitungan berupa prestasi fisik proper kemudian akan di hasilkan secara otomatis berdasarkan perhitungan Sistem Excel. Hasil perhitungan tersebut juga masuk secara otomatis pada tabel Pembiayaan Bank di kolom prestasi, sehingga akan di dapatkan angka Pencairan sesuai Ketentuan;
- Bahwa memang seharusnya nilai taksasi adalah Rp10.597.000.000,00 (sepuluh milyar limaratus sembilanpuluh tujuh juta rupiah) hasil Appraisal Report PT.Rizki Pabittei Putra KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan atas Hamparan Tanah Kosong di Jln.Raya Pondok Kubang Desa Tanjung Kab.Bengkulu Tengah Tanggal 13 April 2015. Angka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

taksasi sebesar Rp11.285.000.000,00 (sebelas milyar duaratus delapanpuluh lima juta rupiah) menurut saksi timbul dari jumlah perhitungan awal sebagaimana Perangkat Analisa Kredit tanggal 1 April 2015 yang memperhitungkan biaya efektif permeter persegi sekitar Rp62.700,00 (enampuluh dua ribu tujuhatus rupiah), namun setelah Taksasi dari KJPP Sudiono awaludin telah terbit pada tanggal 13 April 2015, perhitungan permeter persegi tidak di sesuaikan dengan perhitungan KJPP yakni sebesar Rp36.200,00 (tigapuluh enam ribu duaratus rupiah) permeter persegi di mana seharusnya nilai taksasi menjadi Rp10.597.000.000,00 (sepuluh milyar limaratus sembilanpuluh tujuh juta rupiah);

- Bahwa Nilai taksasi tersebut berpengaruh pada menghitung nilai rasio agunan. Dimana pada saat unit rumah telah terjual / akad kredit, maka nilai taksasi agunan tersebut menjadi;
- bahwa saat ini saksi tidak lagi sebagai RM, saat ini saksi sebagai Analis Kredit Komersial Bank BTN Syariah KC.Bengkulu sejak awal tahun 2023;
- bahwa pembahasan lisan developer maunya kerjasama atas semua (seluruhnya), namun dari kami maunya sebagiannya dulu (bertahap), seingat saksi komunikasi tersebut sampai ke kanwil BTN. Pengajuan kurang lebih 1000 rumah menjadi 300 rumah pertimbangannya murni dari risiko. Di Bengkulu untuk pembiayaan sebesar 10 Milyar ini baru yang ke 2 atau ke 3, dan belum ada yang di Bengkulu pembiayaan untuk 1000 Unit;
- Bahwa jika pengajuan atas Kredit Pemberian Lahan (KPL) dan KYG (Kredit Yasa Griya) maka harus dalam 1 hamparan, sedangkan jika pengajuan atas Kredit Yasa Griya (KYG) saja maka tidak harus dalam 1 hamparan;
- Bahwa jika MoU dan PKS tidak Valid, saksi akan merekomendasikan atau memberikan masukan kepada Deputy Branch Manager dan Branch Manager bahwa PT. Rizki Pabittei Putra tidak layak mendapatkan Kredit KYG karena aspek pemasarannya hanya terpenuhi berdasarkan MoU tadi.;
- Bahwa atas dokumen yang sudah dilengkapi saat permohonan kredit pada tahap Relationship Manager yaitu:
 - a. Surat Permohonan Kredit dari Pemohon/Pengurus/Kuasa Pengurus
 - b. Akta Pendirian Perusahaan s/d Akte Perubahan Terakhir

Halaman 115 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



- c. Struktur Organisasi
- d. Nama Direksi, Pengawas, dan Pemegang Saham
- e. Copy KTP dan atau NPWP Pengurus (Direksi dan Pengawas) dan Pemegang Saham (badan usaha)
- f. Rincian Kebutuhan Anggaran Biaya (RAB)/RAB Proyek secara keseluruhan yaitu RAB Tanah RAB Bangunan, RAB Sarana dan Prasarana

Atas dokumen yang sudah dilengkapi saat Proses analisa kredit pada tahap analisis yaitu:

- a. Data Calon konsumen, sales contract dari instansi/perusahaan (MOU dengan pemda Bengkulu Tengah)
- b. Site Plan yang disahkan pihak yang sah dan berwenang
- c. Copy SPPT-PBB tahun terakhir atau satu tahun sebelumnya atas tanah lokasi/agunan
- d. Plotting site plan sesuai dengan sertifikat apabila site plan telah ada pada sebelum legal meeting harus dilengkapi dan pada saat legal meeting harus ditunjukkan, pada faktanya saat legal meeting saksi tidak ingat apakah atas dokumen tersebut sudah dilengkapi dan ditunjukkan karena harus melihat Berita Acara Legal Meeting atas pertemuan tersebut.

Surat permohonan dan nilai, melampirkan foto (dokumentasi), dan informasi tentang potensi konsumen, namun saksi tidak ingat apakah setiap pencairan didukung dengan informasi jumlah konsumen;

- Bahwa jika sesuai Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG **SE No. 36/Dir/CMLD/2013** persyaratan dokumen KYG untuk legalitas proyek poin 4 : bukti penguasaan tanah lokasi proyek harus telah bersertifikat hak atas tanah (telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diterbitkan hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan dan MEMO Nomor 619/M/Kanwil III/CMLR/IV/2015 terdapat syarat-syarat sebelum penandatanganan perjanjian kredit (PK) **dalam poin g. Menyerahkan asli dokumen penguasaan tanah atas objek proper Taman Anggrek berupa Sertifikat Tanah (SHM No.196, 200, 201, 191, 198, 06, 09, 11, 192, 07, 08, 10, 194,dan 195) yang telah dilakukan penggabungan dan telah balik nama atas nama PT. Rizki Pabitei Putra minimal seluas +-272.724 m2. Sertifikat dimaksud telah bebas dari potensi sengketa/blokir dari pihak ketiga atau tidak sedang dijaminkan ke pihak**



lain melalui verifikasi/clearance di Kantor Badan Pertanahan Setempat;

- Bahwa SP2K dan akad **tidak boleh** dilaksanakan karena PT Rizki Pabittei Putra belum melakukan balik nama dan melakukan penggabungan sertifikat. Namun sesuai dengan arahan Terdakwa Zulmarwan selaku Branch Manager (BM) untuk segera melakukan SP2K dan Akad Perjanjian Kredit. Saksi tidak ingat atas keseluruhan tanah tersebut sudah ada AJBnya atau belum pada saat Legal Meeting karena harus melihat Berita Acara Legat Meeting terlebih dahulu dan saksi tidak ada meminta kepada PT. Rizki Pabittei Putra selaku calon debitur untuk melengkapi untuk balik nama atas tanah tersebut;
- Bahwa karena Branch Manager langsung terlibat dalam proses Perjanjian Kerjasama antara PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Dengan PT.Rizki Pabittei Putra dan Pemerintah Daerah Kab.Bengkulu Tengah Nomor : 442/BKU.III/PKS/III/2015, Nomor : 44/RPP/BKL/IV/2015, dan Nomor : 648.3/0275/IV/2015 tentang Penyediaan Rumah Sederhana, Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah dan Pemotongan Angsuran Kredit Secara Kolektif Bagi PNS di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah. Biasanya, pengalaman saksi selaku RM melakukan verifikasi terhadap beberapa calon konsumen secara sampling melalui telepon;
- Bahwa Nota Pencairan Dana yang ke 2 sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilanratus juta rupiah) tersebut termasuk uang muka berdasarkan arahan secara lisan dari Terdakwa Zulmarwan selaku Branch Manager sehingga pencairan uang muka jumlahnya sebesar Rp3.800.000.000,00 (tiga milyar delapanratus juta rupiah) atau sebesar 40% dari nilai plafond pinjaman kredit KYG dan bukan berdasarkan pada progres fisik di lapangan karena belum ada realisasi rumah yang terbangun sama sekali;
- bahwa untuk LP3R tidak di buat. Namun, Nota Pencairan Dana dan kertas kerja perhitungan fisik dapat dipersamakan fungsinya dengan Laporan Pemeriksaan Prestasi Pembangunan Rumah (LP3R), mengingat di Bank BTN. KC. Bengkulu tidak memiliki penilai intenal dan sepengetahuan saksi di Bank BTN Cabang lain pun membuat Nota Pencairan Dana dan kertas kerja perhitungan fisik sebagai pengganti LP3R meskipun formatnya tidak seragam dan berbeda;
- Bahwa seharusnya RM menilai progres fisik di lapangan dan hanya mengambil data di lokasi perumahan, namun saksi tidak ingat saksi



turun ke lapangan untuk meninjau langsung pencairan yang mana saja karena kami semua tidak bersedia menandatangani nota pencairan dana mengingat Branch Manager Saksi Darmin Usman selalu mengintervensi atau mendesak untuk membuat usulan pencairan kredit KYG dari pencairan ke-3 dan seterusnya. Selain itu, BM langsung mendisposisi atau memerintahkan ke masing-masing analis yaitu saksi Festian dan saksi Sri Alam, tanpa melalui saksi selaku Relationship Manager pada masing-masing pencairan kredit KYG;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa mengajukan keberatan sebagai berikut :

- Keterangan saksi, Terdakwa bantah semua, karena Terdakwa hanya memberikan briefing selama 10 menit;
- Di perangkat Analisa Kredit sudah ada MOU (sedangkan isinya Tedakwa tidak mengetahuinya) untuk mendukung program 1 juta rumah;
- Terdakwa hanya mendisposisi surat masuk tidak ada memerintahkan;

Atas keberatan terdakwa tersebut, saksi tetap pada keterangannya;

5. **Sutan Arif Bin H. Hasan Daim (Alm)**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi memiliki tugas pada pokoknya mencari Dana dan penyaluran Kredit. DBM membawahi kredit komersial dan konsumen serta membawahi penghimpunan dana masyarakat / Bisnis bank. Bertanggung jawab kepada BM dan Kanwil BTN;
- Bahwa Kredit Yasa Griya adalah kredit / Modal kerja yang diberikan kepada Pengembang / Developer untuk konstruksi / pembangunan perumahan. Pemberian kredit tersebut adalah dalam bentuk pembiayaan berupa dana untuk developer yang ingin melakukan pembangunan perumahan maupun pembiayaan pembelian lahan (KPL – Kredit Pemilikan Lahan) di Wilayah Bank BTN setempat;
- Bahwa saksi menjelaskan secara umum bahwa pembiayaan dimulai dari adanya proposal yang dibuat oleh Developer yang kemudian ditindaklanjuti dengan adanya ceklis kelengkapan data yang ditindak lanjuti oleh RM (Relationship Manager) yang kemudian melakukan survei langsung di lapangan atau tinjauan lokasi. RM kemudian membuat memo hasil tinjauan lokasi yang kemudian diserahkan kepada DBM (Deputy Branch Manager) dan diteruskan kepada BM (Branch Manager) / Kepala Cabang. BM dan DBM kemudian memberikan disposisi untuk pelaksanaan lebih lanjut. Apabila di disposisi untuk di tindak lanjuti, maka



proposal kemudian diteruskan kepada Analis. Analis langsung ditunjuk di dalam disposisi atas proposal tersebut oleh BM. Setelah berkas proposal di terima oleh Analis, kemudian di lakukan pengecekan kelengkapan berkas antara lain Surat Permohonan, Akta akta perusahaan (Legalitas perusahaan ; SIUP, SITU, TDP, Akta Pendirian, legalitas proyek : Ijin Lokasi, Sertifikat tanah, dukungan listrik, hasil Lab Air Bersih, serta ijin ijin dari tokoh tokoh daerah / aparatur pemerintah setempat (RT, RW, Lurah, Camat dll). Setelah lengkap, kemudian Analis memasukkan data data tersebut kedalam memo perangkat analisa. Didalam perangkat analisa tersebut dimasukkan perhitungan dukungan konstruksinya dan KPL (Kredit Pemilikan Lahan) dimana dari sisi konstruksi didalam dukungan tersebut tertera berapa unit rumah yang ingin diajukan kemudian akan diperoleh dukungan unit berdasarkan rumus yang sudah ada. Sedangkan untuk KPL rumusnya berdasarkan harga yang ada di AJB.

- Bahwa setelah selesai perhitungan tersebut, kemudian analis memasukkan foto foto dokumentasi lahan yang diperoleh RM (Relationship Manager) ke memo perangkat analisa termasuk RAB, Time Schedule dan potensi konsumen yang diperoleh dari Developer. Apabila proposal KYG melebihi 7,5 M (Sebelum tahun 2017) maka perangkat analisa akan di kirim ke Kantor Wilayah BTN selaku pemutus;
- Bahwa setelah disetujui oleh Kantor wilayah / BM KC.BTN di jadwalkan untuk akad kredit kepada pihak developer, sebelum akad kredit, sertifikat yang dijadikan jaminan akan di clearance oleh Notaris yang di tunjuk BM KC.BTN. Apabila clearance selesai, maka sehari sebelum akad kredit di lakukan Legal Meeting antara BTN (Bagian Legal), Notaris dan Pengembang untuk melakukan verifikasi dan pengecekan keabsahan dokumen dokumen yang sudah di analisa oleh analis (Legalitas proyek dan legalitas developer). Setelah di verifikasi, maka baru di laksanakan penandatanganan akad kredit (Perjanjian kredit) oleh BM KC.BTN;
- Bahwa setelah itu dipersiapkan pencairan Tahap I sebesar 20 % dengan syarat surat permohonan dari Developer dan di lampirkan dokumentasi proyek. Setelah berjalan proyek, kemudian developer dapat mengajukan kembali permohonan pencairan dengan menerangkan progres pembangunan. Berdasarkan data proggres tersebut, kemudian oleh KC BTN di disposisi kepada RM untuk melakukan pengecekan proggres terbaru di lapangan. Setelah di peroleh data dan foto di lapangan, kemudian analis membuat memo kepada BM memo permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencairan yang didisposisi melalui DBM terlebih dahulu. Setelah disetujui, memo tersebut akan di tindak lanjuti oleh Transaksi Pencairan ke rekening giro Developer. Proses tersebut dapat berjalan sampai dengan permohonan 100 %. BTN kemudian tinggal menunggu pembayaran pokok dari penjualan rumah di lokasi proyek oleh Developer. Pembayaran pokok adalah hasil akad kredit KPR (Hasil Penjualan Rumah). Kewajiban Bunga tetap harus dipenuhi oleh pengembang tiap bulan walaupun tidak ada penjualan rumah oleh developer. Tugas penagihan biasanya di lakukan oleh RM;

- Bahwa yang menjadi acuan adalah RAB, nilai agunan serta pengecekan langsung terhadap realisasi di lapangan oleh analis atau RM . Realisasi meliputi Realisasi pembangunan, sarana prasarana jalan, air dan listrik. Hasil pengecekan di lapangan berupa Dokumentasi dan lain lain kemudian di lakukan penghitungan dengan sistem. Hasil perhitungan kemudian di serahkan kepada DBM dan diteruskan kepada BM untuk disetujui;
- Bahwa yang menjadi dasar / acuan dalam verifikasi atas Proposal KYG yang diajukan pihak Developer kepada BTN, setahu saksi antara lain yakni :

1) Legalitas perusahaan

Yakni terkait dengan Data Data Perusahaan, keabsahan pendirian dsb,

2) Legalitas Proyek

Yakni terkait dengan apakah proyek tersebut sudah ada ijin dari instansi terkait seperti IMB, Ijin Lokasi, Peil Banjir / Data Banjir

3) Pengecekan Data Lokasi Proyek

Yakni terkait dengan apakah lahan tersebut lahan pemukiman atau diluar lahan pemukiman, Marketable dll

4) Legalitas agunan

Verifikasi yakni terkait dengan agunan sertifikat apakah sudah ada jual beli sebelumnya telah selesai / balik nama dan tidak ada kewajiban lagi kepada pihak ketiga,

5) Data pengurus perusahaan, yakni terkait dengan apakah sudah berpengalaman atau belum,

Dasar nya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat

Halaman 120 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

- Bahwa saksi menjelaskan secara umum bahwa pencairan pertama biasanya 20 % dari plafon kredit yang disetujui. Usulan dari Developer pada saat itu merunut kepada pematangan lahan yang sudah di lakukan pihak developer. Usulan Pencairan berikutnya tergantung dari usulan pencairan dana dari Developer yang merunut kepada progres pembangunan yang di lakukan. Proses pencairan dihitung secara keseluruhan atas proggres yang ada di lapangan. Pada tiap tahap usulan pendairan masuk, harus di lakukan Survei terlebih dahulu oleh Analis BTN di lapangan termasuk pemeriksaan data yang di lakukan untuk mengetahui apakah sesuai antara data yang di usulkan dengan realisasi di lapangan. Apabila seluruh sesuai maka Tim Analis mengusulkan kepada Pemutus (Kepala Cabang) untuk dapat di cairkan dana;
- Bahwa Kepala Cabang BTN Bengkulu (Branch Manager) punya kewenangan memutus sebelum tahun 2017 yakni 7,5 M saat ini setahu saksi pemberian kredit maksimal Rp. 10 Milyar (sepuluh milyar) rupiah untuk perusahaan walaupun terpecah menjadi beberapa kompleks perumahan;
- Bahwa Mekanisme pencairan untuk KPL yaitu apabila permohonan sudah di setujui maka KPL dapat di cairkan dengan nilai persentase tertentu dari nilai Jual Beli Tanah (Akta Jual Beli / AJB) dan mengacu pada NJOP. Lalu sekaligus dicairkan uang muka dari KYG sebesar 20 % dari plafond yang disetujui. Untuk pencairan KYG selanjutnya adalah berdasarkan progres fisik yang dibangun pihak developer;
- Bahwa ada dua bentuk pembiayaan untuk perumahan yaitu :
 1. Pemberian fasilitas KYG saja, untuk itu yang menjadi jaminan / agunan adalah tanah / sertifikat tanah perumahan itu sendiri.
 2. Pemberian fasilitas KPL dan KYG, maka yang menjadi jaminan tetap tanah perumahan tersebut.
- Bahwa Berdasarkan Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Persero) Tbk hal itu boleh dilakukan karena dua fasilitas kredit yang diberikan tersebut berada dalam satu lokasi perumahan;

- Bahwa Tim analis melakukan perhitungan dan di masukkan ke Kertas Kerja sampai ketemu berapa pencairan yang bisa di rekomendasikan kepada Pemutus (Kepala Cabang) Pengitungan dilakukan dari Kuantitas bangunan rumah yang di lakukan oleh Developer, baik dari progres tahapan pembangunan perunit rumah maupun jumlah keseluruhan unit rumah yang selesai dibangun. Juga diambil Dokumentasi berupa foto foto dari bangunan yang telah terealisasi;
- Bahwa Dasarnya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- Bahwa tidak ada Tim Khusus untuk melakukan pengawasan. Fungsi pengawasan melekat pada Tim Analis yang juga melakukan pengawasan. Pengawasan di lakukan di luar dari pada Survei saat tahapan proses pencairan di lakukan. Biasanya Tim Analis melakukan pengawasan berupa pemantauan langsung ke lapangan selama rentang masa kredit di berikan. Yang diawasi yakni apakah proyek masih berjalan atau tidak, apakah ada penyimpangan, apakah sesuai dengan jadwal pembangunan dsb;
- Bahwa agunan biasanya di lakukan Appraisal terlebih dahulu. Seingat saksi sewaktu saksi masih aktif yang melakukan Appraisal adalah tim analis. Setelah muncul nilai, baru kemudian di lakukan perhitungan berapa nilai yang dapat diajukan kreditnya;
- Bahwa Fungsi dari agunan tersebut adalah untuk pemulihan keuangan apa bila terjadi kredit macet yang tidak dapat lagi dibayar oleh pihak developer dengan cara di lelang;
- Bahwa tanah tersebut masih tetap nama perusahaan namun secara keuangan memang tanah tersebut sebenarnya dibeli dengan uang BTN sendiri;
- Bahwa saksi mengetahui perusahaan PT. Rizki Pabittei. Perusahaan tersebut juga ada KYG dan KPL dengan BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa PT. Rizkt Pabittei ada KYG dengan BTN KC.Bengkulu sejak persetujuan kreditnya tahun 2015 s/d jatuh tempo 2020. Persetujuan

Halaman 122 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



kredit KYG juga di Putus oleh Kanwil BTN karena jumlah asulan kredit melebihi 10 M. Karena selain KYG senilai 9,5 M juga di berikan KPL senilai Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah) Jumlah plafon awal yakni 9,5 M untuk pembangunan proyek perumahan di Tanjung Terdana. Untuk rencana pembangunan 300 unit rumah tipe 36 subsidi 120 m2. Kondisi saat ini proyek terhenti dan kreditnya macet dan Outstanding / sisa kredit KYG saat ini yang harus di bayarkan oleh PT.Rizki Pabittei adalah Rp4.948.000.000,00 (empat milyar sembilanratus empatpuluh juta rupiah), Ownernya yakni sdr.Ambo Caming saat ini sudah meninggal;

- Bahwa saksi menjabat sebagai Deputy Branch Manager BTN KC.Bengkulu sejak akhir tahun 2014 s/d Agustus 2017. Saat saksi menjabat tersebut untuk PT. Rizki Pabittei Putra yaitu pada bulan April 2015 KPL untuk PT.Rizki Pabittei sudah langsung cair setelah penandatanganan Akta Kredit sebesar Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah). Setelah itu juga langsung cair uang muka sejumlah 20 % sebagai uang muka. Selama saksi menjabat DBM sampai dengan Agustus 2017, seingat saksi untuk KYG ada sekitar 10 (sepuluh) kali pencairan KYG. Detilnya saksi lupa karena seluruh dokumen pencairan tersebut ada di BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa tim analis untuk PT.Rizki Pabittei adalah saksi Festian sedangkan Kepala Cabang saat awal proses KYG PT. Rizki Pabittei adalah Terdakwa Zulmarwan dan dilanjutkan dengan saksi Darmin Usman, saksi saat itu menjabat sebagai DBM. Bahwa pada awalnya persentase proggres pekerjaan masih sesuai dengan permohonan pencairan kredit yang diajukan oleh Developer (Ambo Caming). Namun belakangan permohonan pencairan tersebut ada beberapa kali tidak sesuai dengan proggres real di lapangan berdasarkan analisa analis. Saksi tidak menyetujui hal tersebut bahkan pernah mendisposisi memo dari analis saksi Festian untuk tidak disetujui pencairan berdasarkan analisa analis tersebut. Dampaknya sempat mau terjadi keributan antara saksi dan Ambo Caming yang tidak senang atas disposisi saksi yang tidak menyetujui permohonan pencairan kreditnya, seingat saksi saat itu tanggal 16 Agustus 2017. Namun belakangan saksi ketahui bahwa beberapa permohonan pencairan kreditnya tetap cair karena kebijakan dari Kepala BTN KC.Bengkulu selaku pemutus saat itu yakni saksi Darmin Usman. Di beberapa Nota Pencairan Dana bahkan Kolom



Disposisi saksi di tiadakan dan hanya disposisi dari BM saja. Ada juga di beberapa Nota Pencairan didisposisi langsung kepada BM dan saksi kemudian hanya menyesuaikan apa yang di disposisi BM;

- Bahwa saksi mengetahui porgress bangunan di lapangan tidak sesuai dengan permohonan pencairan kredit dari PT.Rizki Pabittei Putra dari data analisa yang di buat oleh tim Analis dan RM, selain itu saksi juga di beritahu oleh analis dan RM secara lisan mengenai progres tersebut antara lain saksi Sri Alam, saksi Festian, saksi Cesario Manik dll. Namun keputusan tersebut tetap di ambil oleh pemutus dalam hal ini BM. Dapat saksi jelaskan bahwa saksi sendiri sempat menyatakan langsung kepada BM saat itu (saksi Darmin Usman) mengenai keadaan bahwa permintaan pencairan dari PT. Rizki Pabittei Putra tersebut tidak sesuai dengan progres fisik di lapangan. Namun petunjuk BM saat itu tetap meminta untuk membantu setiap permohonan pencairan KYG dari PT.Rizki Pabittei tersebut;
- Bahwa surat tersebut pada pokoknya sebagai keterangan untuk di sampaikan kepada Branch Manager berdasarkan Dokumen Pendukung yang ada, bahwa PT.Rizki Pabittei Putra telah mengajukan permohonan pengajuan jaringan listrik ke PT.PLN (Persero) (Surat PT.Rizki Pabittei Putra No.37/RPP-BKL/S.P- LISTRIK/III/2015 tanggal 27 Maret 2015. Dapat saksi jelaskan bahwa seharusnya dari PT.Rizki Pabittei Putra menyerahkan Surat Rekomendasi dari PLN tentang Pengajuan Jaringan Listrik. Namun saat itu berdasarkan keterangan dari Analis (saksi Festian) menyatakan bahwa Pihak PLN tidak mau mengeluarkan rekomendasi kembali, namun secara fakta bahwa memang PT.Rizki Pabittei Putra sudah mengurus untuk pengajuan listik perumahan. Sehingga kemudian di buatlah surat / Nota tersebut untuk di teruskan kepada BM;
- Bahwa Laporan Prospek Usaha tersebut adalah hasil laporan yang di buat oleh Tim RM atas Permohonan Kredit KYG dan KPL yang di ajukan oleh PT.Rizki Pabittei Putra. Laporan di buat berdasarkan data data yang diserahkan oleh Pemohon serta di dukung dengan data keadaan riil di lokasi proyek perumahan yang di survey langsung oleh Tim RM. Dapat saksi jelaskan bahwa memang secara prasyarat, PT.Rizki Pabittei Putra banyak yang belum terpenuhi saat itu, namun kemudian saksi mendisposisi untuk di dukung mengingat adanya dokumen / terdapat adanya dukungan dari Pemda Benteng untuk



konsumen dan Daftar Nominatif (Calon Pembeli) yang di peroleh dari PT.Rizki Pabittei Putra / sdr.Ambo Caming yang diserahkan kepada tim RM. Di informasikan juga bahwa segala kelengkapan prasyarat tersebut saat itu sudah dalam proses pengurusan yang kemudian di serahkan kepada tim Analis. Setelah saksi disposisi kemudian di serahkan kepada BM sebagai Pemutus;

- Bahwa dokumen tersebut adalah analisa kredit setelah di lakukan pendataan oleh Tim RM yang di tuangkan di dalam Laporan Prospek Usaha. Dapat saksi jelaskan bahwa dari analisa tersebut banyak persyaratan yang sudah di penuhi oleh PT.Rizki Pabittei Putra seperti Izin Lokasi, Rekomendasi Kepala Desa, IMB, Listrik, Air Bersih, Amdal dan Peil Banjir dsb. Namun yang menjadi pertimbangan utama saat itu yakni adanya dokumen Mou antara Pemda Benteng, BTN KC.Bengkulu dan PT Rizki Pabittei Putra yang di serahkan oleh sdr.Ambo Caming / PT.Rizki Pabittei Putra saat itu, sehingga potensi konsumen sudah sangat besar mengingat KYG yang di usulkan untuk 300 unit rumah, sedangkan potensi konsumen dari PNS Pemda Benteng ada 500 orang lebih, namun saksi tetap mendisposisi untuk di rekomendasikan KPL dan KYG sebagaimana hasil Appraisal dari tim analis dan saksi tetap meminta untuk di lakukan Appraisal Independent mengingat KYG dan KPL yang di ajukan adalah lebih dari 5 Miliar. Setelah saksi disposisi kemudian di serahkan kepada BM sebagai Pemutus;
- Bahwa saksi melihat dokumen Perjanjian Kerjasama tersebut saat saksi ada mendisposisi Perangkat Analisa Kredit yang di buat oleh Analis (saksi Festian). Dalam perjanjian tersebut juga di lampirkan Daftar Usulan Peminat / Konsumen dari PNS Bemda Benteng sebagaimana yang saksi pernah lihat saat mendisposisi Laporan Prospek Usaha yang di buat oleh RM;
- Bahwa Perjanjian Kerjasama tersebut menjadi Pertimbangan Utama BTN KC.Bengkulu untuk dapat mengusulkan KYG dan KPL kepada Kanwil Sumatra Batam sebagai Pemutus;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana proses pembuatan Perjanjian Kerjasama tersebut. Saksi hanya mengetahui bahwa dokumen perjanjian itu sudah ada saat saksi mendisposisi Perangkat Analisa Kredit yang di buat oleh Tim Analis;
- Bahwa memang biasanya dalam proses pembuatan suatu perjanjian kerjasama yang di buat oleh BTN KC.Bengkulu kepada pihak luar,



biasanya melibatkan jajaran yang ada di BTN KC.Bengkulu seperti DBM (jabatan saksi saat itu) atau jabatan struktural di bawah / staf. biasanya DBM / pejabat struktural tertentu turut memberikan paraf sebelum di tandatangani oleh BM. Namun apabila saksi perhatikan pada MOU tersebut tidak ada di paraf oleh staf atau pun saksi selaku DBM, dan saksi tidak pernah tahu bagaimana proses perjanjian kerjasama tersebut;

- Bahwa dokumen dokumen tersebut pencairan KYG dan KPL dari Rizki Pabittei Putra yang saksi tandatangani langsung dan beberapa saksi disposisi;
- Bahwa dari tahap awal sampai dengan pencairan tanggal 14 Agustus 2015 pada pokoknya masih sesuai dengan hasil perhitungan dari Tim Analis BTN KC.Bengkulu yang sesuai dengan Progres Fisik di lapangan dan ketentuan yang berlaku. Sehingga dapat di cairkan sebagaimana usulan, namun, pada pencairan tanggal 28 Oktober 2015 pencairan pada pokoknya tidak sesuai lagi dengan keadaan Progres Fisik di lapangan, dimana pencairan yang dapat di berikan hanya Rp5.676.918,00 (lima juta enamratus tujuh puluh enam ribu sembilanratus delapanbelas rupiah) tapi tetap diusulkan Rp250.000.000,00 (duaratus limapuluh juta rupiah) atau setengah dari permintaan developer. Saksi mengkonfirmasi kepada Analis saat itu, mengapa usulan tidak sesuai dengan hasil analisa, dan di peroleh informasi bahwa hal tersebut adalah petunjuk dari BM, sehingga saksi tetap menandatangani nota pencairan tersebut sebagai usulan, Demikian juga dengan beberapa pencairan sampai dengan pencairan tanggal 12 Juli 2017 tersebut. Keadaan Progres Fisik di lapangan tidak sesuai dengan kredit yang di cairkan saksi selalu mengkonfirmasi kepada Analis, dan selalu di peroleh informasi bahwa hal tersebut adalah petunjuk BM saat itu (saksi Darmin Usman);
- Bahwa khusus untuk pencairan tanggal 12 Juli 2017, nota pencairan tersebut sebenarnya bukan nota awal yang saksi disposisi. Saksi sebenarnya tidak setuju untuk di lakukan pencairan lagi atas permohonan PT.Rizki Pabittei Putra tersebut karena progres Fisik sudah sangat Minus. Saksi sempat mendisposisi "Belum Dapat Di rekomendasi Untuk Pencairan, Mohon Maaf Lahir Batin". Namun kemudian saksi Sri Alam sebagai analis saat itu ada menemui saksi dengan membawa Nota Pencairan Dana yang baru untuk mengganti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nota Pencairan yang sudah saksi disposisi sebelumnya tersebut. Karena sebagaimana keterangan saksi Sri Alam BM saat itu (saksi Darmin Usman) menyuruh saksi untuk merubah disposisi dan meminta tetap di cairkan kreditnya;

- Bahwa Dokumen Nota Pencairan yang sudah saksi disposisi sebelumnya, kemudian saksi simpan dan saksi suruh saksi Festian untuk menyimpannya sebagai bukti dari saksi bahwa memang pencairan kredit tersebut tidak sesuai lagi dengan keadaan riil di lapangan;
- Bahwa dokumen tersebut adalah Nota Pencairan yang pertama / yang asli yang saksi disposisi dengan sebenarnya. Nota Pencairan itulah yang di minta untuk di ganti oleh BM (saksi Darmin Usman) melalui saksi Sri Alam kepada saksi, yang kemudian saksi minta saksi Festian untuk menyimpannya;
- Bahwa saksi sebagai DBM sudah beberapa kali menyampaikan kepada BM saksi Darmin Usman mengenai hal tersebut, namun saksi selalu mendapatkan petunjuk yang meminta saksi untuk membantu saja proses pencairannya. Saksi terpaksa mengikuti saja karena hal tersebut merupakan perintah dari BM selaku Pimpinan Tertinggi di KC.Bengkulu dan ybs juga selaku pemutus. Andaikan saksi tetap tidak mendisposisi sekalipun, pada prinsipnya permohonan pencairan kredit tersebut akan tetap bisa cair, karena BM selaku pemutus memiliki kuasa penuh atas hal tersebut;
- Bahwa pada proses pencairan kredit tepatnya pada tahun 2016, saksi pada prinsipnya sudah keberatan untuk proses pencairan tersebut, karena progress ril di lapangan sudah tidak sesuai lagi dengan kredit yang di cairkan. Hal tersebut kemudian di dengar oleh sdr.Ambo Caming setelah itu Sdr.Ambo Caming sempat menemui saksi di ruangan kerja saksi dan mengancam akan memindahkan saksi dari BTN KC.Bengkulu karena saksi di nilai menghambat kredit dari sdr.Ambo Caming / PT.Rizki Pabittei Putra. Dia berani mengancam saksi karena sdr.Ambo Caming dekat dengan saksi Darmin Usman karena masih berasal dari satu daerah yang sama. Demikian juga halnya pada tahun 2017, saksi bahkan sempat mau di ajak berkelahi oleh sdr.Ambo Caming di halaman parkir kantor BTN KC.Bengkulu karena saksi dinilai menghambat pencairan kreditnya. Kejadian tersebut sempat di saksikan oleh Komandan Keamanan / SATPAM

Halaman 127 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BTN KC.Bengkulu saat itu yakni sdr.Suparman dan sdr.Govi;

- bahwa dokumen dokumen tersebut pencairan KYG dan KPL dari Rizki Pabittei Putra yang saksi tandatangani langsung dan beberapa saksi disposisi;
- bahwa dari tahap awal sampai dengan pencairan tanggal 14 Agustus 2015 pada pokoknya masih sesuai dengan hasil perhitungan dari Tim Analis BTN KC.Bengkulu yang sesuai dengan Progres Fisik di lapangan dan ketentuan yang berlaku sehingga dapat di cairkan sebagaimana usulan, namun pada pencairan tanggal 28 Oktober 2015 pencairan pada pokoknya tidak sesuai lagi dengan keadaan Progres Fisik di lapangan, dimana pencairan yang dapat di berikan hanya Rp5.676.918,00 (lima juta enamratus tujuh puluh enam ribu sembilanratus delapanbelas rupiah) tapi tetap diusulkan Rp250.000.000,00 (duaratus limapuluh juta rupiah) atau setengah dari permintaan developer, saksi mengkonfirmasi kepada Analis saat itu, mengapa usulan tidak sesuai dengan hasil analisa, dan di peroleh informasi bahwa hal tersebut adalah petunjuk dari BM. Sehingga saksi tetap menandatangani nota pencairan tersebut sebagai usulan, Demikian juga dengan beberapa pencairan sampai dengan pencairan tanggal 12 Juli 2017 tersebut. Keadaan Progres Fisik di lapangan tidak sesuai dengan kredit yang di cairkan saksi selalu mengkonfirmasi kepada Analis, dan selalu di peroleh informasi bahwa hal tersebut adalah petunjuk BM saat itu (saksi Darmin Usman);
- Bahwa khusus untuk pencairan tanggal 12 Juli 2017, nota pencairan tersebut sebenarnya bukan nota awal yang saksi disposisi. Saksi sebenarnya tidak setuju untuk di lakukan pencairan lagi atas permohonan PT.Rizki Pabittei Putra tersebut karena progres Fisik sudah sangat Minus. Pencairan sesuai ketentuan hasil perhitungan analis pada Nota Pencairan Dana Nomor 005/N/CMLU/CA/VII/17 tanggal 12 Juli 2017 sebesar **minus Rp435.382.982,00** (empat ratus tigapuluh lima juta tigaratus delapan puluh dua ribu sembilanratus delapan puluh dua rupiah) dan permintaan pencairan (persepsi saksi analis mengusulkan pencairan) sebesar Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah) saksi sempat mendisposisi **"Permohonan pencairan Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah). Prestasi Proyek Minus Rp435 juta Belum Dapat Di rekomendasi Untuk permohonan Pencairan tersebut , (Mohon Maaf Lahir Batin)" dan saksi**

Halaman 128 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



bubuhkan paraf tanggal 12 Juli 2017. Namun kemudian sdr.Sri Alam sebagai analis saat itu ada menemui saksi dengan membawa Nota Pencairan Dana yang baru untuk mengganti Nota Pencairan yang sudah saksi disposisi sebelumnya tersebut. Karena sebagaimana keterangan saksi Sri Alam BM saat itu (saksi Darmin Usman) menyuruh saksi untuk menghilangkan kolom disposisi saksi dan meminta tetap di cairkan kreditnya;

- Bahwa Dokumen Nota Pencairan yang sudah saksi disposisi sebelumnya, kemudian saksi simpan dan saksi suruh saksi Festian untuk menyimpannya sebagai bukti dari saksi bahwa memang pencairan kredit tersebut tidak sesuai lagi dengan keadaan riil di lapangan. Pada Nota Pencairan Dana yang baru saksi menuliskan dalam kolom disposisi "Setuju Usul pencairan sesuai prestasi Rp136 juta" dan saksi bubuhkan paraf tanggal 13 Juli 2017 karena pencairan sesuai prestasi berdasarkan perhitungan analis sudah berubah menjadi Rp136.579.844,00 (seratus tigapuluh enam juta limaratus tujuh puluh sembilan ribu delapan ratus empat puluh empat rupiah);
- Bahwa pada Nota Pencairan Dana No. 25/N/CMLU/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 saksi menuliskan pada kolom disposisi "Setuju pencairan 50 juta guna percepatan penyelesaian Pembangunan beberapa unit yang sedang dibangun saat ini" dan saksi bubuhkan paraf tanggal 12 Agustus 2016. Pertimbangan saat itu, berdasarkan dokumentasi pembangunan beberapa unit rumah tinggal penyelesaian (finishing) saja sehingga bila selesai dapat di akad KPR dan mengurangi pokok pinjaman dan bunga yang secara otomatis ditarik dari rekening developer begitu ada realisasi KPR. Saksi juga tidak menyadari bahwa tulisan pencairan sesuai prestasi di nota pencairan dana dihide oleh analis;
- Bahwa sama halnya dengan Nota Pencairan Dana No. 24/N/CMLU/VIII/2016 tanggal 19 Agustus 2016, saksi menuliskan pada kolom disposisi "Yang bersangkutan mengajukan permohonan pencairan karena ada beberapa unit yang sedang dibangun, penggunaan untuk biaya material. Mohon putusan BM untuk hal tersebut" dan saksi bubuhkan paraf tanggal 19 Agustus 2016. Pertimbangan saat itu, berdasarkan dokumentasi pembangunan beberapa unit rumah tinggal penyelesaian (finishing) saja dan surat permohonan PT Rizki Pabittei Putra Nomor 68/RPP-BKL/P-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KYG/VIII/2016 tanggal 19 Agustus 2016 terkait kebutuhan developer untuk membeli material untuk 11 unit rumah sehingga bila selesai dapat di akad KPR dan mengurangi pokok pinjaman dan bunga yang secara otomatis ditarik dari rekening developer begitu ada realisasi KPR. Saksi juga tidak menyadari bahwa tulisan pencairan sesuai prestasi di nota pencairan dana dihide oleh analis;

- Bahwa saksi sebagai DBM sudah beberapa kali menyampaikan kepada BM saksi Darmin Usman mengenai hal tersebut, namun saksi selalu mendapatkan petunjuk yang meminta saksi untuk membantu saja proses pencairannya. Saksi terpaksa mengikuti saja karena hal tersebut merupakan perintah dari BM selaku Pimpinan Tertinggi di KC.Bengkulu dan ybs juga selaku pemutus. Andaikan saksi tetap tidak mendisposisi sekalipun, pada prinsipnya permohonan pencairan kredit tersebut akan tetap bisa cair, karena BM selaku pemutus memiliki kuasa penuh atas hal tersebut;
- Bahwa pada proses pencairan kredit tepatnya pada tahun 2016 dengan Nota Pencairan Dana Nomor 084/N/CMLU/CA/XII/16 tanggal 30 Desember 2016, saksi pada prinsipnya sudah keberatan untuk proses pencairan tersebut, karena progress ril di lapangan sudah tidak sesuai lagi dengan kredit yang di cairkan. Pada Nota Pencairan Dana Nomor 084/N/CMLU/CA/XII/16 tanggal 30 Desember 2016, pencairan sesuai prestasi menurut analis **minus Rp421.828.351,00** (empatatus tigapuluh lima juta tigaratus delapanpuluh dua ribu sembilanatus delapanpuluh dua rupiah) sedangkan permintaan pencairan (persepsi saksi analis mengusulkan pencairan) sebesar Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) dimana permohonan pencairan dari PT Rizki Pabittei Putra sendiri berdasarkan surat nomor 130/RPP-BKL/S.P-P.KYG/XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Hal tersebut kemudian di dengar oleh sdr.Ambo Caming setelah itu Sdr.Ambo Caming sempat menemui saksi di ruangan kerja saksi dan mengancam akan memindahkan saksi dari BTN KC.Bengkulu karena saksi di nilai menghambat kredit dari sdr.Ambo Caming / PT.Rizki Pabittei Putra. Dia berani mengancam saksi karena sdr.Ambo Caming dekat dengan saksi Darmin Usman karena masih berasal dari satu daerah yang sama. Pada akhirnya, saksi terpaksa menandatangani Nota Pencairan Dana tersebut setelah mendapatkan petunjuk dari saksi Darmin Usman yang

Halaman 130 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



meminta saksi untuk membantu saja proses pencairannya. Demikian juga halnya pada tahun 2017, saksi bahkan sempat mau di ajak berkelahi oleh sdr.Ambo Caming di halaman parkir kantor BTN KC.Bengkulu karena saksi dinilai menghambat pencairan kreditnya. Kejadian tersebut sempat di saksikan oleh Komandan Keamanan / SATPAM BTN KC.Bengkulu saat itu yakni sdr.Suparman dan sdr.Govi. walaupun kemudian pencairan bulan Juli 2017 tersebut tetap saksi disposisi;

- Bahwa tulisan dan paraf yang tercantum dalam Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tanggal 20 Maret 2015 adalah tulisan dan paraf saksi. Dalam kolom disposisi, saksi menuliskan:
 - Direkomendasikan untuk didukung
 - Kredit Pembelian Lahan (KPL) sesuai ketentuan
 - Kredit Konstruksi
 - Faktor pendukung
 - Mendapat dukungan dari Pemda Benteng untuk konsumen dari daftar nominatif
 - Lokasi merupakan pengembangan Kab. Benteng dan berbatasan dengan pengembangan Kota Bengkulu.

Dan saksi bubuhkan paraf saksi tertanggal 23 Maret 2015;

- Bahwa sebelum saksi, Saksi Sri Alam, Saksi Caesario melakukan kunjungan lokasi, **Terdakwa Zulmarwan selaku Branch Manager pernah menginformasikan** kepada saksi, Saksi Sri Alam, Saksi Caesario, dan Saksi Festian di ruangan bagian kredit komersil **bahwa akan ada pembangunan perumahan oleh PT Rizki Pabittei Putra yang didukung Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah.** Saksi pernah melihat daftar nominatif calon konsumen sekitar 500 orang sebelum melakukan kunjungan lokasi, namun saksi lupa apakah itu dokumen resmi atau bukan dan ditunjukan oleh siapa. Maka dari itu, saksi menuliskan pada kolom disposisi “mendapat dukungan dari Pemda Benteng untuk konsumen dari daftar nominatif”. **Jika pada saat itu saksi tidak mendapatkan informasi bahwa akan ada dukungan dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah, maka saksi tidak akan menulis demikian.** Bahkan, saksi pernah menanyakan secara lisan kepada Terdakwa Zulmarwan sebelum dokumen Perangkat Analisa Kredit (PAK) diterbitkan “Bapak yakin mendukung kredit PT Rizki Pabittei Putra untuk Perumahan Taman Anggrek?”.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tulisan dan paraf yang tercantum dalam Perangkat Analisa Kredit tanggal 1 April 2015 adalah tulisan dan paraf saksi. Dalam kolom disposisi, saksi menuliskan:
 - Direkomendasikan untuk dukungan kredit sebagai berikut:
 - Kredit konstruksi sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan milyar limaratus juta rupiah) untuk modal kerja pembangunan RSH T36/150 sebanyak 300 unit
 - Kredit Pembelian Lahan (KPL) Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah)
 - Ratio agunan cukup \geq dari 125% =148,54% atas dasar appraisal intern, dan perlu appraisal independen
 - Faktor pendukung
 - Telah ditandatangani MoU tripartit pemda, BTN, dan pengembang.
 - Daftar nominatif konsumen sebanyak 595 orang, melebihi jumlah yang didukung kredit konstruksi 300 rumah.
 - Dan saksi bubuhkan paraf saksi tertanggal 6 April 2015. Saksi menuliskan demikian berdasarkan perhitungan dan saran analis yang tercantum dalam dokumen Perangkat Analisa Kredit tersebut. Saat itu saksi baru melihat MoU antara Bank BTN KC. Bengkulu, PT Rizki Pabittei Putra, dan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah yang terlampir berserta dokumen Perangkat Analisa Kredit. Saat itu saksi melihat cap basah pada dokumen MoU tersebut sehingga saksi beranggapan MoU tersebut valid dan sah. Jika tidak ada MoU tersebut, saksi tidak akan menyetujui Perangkat Analisa Kredit;
- Bahwa berdasarkan:
 - a) Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standard Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk terkait persyaratan dokumen untuk legalitas proyek poin 4 menyebutkan bahwa bukti penguasaan tanah lokasi proyek harus telah bersertifikat hak atas tanah (telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan;
 - b) Memo PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Wilayah III Nomor 619/M/Kanwil III/CMLR/IV/2015 tanggal 28 April 2015 terkait syarat-syarat sebelum penandatanganan kredit pada hal-hal yang

Halaman 132 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



harus dilakukan oleh PT Rizki Pabittei Putra, huruf (g) menyebutkan menyerahkan asli dokumen penguasaan tanah atas obyek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah (SHM No. 196, 200, 201, 191, 198, 06, 09, 11, 192, 193, 197, 07, 08, 10, 194, dan 195) yang telah dilakukan penggabungan dan telah balik nama atas nama PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas ± 272.724 m². Sertifikat dimaksud telah bebas dari potensi sengketa/blokir dari pihak ketiga atau tidak sedang dijamin ke pihak lain melalui verifikasi/clearance di Kantor Badan Pertanahan setempat;

c) Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015 oleh Notaris Irawan, SH;

- Bahwa Faktanya pada saat penandatanganan akta perjanjian kredit, atas lokasi obyek proper Taman Anggrek belum dilakukan balik nama dan penggabungan sertifikat, hal tersebut tidak diperbolehkan mengacu kepada Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 dan Memo PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Wilayah III Nomor 619/M/Kanwil III/CMLR/IV/2015 tanggal 28 April 2015. Sebelum penandatanganan perjanjian kredit, dilakukan legal meeting, saksi lupa siapa saja yang hadir, namun pada saat itu saksi hadir. Seharusnya pada saat legal meeting tersebut dihadiri oleh komisaris dan direktur perusahaan, branch manager, notaris, deputy branch manager, analis, RM, dan branch legal representatif (BLR) dan dilakukan pengecekan kelengkapan dokumen oleh BLR. Perihal balik nama dan penggabungan sertifikat lokasi proyek atas nama PT Rizki Pabittei Putra merupakan kewenangan dari Terdakwa Zulmarwan selaku Branch Manager untuk memutuskan apakah bisa dilanjutkan ke penandatanganan akta perjanjian kredit meskipun belum balik nama;
- Bahwa Terdakwa Zulmarwan mengatakan akan ada proyek besar di Bengkulu Tengah yang akan bekerja sama dengan Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait adanya pencairan yang saksi Caesario cairkan, yang menandatangani pencairan tersebut yaitu saksi Caesario;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa mengajukan keberatan sebagai berikut :



- Keterangan Saksi, Terdakwa bantah semua, karena Terdakwa hanya memberikan briefing selama 10 menit;
 - Di Perangkat Analisa Kredit sudah ada MOU (sedangkan isinya Terdakwa tidak mengetahuinya) untuk mendukung program 1 juta rumah;
 - Terdakwa hanya mendisposisi surat masuk tidak ada memerintahkan;
- Atas keberatan Terdakwa tersebut, saksi menyatakan tetap pada keterangannya;

6. Arung Benawa Palangkatan Bin Ayu Enny, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi melakukan analisa kredit, membuat paket analisa kredit, melakukan pemeriksaan dokumen, membuat analisa pencairan, melakukan tinjauan lokasi, membuat analisa perhitungan berdasarkan data, menghitung rasio agunan, dan melaporkan proses pembayaran kredit ke Relationship Manager (RM) terhadap setiap produk kredit yang dikeluarkan Bank BTN termasuk produk Kredit Yasa Griya (KYG) yang diajukan debitur sampai dengan Rp.10 Milyar;
- Bahwa Kredit Yasa Griya adalah kredit / Modal kerja yang diberikan kepada Pengembang / Developer untuk konstruksi / pembangunan perumahan. Pemberian kredit tersebut adalah dalam bentuk pembiayaan berupa dana untuk developer yang ingin melakukan pembangunan perumahan maupun pembiayaan pembelian lahan (KPL – Kredit Pemilikan Lahan) di Wilayah Bank BTN setempat;
- Bahwa secara umum dalam pemberian KPL dan KYG:
 - a. Permohonan kredit.

Dimulai dari adanya proposal yang dibuat oleh Developer yang ditujukan ke Branch Manager (BM) kemudian diteruskan kepada Deputy Branch Manager (DBM) untuk diteruskan ke Commercial Small Medium Unit Head (CSMUH) untuk dilakukan kunjungan ke lokasi proyek dan analisa oleh Analis Kredit. RM melakukan verifikasi awal terhadap legalitas perusahaan dan legalitas proyek, Analis kredit akan melakukan verifikasi ulang terhadap Legalitas Perusahaan dan Legalitas Proyek perumahan yang dimohonkan Developer/Pengembang untuk dibiayai dibantu oleh Relationship Manager (RM) yang bertugas untuk membantu Analis Kredit dalam kebutuhan kelengkapan Administrasi perusahaan atau Administrasi proyek yang dibutuhkan Analis Kredit dalam menganalisa lalu hasil analis tersebut dilaporkan kepada CSMUH untuk dilaporkan kepada DBM yang isinya antara lain bahwa berdasarkan Analis Kredit



yang meneliti Legalitas Perusahaan dan Legalitas Proyek berkesimpulan dapat dipertimbangkan untuk diberikan pembiayaan selanjutnya DBM meneruskan laporan tersebut ke Branch Commercial Risk Head (BCRH) dengan catatan dapat dipertimbangkan untuk dibiayai lalu atas Analisa dan saran dari CSMUH dan DBM maka BCRH mengusulkan untuk dapat diberikan pembiayaan, atas dasar itu Branch Manager (BM) memutuskan pemberian kredit pada pemohon.

b. Pencairan Kredit.

Hampir sama pada saat pihak Developer mengajukan permohonan Kredit. Dimulai dari adanya permintaan pencairan kredit oleh Developer yang ditujukan ke Branch Manager (BM) kemudian diteruskan kepada Deputy Branch Manager (DBM) untuk diteruskan ke Commercial Small Medium Unit Head (CSMUH) dan untuk dilakukan kunjungan proyek oleh RM dan/atau Analis. Kemudian Analis kredit melakukan perhitungan persentase pembangunan rumah yang dilakukan oleh developer, hasil Analisa tersebut dilaporkan kepada CSMUH dengan catatan dapat dibayarkan sebesar persentase yang diperoleh oleh Analis lalu CSMUH meneruskan kepada DBM dan DBM memberikan rekomendasi untuk dapat atau tidak dapat dibayarkan. Setiap tahapan tidak ada kewenangan melakukan pengecekan ulang melainkan hanya melihat hasil kertas kerja dari analis kredit dan photo-photo rumah yang diajukan pencairan kredit;

- Bahwa realisasi / prestasi fisik pembangunan, sarana prasarana jalan, air dan listrik, progres pembangunan permasing masing kavling, serta potensi konsumen, serta siteplan. Acuan tersebut di pegang oleh RM untuk di cek satu persatu progres pembangunan masing masing unit rumah. Data hasil survei di lapangan tersebut kemudian harus diserahkan ke Analis untuk di input di dalam sistem untuk diserahkan dan disetujui kepada DBM dan BM;
- Bahwa prosedurnya pada saat itu saksi masuk bulan September tahun 2017 sehingga saksi hanya terlibat dalam tahapan termyn pencairan ke 11 ke 12 dan ke15. Adapun pencairan ke 11 dilakukan pada tanggal 20 Oktober 2017 sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah) kemudian pencairan ke 12 pada tanggal 08 November 2017 sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah) kemudian pencairan ke 15 pada tanggal 29 Desember 2017 sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu milyar duaratus limapuluh juta rupiah). Adapun dalam tiap termyn



pencairan yang saksi terlibat selaku analyst mekanisme pencairan selalu diawali surat permohonan dari developer. Surat tersebut ditujukan kepada BM yaitu saksi Darmin Usman melalui sekretaris BM sdr Yeneri setelah surat permohonan tersebut masuk lalu BM mendisposisi permohonan tersebut kepada RM yaitu saksi Caesario;

- Bahwa Setelah BM menerima disposisi tersebut lalu saksi Caesario selaku RM memerintahkan saksi untuk kunjungan lokasi yang bertujuan menilai progress pembangunan dari developer. Bahwa dari ketiga kali kunjungan lokasi yang saksi lakukan bersama RM yaitu saksi Caesario dari hasil analisa progres pembangunan tidak ada yang sesuai dengan prestasi kerja yang sudah dicairkan sebelumnya;
- Bahwa untuk pencairan termyn ke 11 realisasi progress dilapangan untuk bangunan hanya sebesar 27,75% jika ditambahkan dengan fasilitas umum serta sarana dan prasarana baru tercapai sebesar 49,22% sehingga dari analisa yang saksi buat kondisi pencairan tersebut minus Rp2.068.945.833,00 (dua milyar enampuluh delapan juta sembilanratus empatpuluh lima ribu delapanratus tigapuluh tiga rupiah), sehingga seharusnya termyn ke 11 tidak bisa dicairkan. Hasil kertas kerja perhitungan prestasi tersebut kemudian saksi sampaikan ke saksi Caesario selaku RM lalu diteruskan ke DBM yaitu sdr. Erwin yang pada saat itu tidak setuju untuk dicairkan namun tetap mendisposisi agar diteruskan ke saksi Darmin Usman selaku BM. Namun justru BM saksi Darmin Usman mengabaikan hasil analisa kertas kerja yang diajukan saksi, RM dan DBM dan meminta untuk tetap dilakukan pencairan sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah);
- Bahwa untuk pencairan termyn ke 12 realisasi progress dilapangan untuk bangunan hanya sebesar 29,35% jika ditambahkan dengan fasilitas umum serta sarana dan prasarana baru tercapai sebesar 51,91% sehingga dari analisa yang saksi buat kondisi pencairan tersebut minus Rp2.013.394.378, (dua milyar tigabelas juta tigaratus sembilanpuluh empat ribu tigaratus tujuh puluh delapan rupiah), sehingga seharusnya termyn ke 12 tidak bisa dicairkan. Hasil kertas kerja perhitungan prestasi tersebut kemudian saksi sampaikan ke saksi Caesario selaku RM namun tidak diteruskan ke DBM karena pada saat itu posisi DBM sedang kosong sehingga langsung diteruskan ke saksi Darmin Usman selaku BM. Namun lagi lagi justru BM saksi Darmin



Usman mengabaikan hasil analisa kertas kerja yang diajukan saksi dan RM dan meminta untuk tetap dilakukan pencairan sebesar Rp.200.000.000,00 (duaratus juta rupiah);

- Bahwa untuk pencairan termyn ke 15 realisasi progress dilapangan untuk bangunan hanya sebesar 32,33% jika ditambahkan dengan fasilitas umum serta sarana dan prasarana baru tercapai sebesar 54,58% sehingga dari analisa yang saksi buat kondisi pencairan tersebut minus Rp2.159.586.027,00 (dua milyar seratus limapuluh sembilan juta limaratus delapanpuluhenam ribu duapuluh tujuh rupiah). Sehingga seharusnya termyn ke 15 tidak bisa dicairkan. Hasil kertas kerja perhitungan prestasi tersebut kemudian saya sampaikan ke saksi Caesario selaku RM namun tidak diteruskan ke DBM karena pada saat itu posisi DBM sedang kosong sehingga langsung diteruskan kesaksi Darmin Usman selaku BM. Namun lagi lagi justru BM saksi Darmin Usman mengabaikan hasil analisa kertas kerja yang diajukan saya dan RM dan meminta untuk tetap dilakukan pencairan sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu milyar duaratus limapuluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu persis apa yang menyebabkan saksi Darmin Usman selaku BM tetap memerintahkan pencairan terhadap pengajuan yang dilakukan debitur, namun sepengetahuan saya Direktur PT Rizki Pabitei sdra AMBO CAMING dengan saksi Darmin Usman sama sama berasal dari Makassar dan dari suku Bugis sehingga memang ada kedekatan tersendiri. Bahwa proses pencairan tersebut saksi anggap tidak lazim karena minus prestasinya terlalu dalam sehingga sangat beresiko saksi selalu analis bersama-sama dengan saksi Caesario selaku RM pernah menyampaikan secara lisan kepada BM agar tidak lagi melakukan pencairan kepada debitur namun saat itu dijawab oleh saksi Darmin Usman selaku BM agar tetap dibuat saja nota pencairannya kepada BM, agar nantinya dapat diputuskan dengan BM;
- Bahwa yang menjadi jaminan pemberian kredit KYG kepada PT. Rizki Pabitei adalah beberapa bidang tanah yang terletak di Desa Tanjung Terdana seluas 9 Ha. Mengenai detail nilai kewajaran agunan yang dinilai Jasa Penilai saksi tidak ingat karena saya hanya terlibat dalam proses pencairan pada termyn ke 11, 12, dan 15;
- Bahwa saksi selaku analis dan Saksi Caesario selaku RM melakukan kunjungan lapangan kemudian hasil kunjungan lapngan di masukkan ke Kertas Kerja dan diserahkan kepada Analis untuk dibuatkan laporan



perhitungan berapa nilai yang dapat dilakukan pencairan untuk direkomendasikan kepada Pemutus dalam hal ini BM secara berjenjang, Perhitungan dilakukan dari Kuantitas bangunan rumah atau persentase bangunan per unit yang dilakukan oleh Developer, baik dari progres tahapan pembangunan per unit rumah maupun jumlah keseluruhan unit rumah yang selesai dibangun. juga diambil Dokumentasi berupa foto foto dari bangunan yang telah terealisasi. Data data tersebut kemudian diserahkan kepada Analis untuk diinput didalam sistem. Dasarnya yakni Surat Edaran Direksi nomor **SE No. 36/Dir/CMLD/2013**;

- Bahwa berdasarkan rek Koran per tanggal 18 Agustus 2021 BTN Kantor Cabang Bengkulu telah mencairkan KYG terhadap PT. Rizki Pabitei Putra total sebesar Rp8.980.000.000,00 (delapan milyar sembilanratus delapan puluh juta rupiah) atau sebesar 95% dari plafond kredit sebanyak 16 kali termyn dengan rincian sebagai berikut :

| | Tanggal | Jumlah Pencairan | Total Pencairan | Persentase |
|--|------------------|------------------|-----------------|------------|
| | 30 April 2015 | 1.900.000.000 | 1.900.000.000 | 20 % |
| | 7 Mei 2015 | 1.900.000.000 | 3.800.000.000 | 40 % |
| | 12 Juni 2015 | 995.000.000 | 4.795.000.000 | 50 % |
| | 14 Agustus 2015 | 300.000.000 | 5.095.000.000 | 54% |
| | 28 Oktober 2015 | 250.000.000 | 5.345.000.000 | 56% |
| | 12 Agustus 2016 | 50.000.000 | 5.395.000.000 | 57% |
| | 19 Agustus 2016 | 50.000.000 | 5.445.000.000 | 57% |
| | 30 Desember 2016 | 500.000.000 | 5.945.000.000 | 63% |
| | 24 Maret 2017 | 300.000.000 | 6.245.000.000 | 66% |
| | 14 Juli 2017 | 500.000.000 | 6.745.000.000 | 71% |
| | 24 Oktober 2017 | 200.000.000 | 6.945.000.000 | 73% |
| | 10 November 2017 | 300.000.000 | 7.245.000.000 | 76% |
| | 29 November 2017 | 200.000.000 | 7.445.000.000 | 78% |
| | 05 Desember 2017 | 200.000.000 | 7.645.000.000 | 80% |
| | 31 Desember 2017 | 1.250.000.000 | 8.895.000.000 | 94% |
| | 08 Juni 2018 | 85.000.000 | 8.980.000.000 | 95 |

- Bahwa dari 16 kali proses pencairan tersebut saksi selaku analis hanya terlibat sebanyak tiga kali dalam proses termyn pencairan ke 11, 12, dan ke 15. Bahwa akibat adanya pencairan yang tidak sesuai dengan progres pekerjaan developer makan kredit KYG yang diterima oleh PT Rizki Pabitei menjadi macet atau Non Performing Loan (NPL) dengan nilai Outstanding per tanggal 22 Februari 2022 sebesar Rp7.673.074.814,00 (tujuh milyar enamratus tujuh puluh tiga juta tujuh puluh empat ribu delapanratus empat belas rupiah) yang diperoleh dari perhitungan sisa pokok sebesar Rp4.938.000.000,00 (empat milyar sembilanratus tigapuluh delapan juta rupiah) kemudian tunggakan bunga sebesar Rp1.599.056.588,00 (satu milyar limaratus sembilanpuluh sembilan juta limapuluh enam ribu limaratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapanpuluh delapan rupiah) tunggakan denda sebesar Rp260.034.732,00 (duaratus enampuluh juta tigapuluh empat ribu tujuh ratus tigapuluh dua rupiah) kemudian denda berjalan sebesar Rp18.589.032,00 (delapanbelas juta limaratus delapanpuluh sembilan ribu tigapuluh dua rupiah), terhadap kredit KYG PT Rizki Pabittei yang macet tersebut Bank BTN Cabang Bengkulu sedang berusaha mencari investor untuk melanjutkan atau mengambil alih kredit yang macet tersebut;

- Bahwa saksi sebagai analis pernah melakukan analisa terhadap pengajuan pencairan KYG dari PT.Rizki Pabittei Putra untuk perumahan Taman Anggrek di Desa Tanjung Terdana Kab.Bengkulu Tengah. Dari 16 kali pencairan atas PT.Rizki Pabittei Putra tersebut, saksi melakukan analisa terhadap 3 permohonan pencairan yakni untuk pencairan ke 11, 12 dan 15 saksi sebagai analis langsung ke lokasi proyek perumahan pada pencairan 11 dan 12 saksi turun bersama dengan saksi Caesario Manik selaku RM. Untuk pencairan ke 15, saksi turun bersama dengan beberapa analis untuk perumahan lain;
- Bahwa acuan yang di gunakan yakni Site Plan, RAB, dan data konsumen yang sudah ada di BTN saksi kemudian turun untuk mengkroscek secara riil mengenai progress bangunan di lokasi yang kemudian di input di dalam sistem guna mendapatkan hasil perhitungan pencairan kredit yang dapat di berikan kepada developer;
- Bahwa lahan / tanah yang akan di lakukan KPL yang kemudian menjadi agunan dan di lakukan pembangunan perumahan KYG harus berada di dalam satu hamparan. Hal ini sebagaimana yang di amanatkan didalam Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- Bahwa tanah proyek pembangunan perumahan yang juga di jadikan agunan KPL KYG tersebut berada dalam satu hamparan saksi melihatnya dari Siteplan yang di jadikan acuan dan pengamatan visual saksi di lapangan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa tanah tersebut tidak berada di dalam satu hamparan, apabila saksi mengetahuinya maka akan di review ulang dan pencairan KYG nya kemudian tidak dapat di

Halaman 139 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



laksanakan;

- Bahwa saksi yang membuat analisa dan nota pencairan tersebut. Pencairan tersebut adalah pencairan ke 11, 12 dan 15 atas permohonan pencairan KYG dari PT.Rizki Pabittei Putra;
- Bahwa saat itu pencairan tidak dapat di lakukan lagi karena kondisi progres di lapangan sudah minus Rp.2.068.945.833,00 (dua milyar enampuluh delapan juta sembilanratus empatpuluh lima ribu delapanratus tigapuluh tiga rupiah), saksi sebagai analis tetap membuat perhitungan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi dan Pembiayaan Bank dengan sebagaimana Kondisi Riil di lapangan. Namun kemudian sebagaimana yang di tuangkan di dalam Nota Pencairan, saya buat kalimat "Permohonan Pencairan" Rp889.480.000,00 (delapanratus delapanpuluh sembilan juta empatratus delapanpuluh ribu rupiah) yang menyesuaikan dengan permintaan developer, di mana seharusnya tertulis "Usulan Pencairan". BM kemudian mendisposisi untuk tetap di cairkan sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah) walaupun sebenarnya dengan jumlah tersebut seharusnya tetap tidak bisa di berikan pencairan KYG;
- Bahwa saat itu sebenarnya pencairan tidak dapat di lakukan lagi karena kondisi progres di lapangan sudah minus Rp2.013.394.378,00 (dua milyar tigabelas juta tigaratus sembilanpuluh empat ribu tigaratus tujuh puluh delapan rupiah), saksi sebagai analis tetap membuat perhitungan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi dan Pembiayaan Bank dengan sebagaimana Kondisi Riil di lapangan. Namun kemudian sebagaimana yang di tuangkan di dalam Nota Pencairan, saya buat kalimat "Permohonan Pencairan" Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah) yang menyesuaikan dengan permintaan developer, di mana seharusnya tertulis "Usulan Pencairan". BM kemudian mendisposisi untuk tetap di cairkan sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah) walaupun sebenarnya dengan jumlah tersebut seharusnya tetap tidak bisa di berikan pencairan KYG;
- Bahwa saat itu sebenarnya pencairan tidak dapat di lakukan lagi karena kondisi proggres di lapangan sudah minus Rp2.159.586.027,00 (dua milyar seratus limapuluh sembilan juta limaratus delapanpuluh enam ribu duapuluh tujuh rupiah), saksi sebagai analis tetap membuat perhitungan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi dan Pembiayaan Bank dengan sebagaimana Kondisi Riil di lapangan. Namun kemudian



sebagaimana yang di tuangkan di dalam Nota Pencairan, saya buat kalimat "Permohonan Pencairan" Rp1.250.000.000,00 (satu milyar duaratus limapuluh juta rupiah) yang menyesuaikan dengan permintaan developer, di mana seharusnya tertulis "Usulan Pencairan". BM kemudian mendisposisi untuk tetap di cairkan sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu milyar duaratus limapuluh juta rupiah) walaupun sebenarnya dengan jumlah tersebut seharusnya tetap tidak bisa di berikan pencairan KYG;

- Bahwa pada kolom 1 Pekerjaan, Kolom 2 Pembiayaan, dan Kolom 7 Biaya Riil/Unit adalah perhitungan RAB perunit yang telah di sepakati di dalam kontrak kerja. Sehingga dalam tahapan pencairannya jumlah perhitungan akan selalu tetap. Untuk Perumahan Taman Anggrek, telah di sepakati pembiayaan satu unit rumah yakni Rp28.429.207,00 (duapuluh delapan juta empatratus duapuluh sembilan ribu duaratus tujuh rupiah) dengan item pekerjaan sebagaimana kolom 1. Sedangkan pada kolom 3 bobot, kolom 4 Unit, kolom 5 Unit/Jumlah dan kolom 6 prestasi adalah keadaan proggres riil di lapangan sebagaimana hasil kroscek saksi beserta RM di lapangan. Hasil perhitungan berupa prestasi fisik proper kemudian akan di hasilkan secara otomatis berdasarkan perhitungan Sistem Excel. Hasil perhitungan tersebut juga masuk secara otomatis pada tabel Pembiayaan Bank di kolom prestasi, sehingga akan di dapatkan angka Pencairan sesuai Ketentuan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat/merujuk kepada nilai taksasi KJPP Sudiono tersebut. Mengenai taksasi tersebut saksi hanya merujuk kepada nilai taksasi dalam pencairan sebelumnya dimana harga taksasi permeter tanah yakni Rp62.000,00 (enampuluh dua ribu rupiah);
- Bahwa Nilai taksasi tersebut berpengaruh pada menghitung nilai rasio agunan. Dimana pada saat unit rumah telah terjual / akad kredit, maka nilai taksasi agunan tanah tersebut menjadi turun;
- bahwa pada saat saksi sebagai analis di PT Bank BTN (Persero) Tbk. KC Bengkulu membuat Nota Pencairan Dana dan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi, saksi tidak mengetahui bahwa faktanya terdapat enclave (lahan di luar penguasaan dan kepemilikan tanah yang bersangkutan / belum di bebaskan) dengan luas \pm 2 ha pada lokasi proyek Taman Anggrek PT Rizki Pabittei Putra. Bila saksi mengetahui hal tersebut saat pencairan dana, saksi tidak akan memproses



permintaan pencairan dana KYG sampai lokasi lahan yang enclave sudah bersertifikat atas nama PT Rizki Pabittei Putra atau diterbitkan izin lokasi dan siteplan dari Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah yang mengakomodir enclave tersebut;

- Bahwa saksi tetap pada keterangan saksi sebelumnya, terlebih sekarang saksi sudah mengetahui persis lokasi lahan yang enclave sesuai dengan Laporan tentang Peninjauan Lokasi Tanah Hak Guna Bangunan PT Rizki Pabittei Putra oleh tim Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Tengah tanggal 15 September 2020;
- bahwa saat itu saksi dan saksi Caesario selaku Relationship Managemen (RM) melakukan kunjungan lapangan untuk menilai progres fisik Perumahan Taman Anggrek PT Rizki Pabittei Putra posisi Head HCLU kosong posisi membawa siteplan dan melakukan pengecekan progres fisik rumah dengan rincian sebagai berikut :
 - a) Persiapan berupa pembersihan lahan, pengadaan camp kerja dan air bersih sudah selesai untuk 300 unit rumah ;
 - b) Pekerjaan tanah dan pasir berupa pengurukan dan penimbunan sudah selesai untuk 300 unit rumah;
 - c) Pondasi pada 81 unit rumah;
 - d) Pemasangan dinding pada 75 unit rumah;
 - e) Pemasangan kusen, pintu dan jendela pada 75 unit rumah;
 - f) Pemasangan rangka atap pada 71 unit rumah;
 - g) Pemasangan plafond pada 67 unit rumah;
 - h) Rumah yang sudah selesai dibangun sebanyak 65 unit
- Bahwa untuk poin c s.d. poin g saksi presentase kan per rumah berdasarkan estimasi pekerjaan saat itu, kemudian saksi masukan ke kertas kerja pencairan (Ms.Excel) sehingga otomatis muncul angka akumulasi;
- Bahwa menurut pemahaman saksi, yang termasuk sarana yaitu air (sumur/PDAM), instalasi listrik (Kwh Meter), IMB, dan plat KPR (nomor rumah) serta sertifikat yang termasuk prasarana yaitu pembentukan jalan perumahan, siring induk (dekat jalan utama), dan siring lingkungan (yang di depan rumah). Rincian sarana dan prasarana tidak ada dalam dokumen Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) dan kertas kerja pencairan yang sebelumnya. Maka dari itu, dalam melakukan penilaian terhadap sarana dan prasarana, saksi menghitung berdasarkan estimasi secara umum. Setelah saya berdiskusi dengan



RM dan tidak ada koreksi dari RM, progres fisik sarana saya estimasikan dalam kertas kerja sebesar 40%. sedangkan Perhitungan prasarana pada kertas kerja saksi estimasikan sebesar 50%. Bahwa untuk penilaian terhadap progress fisik sarana dan prasarana dilihat dari adanya sebagian pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh PT. Rizki Pabittei Putra;

- bahwa saat itu saksi tidak mengetahui bahwa uang muka yang telah diberikan kepada PT. Rizki Pabittei Putra adalah sebesar Rp3.800.000.000,00 (tiga milyar delapanratus juta rupiah) atau 40% dari plafond kredit KYG, saya menganggap bahwa uang muka yang diberikan yaitu Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilanratus juta rupiah) atau 20% dari plafond saja karena tidak ada yang memberitahu saksi bila saksi mengetahui bahwa uang muka yang diberikan yaitu 40% atau senilai Rp3.800.000.000,00 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah), saksi tetap akan memperhitungkan uang muka sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilanratus juta rupiah) atau 20% dari plafond sebagai stimulan dan yang 20% harus diperhitungkan prestasi pekerjaannya sesuai Bab IX-A Surat Edaran Direksi nomor 36/Dir/CMLD/2013 terkait Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN;
- Bahwa dalam memperhitungkan pencairan sesuai ketentuan, jikalau pun saksi mengetahui ada uang muka sebesar 40% atau senilai Rp3.800.000.000,00 (tiga milyar delapanratus juta rupiah), saksi tetap pada angka yang tertera dalam masing-masing Kertas Kerja Pencairan Dana yang telah saksi buat, yang didapatkan dari Rencana Penarikan Dana (penjumlahan Nilai Prestasi Fisik Pekerjaan setelah dikalikan dengan bobot, kemudian ditambahkan uang muka sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilanratus juta rupiah)) dikurangi dengan Dana yang Sudah Dicairkan dengan rincian sebagai berikut:
 - a) Nota Pencairan Dana No. 20/N/CMLU/X/17 tanggal 20 Oktober 2017, pencairan sesuai ketentuan sebesar **minus** Rp2.068.945.833,00 (hasil perhitungan dari rencana penarikan dana sebesar Rp4.676.054.167,00 dikurangi dana yang sudah dicairkan sebesar Rp6.745.000.000,00);
 - b) Nota Pencairan Dana No. 60/N/CMLU/X/17 tanggal 8 November 2017, pencairan sesuai ketentuan sebesar **minus** Rp2.013.394.378,00 (hasil perhitungan dari rencana penarikan dana sebesar Rp4.931.605.622,00 dikurangi dana yang sudah dicairkan



sebesar Rp6.945.000.000,00);

- c) Nota Pencairan Dana No. 147/N/CMLU/XII/17 tanggal 29 Desember 2017, pencairan sesuai ketentuan sebesar **minus** Rp2.159.586.027,00 (hasil perhitungan dari rencana penarikan dana sebesar Rp5.185.413.973,00 dikurangi dana yang sudah dicairkan sebesar Rp7.245.000.000,00)

berdasarkan salinan rekening koran PT Rizki Pabittei Putra dengan Nomor Rekening 00037-01-11-000241-6, terdapat pencairan tanggal 10 November 2017 dengan rincian:

- a) Pencairan (kode mutasi 4002) sebesar Rp. 300.000.000,00 (D)
- b) Pencairan reversal (kode mutasi 4022) sebesar Rp. 300.000.000,00 (K)
- c) Pencairan (kode mutasi 4004) sebesar Rp. 200.000.000,00 (D)

- Bahwa ketiga pencairan tersebut berdasarkan satu Nota Pencairan Dana yang sama yaitu Nota Pencairan Dana No. 60/N/CMLU/X/17 tanggal 8 November 2017. Saat itu terdapat kesalahan transaksi dari pihak unit Transaction Process (TP) terkait nominal pencairan dana KYG dari yang seharusnya sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah), namun yang dicairkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sehingga terdapat penarikan dana atau **pencairan reversal** dari rekening PT Rizki Pabittei Putra pada tanggal yang sama sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kemudian dicairkan kembali juga pada tanggal yang sama sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah) sesuai kolom disposisi dari Saksi Darmin Usman selaku Branch Manager;
- bahwa saksi tetap menginformasikan dalam masing-masing nota pencairan dana terkait berapa yang sudah SP3K dan berapa unit yang sudah akad (terjual) saksi juga melakukan cross check terhadap rekening kredit PT Rizki Pabittei Putra terkait pembayaran pokok, dalam hal ini bila ada transaksi pembayaran pokok dapat dibagi dengan Rp38.000.000,00 (tigapuluh delapan juta rupiah) (sesuai SP2K) sehingga diketahui berapa unit rumah yang sudah terjual saksi melakukan cross check ke unit KPR untuk validasi terkait jumlah unit rumah yang sudah Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K);
- Bahwa secara rinci pada masing-masing pencairan dana KYG PT Rizki Pabittei Putra dapat saya jelaskan sebagai berikut:



- a) Nota Pencairan Dana No. 20/N/CMLU/X/17 tanggal 20 Oktober 2017, yang secara akumulasi sudah akad sebanyak 60 rumah, sudah terbit SP3K namun belum akad sebanyak 3 rumah;
- b) Nota Pencairan Dana No. 60/N/CMLU/X/17 tanggal 8 November 2017, secara akumulasi sudah akad sebanyak 61 rumah, sudah terbit SP3K namun belum akad sebanyak 3 rumah;
- c) Nota Pencairan Dana No. 147/N/CMLU/XII/17 tanggal 29 Desember 2017, secara akumulasi sudah akad sebanyak 71 rumah, sudah terbit SP3K namun belum akad sebanyak 2 rumah.

- Bahwa pada masing-masing pencairan saksi tidak berani mengusulkan meskipun ada prestasi pemasaran karena prestasi proyek sudah **minus** sehingga pada masing-masing Nota Pencairan Dana, saksi buat kalimat **Permohonan Pencairan** yang menyesuaikan dengan permintaan developer, di mana seharusnya tertulis "Usulan Pencairan" jika kondisinya tidak minus;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa mengajukan keberatan sebagai berikut ;

- Keterangan Saksi, Terdakwa bantah semua, karena Terdakwa hanya memberikan briefing selama 10 menit;
 - Di Perangkat Analisa Kredit sudah ada MOU (sedangkan isinya Terdakwa tidak mengetahuinya) untuk mendukung program 1 juta rumah;
 - Terdakwa hanya mendisposisi surat masuk tidak ada memerintahkan;
- Atas keberatan Terdakwa tersebut, saksi menyatakan tetap pada keterangannya;

7. **Mario Fernando Gultom**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Kredit Yasa Griya adalah kredit/Modal kerja yang diberikan kepada Pengembang/Developer untuk konstruksi/pembangunan perumahan. Pemberian kredit tersebut adalah dalam bentuk pembiayaan berupa dana untuk developer yang ingin melakukan pembangunan perumahan maupun pembiayaan pembelian lahan (KPL – Kredit Pemilikan Lahan) di Wilayah Bank BTN setempat;
- Bahwa pembiayaan dimulai dari adanya proposal yang dibuat oleh Developer yang kemudian ditindaklanjuti dengan adanya ceklis kelengkapan data yang ditindak lanjuti oleh RM (Relationship Manager) yang kemudian melakukan survei langsung di lapangan atau tinjauan lokasi. RM kemudian membuat memo hasil tinjauan lokasi yang kemudian



diserahkan kepada DBM (Deputy Branch Manager) dan diteruskan kepada BM (Branch Manager) / Kepala Cabang. BM dan DBM kemudian memberikan disposisi untuk pelaksanaan lebih lanjut. Apabila di disposisi untuk di tindak lanjuti, maka proposal kemudian diteruskan kepada Analis. Analis langsung ditunjuk did dalam disposisi atas proposal tersebut oleh BM. Setelah berkas proposal di terima oleh Analis, kemudian di lakukan pengecekan kelengkapan berkas antara lain Surat Permohonan, Akta akta perusahaan (Legalitas perusahaan : SIUP, SITU, TDP, Akta Pendirian, legalitas proyek : Ijin Lokasi, Sertifikat tanah, dukungan listrik, hasil Lab Air Bersih, serta ijin ijin dari tokoh tokoh daerah / aparat pemerintah setempat (RT, RW, Lurah, Camat dll). Setelah lengkap, kemudian Analis memasukkan data data tersebut kedalam memo perangkat analisa. Didalam perangkat analisa tersebut dimasukkan perhitungan dukungan konstruksinya dan KPL (Kredit Pemilikan Lahan) dimana dari sisi konstruksi didalam dukungan tersebut tertera berapa unit rumah yang ingin diajukan kemudian akan diperoleh dukungan unit berdasarkan rumus yang sudah ada. Sedangkan untuk KPL rumusnya berdasarkan harga yang ada di AJB;

- Bahwa setelah selesai perhitungan tersebut, kemudian analis memasukkan foto foto dokumentasi lahan yang diperoleh RM (Relationship Manager) ke memo perangkat analisa termasuk RAB, Time Schedule dan potensi konsumen yang diperoleh dari Developer. Apabila proposal KYG melebihi 7,5 M (Sebelum tahun 2017) maka perangkat analisa akan di kirim ke Kantor Wilayah BTN selaku pemutus;
- Bahwa setelah disetujui oleh Kantor wilayah / BM KC.BTN di jacwalkan untuk akad kredit kepada pihak developer, sebelum akad kredit, sertifikat yang dijadikan jaminan akan di clearence oleh Notaris yang di tunjuk BM KC.BTN. apabila clearence selesai, maka sehari sebelum akad kredit di lakukan Legal Meeting antara BTN (Bagian Legal), Notaris dan Pengembang untuk melakukan verifikasi dan pengecekan keabsahan dokumen dokumen yang sudah di analisa oleh analis (Legalitas proyek dan legalitas developer). Setelah di verifikasi, maka baru di laksanakan penandatanganan akad kredit (Perjanjian kredit) oleh BM KC.BTN;
- Bahwa setelah itu dipersiapkan pencairan Tahap I sebesar 20% dengan syarat surat permohonan dari Developer dan di lampirkan dokumentasi proyek. Setelah berjalan proyek, kemudian developer dapat mengajukan kembali permohonan pencairan dengan menerangkan progres



pembangunan. Berdasarkan data progres tersebut, kemudian oleh KC BTN di disposisi kepada RM untuk melakukan pengecekan proggres terbaru di lapangan. Setelah di peroleh data dan foto di lapangan, kemudian analis membuat memo kepada BM memo permohonan pencairan yang didisposisi melalui DBM terlebih dahulu. Setelah disetujui, memo tersebut akan di tindak lanjuti oleh Transaksi Pencairan ke rekening giro Developer. Proses tersebut dapat berjalan sampai dengan permohonan 100%. BTN kemudia tinggal menunggu pembayaran pokok dari penjualan rumah di lokasi proyek oleh Developer;

- Bahwa realisasi pembangunan, sarana prasarana jalan, air dan listrik, progres pembangunan permasing masing kavling, serta potensi konsumen, serta site plan. Acuan tersebut di pegang oleh RM untuk di cek satu persatu progres pembangunan masing masing unit rumah. Data hasil survei di lapangan tersebut kemudian harus diserahkan ke Analis untuk di input di dalam sistem untuk diserahkan dan disetujui kepada DBM dan BM, antara lain yakni :

1) Legalitas perusahaan

Yakni terkait dengan Data Data Perusahaan, keabsahan pendirian dsb,

2) Legalitas Proyek

Yakni terkait dengan apakah proyek tersebut sudah ada ijin dari instansi terkait seperti IMB, Ijin Lokasi, Peil Banjir / Data Banjir

3) Pengecekan Data Lokasi Proyek

Yakni terkait dengan apakah lahan tersebut lahan pemukiman atau diluar lahan pemukiman, Marketable dll

4) Legalitas agunan

Verifikasi yakni terkait dengan agunan apakah sudah ada jual beli sebelumnya telah selesai / balik nama dan tidak ada kewajiban lagi kepada pihak ketiga,

5) Data pengurus perusahaan, yakni terkait dengan apakah sudah berpengalaman atau belum,

Dasarnya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pencairan pertama biasanya 20% dari plafon kredit yang disetujui usulan dari Developer pada saat itu merunut kepada pematangan lahan yang sudah di lakukan pihak developer. Usulan Pencairan berikutnya tergantung dari usulan pencairan dana dari Developer yang merunut kepada progres pembangunan yang di lakukan. Sampai dengan Pencairan 100% minimal proggres sudah harus 80% mengingat pencairan pertama sebesar 20% di asumsikan bahwa progress pembangunan sudah terealisasi walaupun yang dijadikan dasar adalah kesiapan lahan. Pada tiap tahap usulan pencairan masuk, harus di lakukan Survei terlebih dahulu oleh RM BTN di lapangan termasuk pemeriksaan data yang di lakukan untuk mengetahui apakah sesuai antara data yang di usulkan dengan realisasi di lapangan. Apabila seluruh sesuai maka Tim Analis mengusulkan kepada Pemutus (Kepala Cabang) untuk dapat di cairkan dana;
- Bahwa Kepala Cabang BTN Bengkulu (Branch Manager) punya kewenangan memutus sebelum tahun 2017 yakni 7,5 M saat ini pemberian kredit maksimal Rp. 10 Milyar (sepuluh milyar) rupiah untuk perusahaan walaupun terpecah menjadi beberapa komplek perumahan;
- Bahwa Mekanisme pencairan untuk KPL yaitu apabila permohonan sudah di setujui maka KPL dapat di cairkan dengan nilai persentase 70% dari nilai Jual Beli Tanah (Akta Jual Beli / AJB). Lalu sekaligus dicairkan uang muka dari KYG sebesar 20% dari plafond yang disetujui. Untuk pencairan KYG selanjutnya adalah berdasarkan progres fisik yang dibangun pihak developer;
- Bahwa ada dua bentuk pembiayaan untuk perumahan yaitu :
 1. Pemberian fasilitas KYG saja, untuk itu yang menjadi jaminan / agunan adalah tanah / sertifikat tanah perumahan itu sendiri.
 2. Pemberian fasilitas KPL dan KYG, maka yang menjadi jaminan tetap tanah perumahan tersebut.
- Bahwa hal tersebut memang di perbolehkan sebagaimana Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

Halaman 148 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa RM melakukan perhitungan dan di masukkan ke Kertas Kerja sampai ketemu berapa pencairan yang bisa di rekomendasikan kepada Pemutus (Kepala Cabang) Pengitungan dilakukan dari Kuantitas bangunan rumah yang di lakukan oleh Developer, baik dari progres tahapan pembangunan perunit rumah maupun jumlah keseluruhan unit rumah yang selesai dibangun. Juga diambil Dokumentasi berupa foto foto dari bangunan yang telah terealisasi. Data data tersebut kemudian diserahkan kepada Analis untuk diinput didalam sistem.
- Bahwa Dasarnya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Direksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- bahwa tidak ada Tim Khusus untuk melakukan pengawasan. Fungsi pengawasan melekat pada RM yang juga melakukan pengawasan. Pengawasan di lakukan di luar dari pada Survei saat tahapan proses pencairan di lakukan. Biasanya RM melakukan pengawasan berupa pemantauan langsung ke lapangan selama rentang masa kredit di berikan. Yang diawasi yakni apakah proyek masih berjalan atau tidak, apakah ada penyimpangan, apakah sesuai dengan jadwal pembangunan dsb;
- Bahwa untuk permohonan kredit dengan plafon 5 milyar ke atas, penilaian rencana obyek agunan harus dilakukan oleh appraisal independent / KJPP (Kantor Jasa Penilai Pblik). Dalam proses awal rencana pemberian kredit, Penilaian Rencana Obyek Agunan oleh KJPP. Tanpa ada laporan dari KJPP, putusan kredit tidak dapat diberikan;
- Bahwa Fungsi dari agunan tersebut adalah untuk pemulihan keuangan apa bila terjadi kredit macet yang tidak dapat lagi dibayar oleh pihak developer dengan cara di lelang;
- Bahwa lahan proyek perumahan adalah milik pengembang dan dibayar sendiri oleh pengembang. KPL skemanya reimburs, mengganti sebagian modal kerja yang telah dikeluarkan oleh pengembang (sebesar 50% sampai dengan 70% dari nilai AJB atau appraisal). Fasilitas KPL hanya diberikan pada KYG perumahan bersubsidi dengan pertimbangan guna mendukung percepatan program pemerintah

Halaman 149 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

“pembangunan 1 juta rumah”;

- Bahwa saksi mengetahui perusahaan PT.Rizki Pabittei perusahaan tersebut juga ada KYG dan KPL dengan BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa saksi mengetahuinya saat saksi baru di tugaskan di BTN KC.Bengkulu sebagai analis, kemudian saksi di perintahkan oleh RM saksi Cesario Manik untuk menganalisa permohonan pencairan kredit Konstruksi PT.Riski Pabittei Putra. Saksi juga di ajak ke lapangan oleh Cesario Manik untuk melakukan pemantauan dengan acuan Site Plan lokasi;
- Bahwa Nota Pencairan Dana No.38/N/CMLU/X/17 tanggal 5 Desember 2017 beserta kelengkapan analisisnya adalah saksi yang membuat;
- Bahwa saksi menerima tugas untuk menganalisa Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT. Rizki Pabittei Putra “Taman Anggrek” sebagaimana Surat Nomor : 259/RPP-BKL/S.P.KYG/XI/2017 tanggal 27 November 2017, dimana pada pokoknya di dalam surat tersebut meminta pencairan dana KYG sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Saksi selaku analis kemudian bersama dengan saksi Cesario Manik turun langsung di lapangan di lokasi pembangunan perumahan Taman Anggrek PT.Rizki Pabittei Putra untuk mengambil data data di lapangan sebagai bahan analisa. Dari hasil analisa, di peroleh data bahwa proyek perumahan Taman Anggrek tidak sesuai dengan prestasi pencairan kredit, dimana saat itu keadaan kredit sudah Minus Rp2.142.935.085,00 (dua milyar seratus empatpuluh dua juta sembilanratus tigapuluh lima ribu delapanpuluh lima rupiah). Dalam keadaan tersebut seharusnya tidak bisa di cairkan kredit lagi, karena posisi kredit sudah minus. Saya sempat berkoordinasi dengan RM saksi Cesario Manik dan rekan sesama Analis saksi Arung Benawa, dan saksi mendapatkan petunjuk agar tetap di buat saja keadaan real di lapangan mengenai keadaan kredit untuk di tuangkan di analisa untuk kemudian di serahkan kepada pemutus (BM saksi Darmin Usman). Saksi kemudian membuat di dalam Nota Pencairan Dana tersebut keterangan “Permohonan Pencairan”, dimana seharusnya di dalam Format tertulis “Usulan Pencairan”. Hal tersebut adalah hasil koordinasi saksi dengan saksi Cesario Manik dan saksi Arung Benawa sebagai bentuk pengamanan saya selaku analis, agar dapat dinyatakan bahwa Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah) tersebut adalah bukan dari hasil analisa, melainkan dari permohonan PT.Rizki Pabittei,

Halaman 150 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



sebagaimana disposisi dari BM saksi Darmin Usman, permohonan tersebut tetap cair sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah), padahal di dalam perangkat analisa sudah saya buat keadaan kredit sudah minus Rp2.142.935.085,00 (dua milyar seratus empatpuluh dua juta sembilanratus tigapuluh lima ribu delapanpuluh lima rupiah) dan seharusnya tidak bisa di cairkan kredit lagi. bahwa keadaan kredit sudah minus tersebut dapat di lihat pada bagian Pencairan Sesuai Ketentuan, dimana Rp2.142.935.085,00 (dua milyar seratus empatpuluh dua juta sembilanratus tigapuluh lima ribu delapanpuluh lima rupiah) tersebut dibuat di dalam kurung "()". / (Rp2.142.935.085,00). Dimana dalam kurung "()" tersebut menerangkan posisi Minus sebagaimana format dalam program Excel;

- Bahwa Nota Pencairan Dana No.169/N/CMLU/IV/18 tanggal 7 Juni 2017 beserta kelengkapan analisisnya adalah saksi yang membuat;
- Bahwa saksi menerima tugas untuk menganalisa Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT. Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek" sebagaimana Surat Nomor : 133/RPP-BKL/S.P.KYG/IV/2018 tanggal 4 Juni 2018, dimana pada pokoknya di dalam surat tersebut meminta pencairan dana KYG sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah). Saksi selaku analis kemudian turun langsung di lapangan di lokasi pembangunan perumahan Taman Anggrek PT.Rizki Pabittei Putra untuk mengambil data-data di lapangan sebagai bahan analisa. Dari hasil analisa, di peroleh data bahwa proyek perumahan Taman Anggrek tidak sesuai dengan prestasi pencairan kredit, dimana saat itu keadaan kredit sudah Minus Rp3.409.586.027,00 (tiga milyar empatratus sembilan juta limaratus delapanpuluh enamribu duapuluh tujuh rupiah) dalam keadaan tersebut seharusnya tidak bisa di cairkan kredit lagi, karena posisi kredit sudah minus;
- Bahwa dalam proses analisa permohonan tersebut, saksi sempat di temui oleh sdr.Ambo Caming (Direktur PT.Rizki Pabittei Putra) yang menanyakan perkembangan permohonan pencairan kreditnya. Saksi menjelaskan bahwa posisi kredit PT. Rizki Pabittei Putra tersebut sudah minus dan seharusnya tidak bisa di cairkan lagi. Setelah itu saksi di panggil oleh BM yaitu saksi Darmin Usman yang juga menanyakan perkembangan permohonan pencairan PT.Rizki Pabittei Putra. saksi kemudian juga menjelaskan bahwa posisi kredit PT. Rizki Pabittei Putra tersebut sudah minus Rp3.409.586.027,00 (tiga milyar empatratus



sembilan juta limaratus delapanpuluh enamribu duapuluh tujuh rupiah) dan seharusnya tidak bisa di cairkan lagi saksi Darmin Usman kemudian memerintahkan saksi untuk tetap memproses permohonan tersebut dan nanti saksi Darmin Usman yang akan memutuskannya;

- Bahwa saksi kemudian memproses permohonan pencairan tersebut dan tetap saya buat didalam analisa bahwa posisi kredit sudah minus Rp3.409.586.027,00 (tiga milyar empatratus sembilan juta limaratus delapanpuluh enamribu duapuluh tujuh rupiah) lalu saksi membuat di dalam Nota Pencairan Dana tersebut keterangan "Permohonan Pencairan", dimana seharusnya di dalam Format tertulis "Usulan Pencairan". Hal tersebut adalah sebagai bentuk pengamanan saya selaku analis, agar dapat dinyatakan bahwa Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) tersebut adalah bukan dari hasil analisa, melainkan dari permohonan PT.Rizki Pabittei;
- Bahwa sebagaimana disposisi dari BM saksi Darmin Usman, permohonan tersebut tetap cair sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah), padahal di dalam perangkat analisa sudah saya buat keadaan kredit sudah minus Rp3.409.586.027,00 (tiga milyar empatratus sembilan juta limaratus delapanpuluh enamribu duapuluh tujuh rupiah) dan seharusnya tidak bisa di cairkan kredit lagi;
- Bahwa saksi juga berkoordinasi dengan DBM (Deputy Branch Manager) saksi Yudistira dan saksi yudistira juga sudah mengetahui keadaan tersebut dan menyarankan agar membuat saja analisa sebagaimana keadaan real di lapangan;
- Bahwa pada Nota Pencairan Dana DBM saksi Yudistira juga mendisposisi "keadaan proyek Minus Rp. 3,4 M. Namun disposisi BM tetap Acc sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana keadaan KYG dan KPL PT. Rizky Pabittei Putra saat ini, namun sampai dengan posisi terakhir pencairan pada tanggal kondisi KPL telah di cairkan Rp849.000.000,00 (delapanratus empatpuluh sembilan juta rupiah) outstanding Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sedangkan untuk KYG telah di cairkan sebesar Rp8.595.000.000,00 (delapan milyar limaratus sembilanpuluh lima ribu rupiah) dengan posisi outstanding Rp5.251.000.000,00 (lima milyar duaratus limapuluh satu juta rupiah);
- Bahwa saksi sebagai analis pernah melakukan analisa terhadap pengajuan pencairan KYG dari PT.Rizki Pabittei Putra untuk



perumahan Taman Anggrek di Desa Tanjung Terdana Kab.Bengkulu Tengah. Dari 16 kali pencairan atas PT.Rizki Pabittei Putra tersebut, saya ada melakukan analisa terhadap 2 permohonan pencairan yakni untuk pencairan ke 14, dan 16. Saya sebagai analis langsung ke lokasi proyek perumahan. Seingat saya pada pencairan 14 saya ada turun bersama dengan saksi Caesario Manik selaku RM. Untuk pencairan ke 16, saya turun sendiri kelokasi perumahan tersebut;

- Bahwa acuan yang di gunakan yakni Surat Permohonan dari developer Site Plan, RAB, dan data konsumen yang sudah ada di BTN. Saksi kemudian turun untuk mengkroscek secara riil mengenai progress bangunan di lokasi yang kemudian di input di dalam sistem guna mendapatkan hasil perhitungan pencairan kredit yang dapat di berikan kepada developer;
- Bahwa lahan / tanah yang akan di lakukan KPL yang kemudian menjadi agunan dan di lakukan pembangunan perumahan KYG harus berada di dalam satu hamparan. Hal ini sebagaimana yang di amanatkan didalam Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- Bahwa tanah proyek pembangunan perumahan yang juga di jadikan agunan KPL KYG tersebut berada dalam satu hamparansaksi melihatnya dari Siteplan yang di jadikan acuan dan pengamatan visual saksi di lapangan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa tanah tersebut tidak berada di dalam satu hamparan, apabila saksi mengetahui hal tersebut maka akan di review ulang untuk mendapatkan kesesuai dengan siteplan dan tanah yang di angunkan;
- Bahwa saksi yang membuat analisa dan nota pencairan tersebut. Pencairan tersebut adalah pencairan ke 14 dan 16 atas permohonan pencairan KYG dari PT.Rizki Pabittei Putra;
- Bahwa saat itu sebenarnya pencairan tidak dapat di lakukan lagi karena kondisi proggres di lapangan sudah minus Rp2.142.935.085,00 (dua milyar seratus empatpuluh dua juta sembilanratus tigapuluh lima ribu delapanpuluh lima rupiah) saksi sebagai analis tetap membuat perhitungan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi dan Pembiayaan Bank



dengan sebagaimana Kondisi Riil di lapangan, namun kemudian sebagaimana yang di tuangkan di dalam Nota Pencairan, saksi buat kalimat "Permohonan Pencairan" Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah) yang menyesuaikan dengan permintaan developer, di mana seharusnya tertulis "Usulan Pencairan". Dibuatnya permohonan pencairan tersebut adalah sebagai langkah pengamanan saya sebagai analis, karena kondisi proyek perumahan tersebut memang tidak dapat di berikan pencairan lagi dan untuk mempertegas bahwa jumlah Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah) tersebut adalah bukan usulan dan perhitungan dari saksi sebagai analis BM kemudian mendisposisi untuk tetap di cairkan sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah) walaupun sebenarnya dengan jumlah tersebut seharusnya tetap tidak bisa di berikan pencairan KYG;

- Bahwa saat itu sebenarnya pencairan tidak dapat di lakukan lagi karena kondisi proggres di lapangan sudah minus Rp3.409.586.027,00 (tiga milyar empatratus sembilan juta limaratus delapanpuluh enam ribu duapuluh tujuh rupiah), saksi sebagai analis tetap membuat perhitungan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi dan Pembiayaan Bank dengan sebagaimana Kondisi Riil di lapangan. Namun kemudian sebagaimana yang di tuangkan di dalam Nota Pencairan, saya buat kalimat "Permohonan Pencairan" Rp85.000.000,00 (delapanpuluh lima juta rupiah) yang menyesuaikan dengan permintaan developer, di mana seharusnya tertulis "Usulan Pencairan". Dibuatnya permohonan pencairan tersebut adalah sebagai langkah pengamanan saya sebagai analis, karena kondisi proyek perumahan tersebut memang tidak dapat di berikan pencairan lagi dan untuk mempertegas bahwa jumlah Rp85.000.000,00 (delapanpuluh lima juta rupiah) tersebut adalah bukan usulan dan perhitungan dari saya sebagai analis. BM kemudian mendisposisi untuk tetap di cairkan sebesar Rp85.000.000,00 (delapanpuluh lima juta rupiah) walaupun sebenarnya dengan jumlah tersebut seharusnya tetap tidak bisa di berikan pencairan KYG;
- Bahwa pada kolom 1 Pekerjaan, Kolom 2 Pembiayaan, dan Kolom 7 Biaya Riil/Unit adalah perhitungan RAB perunit yang telah di sepakati di dalam kontrak kerja. Sehingga dalam tahapan pencairannya jumlah perhitungan akan selalu tetap. Untuk Perumahan Taman Anggrek, telah di sepakati pembiayaan satu unit rumah yakni Rp28.429.207,00 (duapuluh delapan juta empatratus duapuluh sembilanribu duaratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuh rupiah) dengan item pekerjaan sebagaimana kolom 1;

- Bahwa sedangkan pada kolom 3 bobot, kolom 4 Unit, kolom 5 Unit/Jumlah dan kolom 6 prestasi adalah keadaan progres riil di lapangan sebagaimana hasil kroscek saya beserta RM di lapangan. Hasil perhitungan berupa prestasi fisik proper kemudian akan di hasilkan secara otomatis berdasarkan perhitungan Sistem Excel. Hasil perhitungan tersebut juga masuk secara otomatis pada tabel Pembiayaan Bank di kolom prestasi, sehingga akan di dapatkan angka Pencairan sesuai Ketentuan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat / merujuk kepada nilai taksasi KJPP Sudiono tersebut mengenai taksasi tersebut saksi hanya merujuk kepada nilai taksasi dalam pencairan sebelumnya. dimana harga taksasi permeter tanah yakni Rp62.000,00 (enampuluh dua ribu rupiah);
- Bahwa nilai taksasi tersebut berpengaruh pada menghitung nilai rasio agunan. Dimana pada saat unit rumah telah terjual / akad kredit, maka nilai taksasi agunan tanah tersebut menjadi turun;
- Bahwa dokumen yang diajukan oleh developer dalam mengajukan permohonan pencairan dana kredit adalah debitur membuat surat permohonan pencairan dana yang disertai data konsumen (konsumen yang sudah akad, konsumen potensi baik yang sudah bayar uang muka maupun cash bertahap), namun terkait data konsumen debitur dapat melampirkan untuk sebagai pertimbangan analis dan sebagai data pendukung, dan saya sebagai analis juga bertanya kepada rekan di unit KPR untuk memvalidasi terkait konsumen di perumahan milik PT. Rizki Pabittei Putra;
- Bahwa saksi 2 kali mengecek ke lokasi dan survei lapangan sekitar Bulan Desember 2017 dan Bulan Juni 2018.
Pertama kali saksi ke lokasi keadaanya sudah ada beberapa rumah yang terbangun sekitar 25% yang terbangun, sudah konsumen yang menempati, bersebrangan dengan peternakan ayam, terdapat gorong-gorong di depan perumahan, 75% tanah kosong;
Saat saksi cek lokasi untuk kedua kalinya pada bulan juni 2018, kondisi perumahan PT. Rizki Pabittei Putra tidak signifikan ada beberapa rumah yang memiliki progres, sudah ada beberapa jalan dan lingkungan rumah;
bahwa pada saat saksi sebagai analis di PT Bank BTN (Persero) Tbk.

Halaman 155 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



KC Bengkulu membuat Nota Pencairan Dana dan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi, saksi tidak mengetahui bahwa faktanya terdapat enclave (lahan di luar penguasaan dan kepemilikan tanah yang bersangkutan / belum di bebaskan) dengan luas \pm 2 ha pada lokasi proyek Taman Anggrek PT Rizki Pabittei Putra. Bila saksi mengetahui hal tersebut saat pencairan dana, saksi tidak akan memproses permintaan pencairan dana KYG sampai lokasi lahan yang enclave sudah bersertifikat atas nama PT.Rizki Pabittei Putra atau diterbitkan izin lokasi dan siteplan dari Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah yang mengakomodir enclave tersebut;

Bahwa saksi tetap pada keterangan saksi sebelumnya, terlebih sekarang saksi sudah mengetahui persis lokasi lahan yang enclave sesuai dengan Laporan tentang Peninjauan Lokasi Tanah Hak Guna Bangunan PT Rizki Pabittei Putra oleh tim Kantor Pertanahan Kabupaten Bengkulu Tengah tanggal 15 September 2020;

- bahwa prosesnya adalah debitur PT. Rizki Pabittei Putra mengajukan permohonan percairan dana untuk kredit konstruksi, lalu masuk ke Branch Manager yaitu Saksi Darmin Usman, lalu disposisi kepada Deputy Branch Manager yang pada saat itu terjadi kekosongan kekuasaan, lalu disposisi ke unit Housing Commercial Lending Unit (HCLU) lalu disposisi ke RM, yaitu Saksi Caesario. Saat itu saksi Caesario untuk ditindaklanjuti permohonan debitur, cek ke lokasi, bawa siteplan, hitung berapa rumah yang sudah terbangun, progres, dan yang belum terbangun. Setelah saksi cek lokasi, saksi membuat kertas kerja perhitungan prestasi. Dalam Nota Pencairan Dana Nomor 38/B/CMLU/XII/17 terdapat kesalahan penulisan tanggal dan tanggal posisi pada Kertas Kerja Perhitungan Prestasi seharusnya 5 Desember 2017;
- Bahwa cara saksi menghitung untuk kertas kerja prestasi adalah saksi mengecek ke lokasi lapangan, lalu menghitung berapa banyak rumah yang sedang dibangun sesuai dengan progresnya;
- Bahwa untuk item perumahan rumah, saksi menilai dari banyaknya rumah di masing- masing proses persiapan, tanah dan pasir, pondasi, dinding, kusen, pintu, jendela, lalu rangka atap & atap, plafond, lantai, pengecatan, instalasi listrik, sanitasi, dan halaman dan pagar. Pada awal bulan Desember 2017 saksi menilai prestasi fisik untuk peruntukan perumahan "Taman Anggrek" yaitu 30,18% sedangkan



saksi tidak menghitung untuk stimulan sarana dan prasarana, saksi menginput prestasi di masing-masing sarana dan prasana masing-masing yaitu 50% dan 70% , dengan acuan mengikuti pencairan sebelumnya pada tanggal 8 November 2017, sehingga prestasi fisik pekerjaan rumah, sarana, dan prasarana yaitu Rp3.102.064.719,00 (tiga milyar seratus dua juta enampuluh empat ribu tujuh ratus sembilanbelas rupiah);

- Bahwa Saksi tidak melihat RAB PT. Rizki Pabittei Putra, namun secara umumnya komponen sarana berupa pecah sertifikat, IMB sedangkan komponen prasarana berupa Listrik, air, jalan, taman, gorong. Namun pada kenyataannya, saksi tidak menghitung atas stimulan sarana dan prasarana dan memang tidak ada stimulan dari pencairan dana sebelumnya. Pada kertas kerja perhitungan prestasi, saksi hanya mengecek jumlah unit pada item pekerjaan. Tabel tersebut sudah rumus di excel. Dalam kertas kerja perhitungan prestasi, saya menyatakan minus prestasi/stimulan fisik sebesar Rp2.142.000.000,00 (dua milyar seratus empat puluh dua juta rupiah) sehingga dapat saksi simpulkan bahwa untuk pengajuan permohonan pencarian sebesar Rp300.000.000,00 (tigaatus juta rupiah) dari PT. Rizki Pabittei Putra **tidak dapat dicairkan, sehingga saksi tidak “mengusulkan pencairan”** oleh sebab itu, saksi tulis dalam nota pencairan dana **“Permohonan pencairan”** namun putusan Saksi Darmin Usman selaku BM, memutuskan untuk tetap mencairkan kredit sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah). Atas pencairan sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah) saksi tidak tahu apa pertimbangannya;
- bahwa seharusnya nilai agunan tanah pada nota pencairan dana menggunakan nilai dari KJPP namun saksi tidak tahu dasar nilai agunan atas tanah dalam nota Pencairan Dana atas permohonan pencairan dana oleh PT. Rizki Pabittei Putra, saksi hanya mengikuti nilai agunan tanah pada nota pencairan dana sebelumnya lalu dikurangi dengan rumah yang terjual. Sedangkan untuk nilai agunan bangunan menggunakan nilai RAB developer untuk 1 unit terhadap persentase fisik di lapangan;
- bahwa untuk pencairan dana KYG lanjutan tidak perlu mendapatkan persetujuan dari Kanwil BTN untuk setiap pencairannya, karena merupakan wewenang dari Branch Manager atau Kepala Cabang yaitu



Saksi Darmin Usman;

- bahwa saksi tidak membuat Laporan Pemeriksaan Prestasi Pembangunan Rumah (LP3R) sebagaimana tercantum dalam Surat Edaran Direksi BTN SE No. 36/Dir/CMLD/2013, bahwa nota pencairan dana dan kertas kerja perhitungan prestasi dipersamakan fungsi dan kegunaannya dengan LP3R yang saksi sendiri tidak pernah tahu format LP3R. Di Bank BTN Cabang lain pun menggunakan nota pencairan dana dan kertas kerja perhitungan prestasi, meskipun format tiap cabang berbeda-beda karena setahu saksi tidak ada format bakunya;
- bahwa sesuai Surat Edaran Direksi BTN SE No. 36/Dir/CMLD/2013, terkait tata cara penarikan kredit komersial tercantum pada poin 1.5.4. apabila penarikan kredit secara akumulasi telah melebihi 50% dari plafond kredit maka harus sudah ada prestasi pemasaran, sebagai pendukung prestasi pemasaran menjadi pertimbangan saksi selaku analis dalam melakukan pencairan dana karena dana yang sudah dicairkan sudah melebihi 50% dari plafond. Pertimbangan saksi sebagai analis adalah dengan melihat banyaknya penjualan rumah dan pembayaran pokok oleh debitur serta prestasi pekerjaan fisik;
- Bahwa saksi turun sendiri ke lapangan untuk mengecek prestasi fisik Perumahan Taman Anggrek saksi membawa copy site plan, saksi checklist satu-satu sesuai fakta di lapangan di siteplan kecuali untuk sarana dan prasarana. Lalu saksi pindahkan ke excel yang secara otomatis link ke kertas kerja perhitungan prestasi dan nota pencairan dana. Saat itu, terdapat 67 unit sudah selesai dan berdasarkan kertas kerja yang saksi buat, prestasi sesuai ketentuan senilai Rp3.102.064.719,00 (tiga milyar seratus dua juta enampuluh empat ribu tujuhatus sembilanbelas rupiah);
- Bahwa seharusnya dengan kondisi saat itu sudah tidak diperkenankan lagi pencairan dana untuk PT.Rizki Pabittei Putra mengingat progress fisik rumah, sarana dan prasarana hanya sebesar Rp3.102.064.719,00 (tiga milyar seratus dua juta enampuluh empat ribu tujuhatus sembilanbelas rupiah) sedangkan dana yang sudah dicairkan sebesar Rp7.145.000.000,00 (tujuh milyar seratus empatpuluh juta rupiah) atau pencairan sesuai ketentuan yang seharusnya yaitu **minus Rp2.142.935.085,00** (dua milyar seratus empatpuluh dua juta sembilanatus tigapuluh lima ribu delapanpuluh lima rupiah) yang didapatkan dari (Rp3.102.064.915;– (Rp7.145.000.000 –

Halaman 158 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Rp1.900.000.000).

- Dapat saksi tambahkan berdasarkan estimasi saksi, prestasi sarana saat itu sekitar 50% dan prestasi prasarana sekitar 70%, namun tidak saksi ubah karena karena sesuai dengan nota pencairan sebelumnya;
- Bahwa RM pada saat itu yaitu Saksi Caesario dan Head HCLU yaitu tidak ada;
- Dalam kertas kerja perhitungan prestasi, saksi menyatakan minus prestasi/stimulan fisik sebesar **Rp2.142.935.085,00** (dua milyar seratus empatpuluh dua juta sembilanratus tigapuluh lima ribu delapanpuluh lima rupiah) sehingga dapat saksi simpulkan bahwa untuk pengajuan permohonan pencarian sebesar Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah), dari PT. Rizki Pabittei Putra **tidak dapat dicairkan, sehingga saya tidak “mengusulkan pencairan”** oleh sebab itu, saksi tulis dalam nota pencairan dana **“Permohonan pencairan”** namun putusan Saksi Darmin Usman selaku BM, memutuskan untuk tetap mencairkan kredit sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah). Atas pencairan sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah) saksi tidak tahu apa pertimbangannya;
- bahwa saat itu saksi melakukan kunjungan lapangan untuk menilai stimulan fisik Perumahan Taman Anggrek PT Rizki Pabittei Putra. Posisi Head HCLU yaitu Saksi Yudhistira dan posisi RM kosong dan Saksi membawa siteplan dan melakukan pengecekan stimulan fisik rumah dengan rincian sebagai berikut:
 - a) Persiapan sudah selesai untuk 300 unit rumah, dalam hal ini pematangan lahan, pembersihan lahan, pembuatan camp pekerja;
 - b) Pekerjaan tanah dan pasir, menurut pemahaman saya pembentukan kavling sudah selesai untuk 300 unit rumah;
 - c) Pondasi pada 96 unit rumah;
 - d) Pemasangan dinding pada 87 unit rumah;
 - e) Pemasangan kusen, pintu dan jendela pada 87 unit rumah;
 - f) Pemasangan rangka atap pada 85 unit rumah;
 - g) Pemasangan plafond pada 83 unit rumah;
 - h) Rumah yang sudah selesai dibangun sebanyak 63 unit

Untuk poin c s.d. poin g saksi presentase kan per rumah berdasarkan estimasi pekerjaan saat itu, kemudian saya masukan ke kertas kerja pencairan (Ms.Excel) sehingga otomatis muncul angka akumulasi.

Rincian sarana dan prasarana tidak ada dalam dokumen Surat



Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) dan kertas kerja pencairan yang sebelumnya. Progres fisik sarana saya dalam kertas kerja sebesar 50%. Perhitungan prasarana pada kertas kerja saya sebesar 70%, pertimbangan saksi karena tidak ada stimulan di lapangan. saksi **tidak menilai sarana dan prasarana karena berdasarkan hasil pengamatan saksi di lapangan tidak ada stimulan fisik untuk sarana dan prasarana dari pencairan sebelumnya;**

- Dalam kertas kerja perhitungan prestasi, saksi menyatakan prestasi/stimulan fisik sebesar **minus Rp3.409.586.027** (tiga milyar empat ratus sembilan puluh delapan ribu dua puluh tujuh rupiah) sehingga dapat saksi simpulkan bahwa untuk pengajuan permohonan pencairan sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) dari PT. Rizki Pabittei Putra **tidak dapat dicairkan, sehingga saksi tidak “mengusulkan pencairan”** oleh sebab itu, saksi tulis dalam nota pencairan dana **“Permohonan pencairan”** namun putusan Saksi Darmin Usman selaku BM, memutuskan untuk tetap mencairkan kredit sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah), atas pencairan sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) saksi tidak tahu apa pertimbangannya;
- bahwa saat itu saksi tidak mengetahui bahwa uang muka yang telah diberikan kepada PT Rizki Pabittei Putra adalah sebesar Rp3.800.000.000,00 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) atau 40% dari plafond kredit KYG, saya menganggap bahwa uang muka yang diberikan yaitu Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) atau 20% dari plafond saja karena tidak ada yang memberitahu saksi bila saksi mengetahui bahwa uang muka yang diberikan yaitu 40% atau senilai Rp3.800.000.000,00 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) saksi tetap akan memperhitungkan uang muka sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah) atau 20% dari plafond sebagai stimulan dan yang 20% harus diperhitungkan prestasi pekerjaannya sesuai Bab IX-A Surat Edaran Direksi nomor SE No. 36/Dir/CMLD/2013 terkait Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN;
- Bahwa dalam memperhitungkan pencairan sesuai ketentuan, jikalau pun saksi mengetahui ada uang muka sebesar 40% atau senilai Rp3.800.000.000,00 (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) saksi tetap pada angka yang tertera dalam masing-masing Kertas Kerja Pencairan Dana yang telah saksi buat, yang didapatkan dari Rencana Penarikan



Dana (penjumlahan Nilai Prestasi Fisik Pekerjaan setelah dikalikan dengan bobot, kemudian ditambahkan uang muka sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilanratus juta rupiah)) dikurangi dengan Dana yang Sudah Dicairkan dengan rincian sebagai berikut:

- a) Nota Pencairan Dana Nomor 038/N/CMLU/XII/17 tanggal 5 desember 2017, pencairan sesuai ketentuan sebesar **minus Rp2.142.935.085** yang didapatkan dari (Rp3.102.064.915 – (Rp7.145.000.000 – Rp1.900.000.000)).
 - b) Nota Pencairan Dana Nomor 169/N/CMLU/VI/18 tanggal 7 Juni 2018, pencairan sesuai ketentuan sebesar **minus Rp3.409.586.027,00** yang didapatkan dari (Rp3.285.413.973,00- (Rp8.595.000.000 – Rp1.900.000.000
- bahwa tidak boleh dilakukan pencairan dana jika diluar jangka waktu dalam akta pencairan atau dalam hal ini sudah lewat jatuh tempo dalam akta penjaminan. Prosesnya yaitu ada permohonan perpanjangan jangka waktu kredit dari PT. Rizki Pabittei Putra, usulan dari unit HCLU untuk perpanjangan Akta Perjanjian untuk PT. Rizki Pabittei Putra, lalu Kantor Cabang Bengkulu mengeluarkan memo persetujuan izin prinsip perpanjangan jangka waktu kredit. Setelah itu, dapat saksi jelaskan Bank BTN menyediakan fasilitas atas perpanjangan atas akta perjanjian dibawah tangan antara Pihak PT. Badan Tabungan Negara (Persero) KC. Bengkulu dengan pihak debitur yaitu PT. Rizki Pabittei Putra, lalu operation unit melakukan perpanjangan di sistem terkait jangka waktu kredit PT. Rizki Pabittei Putra selama 6 Bulan, mulai 29 April 2018 - 29 Oktober 2018. Dan setelah perpanjangan dibawah tangan selama 6 bulan itu, harus sudah ada addendum akta perjanjian yang terhitung mulai 29 April 2018. Jika ternyata sampai saat ini tidak ditemukan surat permohonan perpanjangan waktu kredit dari PT. Rizki Pabittei Putra dan addendum atas akta perjanjian kredit nomor 97 tanggal 29 April 2015, maka atas pencairan dana yang dilakukan diluar jangka waktu dalam akta perjanjian kredit nomor 97 tanggal 29 April 2015 tidak dapat diperbolehkan. Dan dapat saksi jelaskan surat permohonan perpanjangan jangka waktu kredit yang diajukan debitur berbeda dengan surat permohonan Restrukturisasi kredit. Dan dapat saksi jelaskan addendum perjanjian kredit Nomor 20 Tanggal 27 September 2019 tidak bisa menjadi dasar dalam pencairan dana dan merupakan hal yang berbeda;



Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa mengajukan keberatan sebagai berikut:

- Keterangan Saksi, Terdakwa bantah semua, karena Terdakwa hanya memberikan briefing selama 10 menit;
 - Di Perangkat Analisa Kredit sudah ada MOU (sedangkan isinya Terdakwa tidak mengetahuinya) untuk mendukung program 1 juta rumah;
 - Terdakwa hanya mendisposisi surat masuk tidak ada memerintahkan;
- Atas keberatan Terdakwa tersebut, saksi menyatakan tetap pada keterangannya;

8. **Tri Friana Als Rina Binti Sahrul**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat sebagai ASN (Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bengkulu Tengah (Kasi Pengendalian dan Penanganan Sengketa);
- Bahwa berdasarkan Peta Zonasi Nilai Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Bengkulu Tahun 2019 lokasi tanah agunan tersebut masuk Desa Tanjung Terdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan warna zonasi dominan kuning dan untuk jalan porosnya masuk dalam zonasi warna biru. Adapun zonasi warna kuning harga tanah dikisaran Rp. 12.549 s/d Rp 22.394 per Meter persegi. Sedangkan untuk zonasi warna biru dikisaran harga Rp 44.538 s/d Rp 143.372 per Meter persegi;
- Bahwa selama kurun waktu tahun 2014 s/d 2019 disekitar lokasi tanah agunan Kredit Yasa Griya (KYG) oleh PT. Rizki Pabittei Putra kepada Bank BTN Cabang Bengkulu tahun 2015 yang terletak di jalan Raya Pondok Kubang Desa Tanjung Terdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah terdapat transaksi jual beli tanah sebanyak enam antara lain sebagai berikut :

| No | Nomor Hak | Luas | Pemilik Pertama | Pemilik Akhir | Tahun Akta | Harga Transaksi | Harga/M2 |
|----|---------------------|------|-----------------|------------------|------------|-----------------|----------|
| 1 | 07.10.10.071.00806 | 1378 | Mutawardiin | Wafid | 2014 | 35.000.000 | 25.399 |
| 2 | 07.10.1007.1.00822 | 600 | Tuminah | Muhammas Isnaini | 2015 | 20.000.000 | 33.333 |
| 3 | 07.10.1007.1.00836 | 399 | Marwanto | Sri Yanti | 2016 | 15.000.000 | 37.593 |
| 4 | 07.10.10.07.100807 | 3000 | Yahadan | Tirto Harsoni | 2019 | 62.000.000 | 20.666 |
| 5 | 07.10.10.07.1.00838 | 2030 | Darmawansyah | Satria Nugraha | 2019 | 50.000.000 | 24.630 |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | | | | | | |
|---|-----------------------|------|--------------------|--------------------|------|-------------|--------|
| 6 | 07.1.10.10.07.1.00831 | 4633 | Syahril Ramadan | Yuan Poda Akbar | 2021 | 100.000.000 | 21.584 |
|---|-----------------------|------|--------------------|--------------------|------|-------------|--------|

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

9. **Rita, S.T. Binti Sutejo (Alm)**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa secara umum Tugas dan Fungsi saksi selaku Kasi Survey dan pemetaan BPN Kab.Bengkulu Tengah yakni melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang dan ruang, pemeliharaan kerangka dasar kadastral nasional dan pengukuran batas administrasi dan kawasan, pengukuran dan pemetaan dasar, survei dan pemetaan tematik bidang dan kawasan pertanahan dan ruang serta pembinaan tanaga teknis dan surveyor berlisensi;
- Bahwa saksi dan tim BPN Bengkulu Tengah pernah melakukan peninjauan lokasi tanah anggunan PT.Rizki Pabittei Putra kepada Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu sebanyak 23 bidang tanah yang berlokasi di Desa Tanjung Terdana Kecamatan Pondok Kubang Kab.Bengkulu Tengah, yang telah dilakukan penyitaan oleh Penyidik Kejaksaan Negeri Bengkulu. Survey di laksanakan berdasarkan Surat Permohonan Pengukuran Tanah dari Kejaksaan Negeri Bengkulu Nomor : B- 2877/L.7.10/Fd.1//11/2022 tanggal 23 November 2022;
- Bahwa dasarnya yakni Surat Tugas Nomor : 435/ST-17.19/XI/2022 tanggal 30 November 2022 untuk melakukan Peninjauan Lokasi Tanah HGB, PT.Rizki Pabittei Putra yang telah dilakukan penyitaan oleh Kejari Bengkulu sebanyak 23 bidang tanah di Desa Tanjung Terdana Kec.Pondok Kubang Kab Bengkulu Tengah. Peninjauan di laksanakan pada hari Kamis tanggal 1 Desember 2022. Survey di laksanakan dengan turun langsung kelapangan dengan menggunakan Data Peta Digital serta Surat Ukur yang ada di Kantor BPN Kab.Bengkulu Tengah. Pelaksanaannya kemudian dengan melakukan pelacakan serta mencocokkan posisi koordinat Peta Digital dan Surat Ukur dengan posisi di lapangan yang ada dilokasi;
- Bahwa dari peninjauan kelapangan atas 23 bidang tanah di Desa Tanjung Terdana Kec.Pondok Kubang Kab Bengkulu Tengah tersebut yakni :

| | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| HGB Nomor : 00118 | HGB Nomor : 00148 | HGB Nomor : 00227 | HGB Nomor : 00139 |
| HGB Nomor : 00119 | HGB Nomor : 00229 | HGB Nomor : 00206 | HGB Nomor : 00150 |
| HGB Nomor : 00110 | HGB Nomor : 00203 | HGB Nomor : 00205 | HGB Nomor : 00171 |
| HGB Nomor : 00127 | HGB Nomor : 00207 | HGB Nomor : 00204 | HGB Nomor : 00169 |

Halaman 163 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



| | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| HGB Nomor : 00208 | HGB Nomor : 00228 | HGB Nomor : 00136 | HGB Nomor : 00220 |
| HGB Nomor : 00183 | HGB Nomor : 00120 | HGB Nomor : 00195 | |

- Bahwa berdasarkan data di BPN Kab.Bengkulu Tengah seluruh Sertipikat tersebut telah atas nama PT.Rizki Pabittei Putra. Dapat saksi jelaskan bahwa HGB No. 00118, HGB No.00119 dan HGB No. 00110 merupakan sertifikat Induk yang lokasi tanahnya berada di 3 Lokasi terpisah dan tidak di dalam satu hamparan. Bidang HGB No. 00118 sudah berdiri beberapa bangunan perumahan, namun sebagian besar berupa tanah kosong. Bidang tanah HGB No. 00119 dan HGB No. 00110 berupa kebun campuran, dan Bidang HGB nomor : 00208, 00148, 00229, 00203, 00207, 00228, 00227, 00206, 00205, 00204, 00136, 00139, 00150, 00171, 00169, 00220, 00183, 00120, 00195, berupa kavling yang merupakan pemisahan dari Sertipikat HGB No. 00118. Pada sertifikat induk No. 00118 juga di temukan adanya Enclave (Lahan di luar penguasaan dan pemilikan tanah yang bersangkutan / belum di bebaskan) dengan luas ± 2 ha. Enclave dapat juga di nyatakan bahwa adanya lokasi tanah milik orang lain yang berada di dalam tanah dari pemegang hak yang bersangkutan;
- Bahwa Sertifikat induk yakni HGB No. 00118 hanya sebagian saja yang telah di matangkan, sedangkan sebagian lagi merupakan tanah kebun dan semak belukar yang tidak di matangkan. Sedangkan sertifikat induk HGB No.00119 dan HGB No. 00110 seluruhnya merupakan kebun dan semak belukar yang tidak di matangkan;
- bahwa posisi masing masing tanah atas sertifikat induk tersebut tidak dalam satu hamparan dan terpisah satu dengan lainnya. Adapun jarak dari lokasi tanah HGB 00118 dengan HGB 00119 berjarak ± 80 meter yang terpisahkan dengan beberapa tanah milik orang lain serta di pisahkan dengan adanya rawa panjang. Kemudian jarak tanah antara HGB 00119 dengan HGB 00110 yakni ± 400 meter yang terpisahkan dengan beberapa tanah milik orang lain. Serta jarak HGB 00110 dengan HGB 00118 berjarak ± 150 meter yang terpisahkan dengan beberapa tanah milik orang lain. Jarak tersebut dapat di ketahui melalui proses survey di lapangan dan pengukuran dari Peta Digital bahwa dari peninjauan kelapangan atas 23 bidang tanah di Desa Tanjung Terdana Kec.Pondok Kubang Kab Bengkulu Tengah tersebut yakni :

| No | Uraian HGB | Luas | Sertifikat Asal | Kondisi |
|----|-------------------|------------------------|-----------------|---------|
| 1 | HGB Nomor : 00118 | 197.730 m ² | SHM 07, SHM 10, | |



| | | | | |
|----|-------------------|-----------------------|--|-----------------------|
| | | | SHM 195, SHM 08, SHM 06, SHM 11, SHM 09, SHM 192, SHM 197, SHM 200, SHM 201, SHM 196, SHM 191 dan SHM 198. | |
| 2 | HGB Nomor : 00119 | 30.260 m ² | SHM 194 dan SHM 193 | |
| 3 | HGB Nomor : 00110 | 20.000 m ² | SHM 199 | |
| 4 | HGB Nomor : 00127 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | Sudah terbangun rumah |
| 5 | HGB Nomor : 00208 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | Sudah terbangun rumah |
| 6 | HGB Nomor : 00183 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | Sudah terbangun rumah |
| 7 | HGB Nomor : 00148 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | Sudah terbangun rumah |
| 8 | HGB Nomor : 00229 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | Sudah terbangun rumah |
| 9 | HGB Nomor : 00203 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | Sudah terbangun rumah |
| 10 | HGB Nomor : 00207 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | Sudah terbangun rumah |
| 11 | HGB Nomor : 00228 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | belum terbangun rumah |
| 12 | HGB Nomor : 00120 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | belum terbangun rumah |
| 13 | HGB Nomor : 00148 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | belum terbangun rumah |
| 14 | HGB Nomor : 00229 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | belum terbangun rumah |
| 15 | HGB Nomor : 00203 | 172 m ² | HGB Nomor : 00118 | belum terbangun rumah |
| 16 | HGB Nomor : 00207 | 172 m ² | HGB Nomor : 00118 | belum terbangun rumah |
| 17 | HGB Nomor : 00228 | 172 m ² | HGB Nomor : 00118 | belum terbangun rumah |
| 18 | HGB Nomor : 00120 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | belum terbangun rumah |
| 19 | HGB Nomor : 00139 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | belum terbangun rumah |
| 20 | HGB Nomor : 00150 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | belum terbangun rumah |
| 21 | HGB Nomor : 00171 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | belum terbangun rumah |
| 22 | HGB Nomor : 00169 | 148 m ² | HGB Nomor : 00118 | belum terbangun rumah |
| 23 | HGB Nomor : 00220 | 150 m ² | HGB Nomor : 00118 | belum terbangun rumah |

Berdasarkan data di BPN Kab.Bengkulu Tengah seluruh Sertipikat tersebut telah atas nama PT.Rizki Pabittei Putra. Dapat saksi jelaskan bahwa

- HGB No. 00118 (sesuai SHGB 07.10.10.07.3.00118 sejak 15-10-2015)
- HGB No.00119 (sesuai SHGB 07.10.10.07.3.00119 sejak 15-10-2015)
- HGB No. 00110 (sejak SHGB 07.10.10.07.3.00119 dan akta jual



beli per tanggal 16-06-2015)

- Bahwa merupakan sertifikat Induk yang lokasi tanahnya berada di 3 Lokasi terpisah dan tidak di dalam satu hamparan. Bidang HGB No. 00118 sudah berdiri beberapa bangunan perumahan, namun sebagian besar berupa tanah kosong. Bidang tanah HGB No. 00119 dan HGB No. 00110 berupa kebun campuran, dan Bidang HGB nomor : 00127, 00208, 00148, 00229, 00203, 00207, 00228, 00227, 00206, 00205, 00204, 00136, 00139, 00150, 00171, 00169, 00220, 00183, 00120, 00195, berupa kapling yang merupakan pemisahan dari Sertipikat HGB No. 00118. Pada sertifikat induk No. 00118 juga di temukan adanya **Enclave (Lahan di luar penguasaan dan kepemilikan tanah yang bersangkutan) dengan luas \pm 2 ha**. Enclave dapat juga di nyatakan bahwa adanya lokasi tanah milik orang lain yang berada di dalam tanah dari pemegang hak yang bersangkutan;
- Bahwa Seritifikat yakni HGB No. 00118 hanya sebagian saja yang telah di matangkan dan sekitar lokasi yang ditinjau/dicek(sesuai permintaan penyidik), terdapat bangun perumahan sudah bersertifikat sebanyak 90 HGB dari 112 HGB yang telah diterbitkan dari pemisahan HGB No. 00118, sedangkan Sebagian lagi merupakan tanah kebun dan semak belukar yang tidak di matangkan sedangkan sertifikat induk HGB No.00119 dan HGB No. 00110 seluruhnya merupakan kebun dan semak belukar yang tidak di matangkan;
- bahwa posisi masing masing tanah atas sertifikat induk tersebut tidak dalam satu hamparan dan terpisah satu dengan lainnya. Adapun jarak dari lokasi tanah HGB 00118 dengan HGB 00119 berjarak \pm 80 meter yang terpisahkan dengan beberapa tanah milik orang lain serta di pisahkan dengan adanya rawa panjang. Kemudian jarak tanah antara HGB 00119 dengan HGB 00110 yakni \pm 400 meter yang terpisahkan dengan beberapa tanah milik orang lain. Serta jarak HGB 00110 dengan HGB 00118 berjarak \pm 150 meter yang terpisahkan dengan beberapa tanah milik orang lain. Jarak tersebut dapat di ketahui melalui proses survey di lapangan dan pengukuran dari Peta Digital.

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

10. **Darmawan Bin Yakoeb (Alm)**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa saksi menjabat sebagai Pensiunan PNS yaitu Mantan Sekda Kab.Bengkulu Tengah 2011 s/d 2015;
- Bahwa kabupaten Bengkulu Tengah di bentuk sejak tahun 2008 berdasarkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2008 yang merupakan pemekaran dari Kabupaten Bengkulu Utara;
- Bahwa di Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah saksi pernah menjabat sebagai Sekretaris Daerah Kab.Bengkulu Tengah sejak tahun 2011 s/d 2015. Sebelum saya Sekretaris Daerahnya Drs.M.Nur. Pada saat saksi menjabat sebagai Sekretaris Daerah Bupati Bengkulu Tengah di Jabat oleh PJ.Asnawi Alamat, kemudian di lanjutkan dengan Nana Sudjana. Kemudian di lanjutkan dengan Bupati Defenitif yaitu saksi Feri Ramli yang menjabat sejak tahun 2012;
- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani perjanjian kerjasama tersebut;
- Bahwa seluruh Produk Hukum yang ada di Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah di keluarkan dari Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kab.Bengkulu Tengah apabila perjanjian kerjasama / Mou atau produk hukum tersebut adalah benar adanya, pasti teregistrasi dan tersiapkan di Bagian Hukum. Biasanya sebelum di buat sebuah produk hukum tersebut, ada telaahan staf yang di sampaikan melalui Asisten sesuai bidang, yang kemudian di teruskan ke Sekda untuk kemudian di setuju oleh Bupati selaku Kepala Daerah;
- Bahwa apabila memperhatikan Perjanjian Kerjasama tersebut, khususnya dalam bentuk format perjanjiannya, biasanya perjanjian kerjasamanya tidak seperti itu. Demikian juga pada penandatanganan, apabila suatu perjanjian kerjasama tersebut atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah, maka yang menandatangani harus Bupati selaku Kepala Daerah, atau apabila ada pejabat lain yang menandatangani maka harus untuk dan atas nama Bupati selaku Kepala Daerah, tidak langsung menyebutkan Jabatan Penandatanganan tanpa mengatasnamakan Bupati sebagaimana perjanjian tersebut;
- Bahwa demikian juga halnya bahwa suatu proses penandanganan Perjanjian Kerjasama untuk dan atasnama pemerintah daerah harus di hadir oleh masing masing pihak secara terbuka dan dilakukan secara serentak;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terdakwa Zulmarwan selaku Branch Manager BTN KC.Bengkulu dan sdr.Ambo Caming selaku direktur PT.Rizki Pabittei Putra;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan pihak pihak sebagaimana yang di maksud, demikian pula halnya saksi tidak pernah menerima apapun dari pihak pihak tersebut;
- Bahwa tidak ada jalan akses khusus ke Desa Tanjung Terdana Kab.Bengkulu Tengah yang merupakan Lokasi Perumahan PT.Rizki Pabittei Putra tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa mengajukan keberatan sebagai berikut :

- Mungkin Pak Sekda lupa padahal kita sudah 2x bertemu. Pertemuan yang pertama di ruang kerja Bupati kemudian Pak Sekda dipanggil lalu dijelaskan terkait MOU atau perjanjian kerjasama tersebut lalu Bupati mengatakan Pak Sekda yang tanda tangan. Pertemuan Kedua di ruang kerja Pak Sekda, lalu saya bersama Pak Ambo Caming dan Pak Sekda menandatangani MOU tersebut;
- Bahwa untuk Draft MOU atau Perjanjian tersebut dari pihak BTN yang ajukan;

Terhadap keberatan Terdakwa tersebut, saksi tetap pada keterangannya;

11. **Fauzi, S.H.,M.M Bin M. Kasim**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa di Pemerintah Kab. Bengkulu Tengah saksi menjabat sebagai Kabag Hukum terhitung 14 April 2021 sampai sekarang, dan sebelumnya kabag hukum di jabat oleh Zohri sekarang sudah pensiun;
- Bahwa berdasarkan dokumen baik arsip maupun di buku agenda tidak ada melalui bagian hukum Pemda Benteng mengeluarkan surat Kerjasama dengan pihak Bank atau Pihak ketiga lainnya dalam hal pemilihan rumah untuk Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintahan Daerah Kab. Bengkulu Tengah;
- Bahwa sesuai dengan tata naskah dinas penandatanganan sesuatu kesepakatan oleh pejabat yang mewakili Kepala Daerah atau Bupati seharusnya tertulis An Bupati dan cantumkan Nomor Induk Kependudukan (NIP) namun berdasarkan dokumen hal tersebut tidak ada;
- Bahwa seharusnya bagian Hukum Pemda Bengkulu Tengah di libatkan dalam verifikasi terhadap perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (persero) TBK dengan PT. Rizki Pabittei Putra dan Pemerintah Daerah Kab. Bengkulu Tengah Nomor: 442/BKU.III/PKS/III/2015, Nomor: 44/RPP/BKL/IV/2015, dan Nomor : 648.3/0275/IV/2015 tentang Penyediaan Rumah Sederhana, Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah dan

Halaman 168 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Pemotongan Angsuran Kredit secara Kolektif bagi PNS di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah, namun terhadap dokumen tersebut bagian hukum tidak ada;

- Bahwa Perjanjian Kerjasama / MoU dengan mengatasmakan / mewakili Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah sebagaimana Perjanjian dimaksud harus melalui Bagian Hukum Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah dan menjadi Produk Bagian Hukum Pemerintah Daerah Kab.Bengkulu Tengah;
- Bahwa berdasarkan data arsip, data Produk Hukum dan Register yang ada di Bagian Hukum Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah tidak pernah mengeluarkan / membuat Perjanjian Kerjasama sebagaimana di maksud, sehingga Perjanjian Kerjasama tersebut bukan produk dari Pemerintah Daerah Kab.Bengkulu Tengah;
- Bahwa suatu produk hukum baik itu Suatu Perjanjian Kerjasama / Peraturan lainnya yang merupakan Produk Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah, seharusnya diawali dengan pembahasan antara bagian bagian pihak termasuk dari SKPD terkait terlebih dahulu, kemudian setelah pembahasan kesepatan maka di teruskan oleh Bagian Hukum yang kemudian melakukan verifikasi terhadap produk hukum yang akan di keluarkan tersebut. Verifikasi antara lain mengkaji apakah perjanjian atau peraturan tersebut sudah pernah di keluarkan sebelumnya, atau apakah bertentangan dengan peraturan yang lain atau peraturan yang ada di atasnya, termasuk apakah objek perjanjian atau produk hukum tersebut adalah sah di mata hukum. Termasuk apabila di mungkinkan untuk di konsultasikan atau diketahui oleh DPRD Bengkulu Tengah. Setelah melalui rangkaian verifikasi tersebut, kemudian Bagian Hukum membuat draft Perjanjian / peraturan di maksud untuk di tandatangi oleh para pihak, yang kemudian di catat / di registrasi di bagian hukum dan terdokumentasi di bagian hukum. Setelah itu baru kemudian peraturan sebagaimana di maksud dapat berlaku;

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa mengajukan keberatan bahwa untuk Draft MOU atau Perjanjian tersebut dari pihak BTN yang ajukan;

Terhadap keberatan Terdakwa tersebut, saksi tetap pada keterangannya;

12. **Hendrich Oktober,S.E. Bin Z. Arifin Limin, (Alm)**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa di Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah saksi pernah menjabat Kepala BLH Kabupaten Benteng 2012 s/d 2018;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai adanya Kerjasama tersebut dan saksi tidak pernah melihat dan mendengar adanya MOU / Kerjasama tersebut;
- Bahwa sebagaimana lampiran Mou tersebut nama Hendrich Oktober tersebut adalah nama saksi. Namun dapat saksi pastikan bahwa saksi tidak pernah mengajukan / memohon untuk membeli rumah di perumahan tersebut, dan nama saksi hanya di catut saja di dalam daftar tersebut;
- Bahwa saksi pernah mendengar PT.Rizki Pabittei Putra dan Ambo Caming namun saksi tidak kenal dan bertemu dengan yang bersangkutan;
- Bahwa surat ini adalah salah satu dokumen lingkungan untuk setiap usaha yang berpotensi mengeluarkan dampak terhadap lingkungan dan merupakan komitmen perusahaan terhadap lingkungan untuk mengelola dampak yang berpotensi terjadi atas usaha yang di laksanakan. Jenis jenis pengelolaan dampak tersebut di rekomendasikan oleh BLH apabila memang layak. Hasil rekomendasi tersebut kemudian dapat di teruskan kepada Perusahaan yang bersangkutan untuk pedoman mengelola dampak lingkungan hidup dan sebagai bentuk pedoman pengawasan dari BLH atas usaha yang di laksanakan tersebut UKL dan UPL adalah Upaya Kelola Lingkungan – Upaya Pemantauan Lingkungan Dokumen tersebut adalah benar di keluarkan dari BLH Kab.Benteng dan saksi tandatangani;
- Bahwa saksi tidak tahu yang mengurus rekomendasi tersebut;
- Bahwa untuk pendirian perumahan secara umum khususnya dari lingkungan hidup yakni di keluarkan UKL – UPL Pembangunan Perumahan. Prosesnya pada umumnya di mulai dari pihak terkait mengajukan permohonan nya ke BPMPPT yang kemudian di teruskan ke BLH. Syarat-syaratnya antara lain Sket Lokasi Perumahan, Dokumen Perusahaan seperti struktur organisasi, Akta Perusahaan, NPWP;
- Bahwa dari permohonan tersebut, kemudian tim dari BLH melakukan kroscek langsung di lapangan bersama tim gabungan dari BPMPPT untuk menilai dari kelayakan usaha tersebut khususnya dari aspek lingkungan. Setelah memenuhi syarat, kemudian baru BLH memberikan rekomendasi untuk di pergunakan sebagaimana mestinya;
- Bahwa sejak dahulu sampai dengan sekarang tidak ada jalan akses baru dari perumahan tersebut menuju pusat Kab.Bengkulu tengah yang ada hanya jalan lama saja yang merupakan jalan poros lama yang harus memutar dari desa Pondok Kubang, Batu Raja dan desa Plajau sampai

Halaman 170 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

Pusat Perkantoran Pemda Benteng. Atau melalui Tugu Hiu dan memutar ke Nakau;

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

13. **Muhammad Hasyim Bin Hidayat (Alm)**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa kabupaten Bengkulu Tengah dibentuk sejak tahun 2008 berdasarkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2008 yang merupakan pemekaran dari Kabupaten Bengkulu Utara;
- Bahwa di Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah saksi pernah menjabat sebagai Kepala Bidang Pelayanan Pelaksanaan Perizinan BPMPPT Kab.Bengkulu Tengah 2013 s/d 2021 dan saat ini sebagai staf Dinas Pendidikan Kab.Bengkulu Tengah;
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui mengenai adanya Kerjasama tersebut. Apabila ada tentu data data terkait dengan hal tersebut ada di BPMPPT Kab.Bengkulu Tengah;
- bahwa sebagaimana lampiran Mou tersebut nama Muhammad Hasyim tersebut adalah nama saksi namun dapat saksi pastikan bahwa saksi tidak pernah mengajukan / memohon untuk membeli rumah di perumahan tersebut, dan nama saksi hanya di catut saja di dalam daftar tersebut;
- Bahwa berdasarkan data yang ada di BPMPPT Kab.Bengkulu Tengah, PT.Rizki Pabittei Putra dengan Direktur Ambo Caming pernah melakukan pengurusan beberapa izin untuk mendirikan Perumahan Di Kab.Bengkulu Tengah. Yakni Izin Prinsip Penanaman Modal, IMB, HO dan TDP serta Izin Lokasi untuk perumahan sebanyak 300 Unit di Desa Tanjung Terdana Kec.Pondok Kubang Kec.Pondok Kubang Kab.Bengkulu Tengah;
- Bahwa dokumen tersebut adalah untuk tindak lanjut atas pengurusan beberapa izin untuk mendirikan Perumahan Di Kab.Bengkulu Tengah. Yakni Izin Prinsip Penanaman Modal, IMB, HO dan TDP serta Izin Lokasi untuk perumahan sebanyak 300 Unit di Desa Tanjung Terdana Kec.Pondok Kubang Kec.Pondok Kubang Kab.Bengkulu Tengah PT.Rizki Pabittei Putra;
- Bahwa untuk pendirian perumahan secara umum diperlukan beberapa izin untuk mendirikan Perumahan Di Kab.Bengkulu Tengah yakni Izin Prinsip Penanaman Modal, IMB, HO dan TDP serta Izin Lokasi;
- Bahwa prosesnya di mulai dari Izin Lokasi yang prosesnya di mulai dari Bappeda Bengkulu Tengah selaku sekretaris Badan Koordinasi Penataan

Halaman 171 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



Ruang Daerah (BKPRD) yang di ketahui oleh Sekda. Setelah di Proses Bappeda melalui rapat lintas sektor terkait, kemudian di berikan Rekomendasi kepada BPMPPT Bengkulu Tengah hingga kemudian di Keluarkan Keputusan Kepala BPMPPT untuk izin lokasi;

- Bahwa kemudian di lanjutkan dengan pengurusan izin lainnya seperti Izin Prinsip, IMB, HO, SIUP dan TDP. Untuk syarat syaratnya antara lain Akta Perusahaan Pemohon, KTP, NPWP, keterangan tetangga sekitar lokasi perumahan serta Rekomendasi Kepala Desa setempat;
- Bahwa berdasarkan data yang adai di BPMPPT Kab Bengkulu Tengah, PT.Rizki Pabittei Putra kemudian hanya di dikeluarkan izin Prinsip, Izin Lokasi dan IMB. Untuk HO, SIUP dan TDP kemudian tidak di dikeluarkan oleh BPMPPT Kab.Bengkulu Tengah karena setelah di pelajari PT.Rizki Pabittei Putra telah memiliki HO, SIUP dan TDP yang di dikeluarkan dari Pemda Kota Bengkulu. Untuk pengurusan seluruh izin tersebut di urus langsung oleh sdr.Ambo Caming dari PT.Rizki Pabittei Putra;
- Bahwa sejak dahulu sampai dengan sekarang tidak ada jalan akses baru dari perumahan tersebut menuju pusat Kab.Bengkulu tengah yang ada hanya jalan lama saja yang merupakan jalan poros lama yang harus memutar dari desa Pondok Kubang, Batu Raja dan desa Plajau sampai Pusat Perkantoran Pemda Benteng. Atau melalui Tugu Hiu dan memutar ke Nakau;
- Bahwa syarat-syarat yang diperlukan dalam mengajukan Izin Lokasi untuk pembangunan perumahan Taman Anggrek yang diajukan oleh PT. Rizki Pabittei antara lain :
 - a. Akta Notaris tentang pendirian perusahaan yang disahkan oleh Kemenkumham
 - b. NPWP Perusahaan
 - c. NPWP Direktur PT. Rizki Pabiitei
 - d. Kartu tanda Penduduk Direktur PT.
 - e. Persetujuan dari warga sekitar tentang pembebasan lahan dan pembangunan perumahan
 - f. Rekomendasi dari Kepala Desa Tanjung Terdana
 - g. Rekomendasi dari Camat Pondok Kubang
 - h. Floating Lokasi/risalah dan pertimbangan teknis dari BPN
 - i. Surat Pernyataan Pengolahan Lingkungan dari Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Bengkulu Tengah.



- j. Surat Pernyataan bebas banjir dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bengkulu Tengah.
- k. Rekomendasi dan pertimbangan teknis dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bengkulu Tengah;
- Bahwa berdasarkan syarat-syarat yang saksi uraikan tersebut sehingga Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Dengan PT. Rizki Pabittei Putra dan Pemerintah Daerah Kab. Bengkulu Tengah Nomor : 442/BKU.III/PKS/III/2015, Nomor : 44/RPP/BKL/IV/2015, dan Nomor : 648.3/0275/IV/2015 tentang Penyediaan Rumah Sederhana, Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah dan Pemotongan Angsuran Kredit Secara Kolektif Bagi PNS di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah tidak dibutuhkan sebagai persyaratan dalam mengajukan perizinan di Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bengkulu Tengah dan juga tidak pernah ada;
- Bahwa lazimnya atas Perjanjian Kerjasama antara PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Dengan PT.Rizki Pabittei Putra dan Pemerintah Daerah Kab.Bengkulu Tengah Nomor : 442/BKU.III/PKS/III/2015, Nomor : 44/RPP/BKL/IV/2015, dan Nomor : 648.3/0275/IV/2015 tentang Penyediaan Rumah Sederhana, Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah dan Pemotongan Angsuran Kredit Secara Kolektif Bagi PNS di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah tidak pernah masuk ke Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kab.Bengkulu Tengah baik secara proses maupun untuk proses persyaratan perizinan;
- Bahwa saksi tidak pernah mengajukan fotocopy KK, NPWP, KTP untuk menjadi peminat konsumen program perumahan murah bagi PNS di Lingkungan Kabupaten Bengkulu Tengah dalam lampiran Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT Rizki Pabittei Putra dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah;
- Bahwa saksi tidak mengenal Sdr. Ambo Caming, saksi hanya mengetahui Sdr. Ambo Caming karena kurang lebih 3 (tiga) kali ke Kantor Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP), yaitu persyaratan perizinan Lokasi dan izin lainnya, kedua mengantar dokumen persyaratan dalam pengajuan perizinan, seperti proposal, dan lain-lain, lalu datang ketiga adalah untuk mengajukan izin IMB;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sdr. Ambo Caming mengajukan IMB atas 116 unit rumah, karena Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bengkulu Tengah yaitu 116 rumah dapat saksi jelaskan bahwa secara ketentuan 1 Izin Mendirikan Bangunan (IMB) hanya berlaku untuk 1 unit rumah;
- Bahwa biaya retribusi dalam pengajuan IMB yang dikeluarkan oleh PT. Rizki Pabittei Putra untuk 1 unit rumah pada tahun 2017 sebesar 1,5 % dari Rencana Anggaran Pembangunan (RAB). Dimana biaya tersebut harus disetorkan ke kas daerah Kabupaten Bengkulu Tengah melalui Bank Bengkulu;
- Bahwa proses pembuatan IMB pada saat itu masih secara manual dicatat dan teregister di Bidang Pelaksanaan Pelayanan Perizinan, namun per Agustus 2018 sudah menggunakan OSS (Online Single Submission);
- Bahwa syarat yang dipenuhi oleh PT. Rizki Pabittei Putra yaitu
 - a. Formulir permohonan;
 - b. Fotocopy KTP
 - c. Fotocopy NPWP atas perusahaan dan direktur Fotocopy akta Pendirian dan Pengesahan, serta Akta Perubahan bila ada (untuk pemohon Badan Hukum/Badan Usaha);
 - d. Fotocopy rencana tapak (siteplan/gambar situasi/gambar orientasi) (dalam proposal);
 - e. Gambar teknis rencana bangunan (dalam proposal);
 - f. Fotocopy Bukti kepemilikan tanah;
- Bahwa untuk mendapatkan pengajuan izin mendirikan bangunan diperlukan adanya Rekomendasi Teknis dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Bengkulu Tengah. Untuk mendapatkan rekomendasi tersebut, sdr. Ambo Caming selaku pemohon dapat mengajukan sendiri ke Dinas PUPR atau sdr. Ambo Caming dapat meminta surat pengantar dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bengkulu Tengah. Setelah itu Dinas PU turun ke lokasi survei lapangan atas pengajuan IMB yang diajukan oleh Sdr. Ambo Caming. Selanjutnya Dinas PUPR Kabupaten Bengkulu Tengah mengeluarkan surat rekomendasi pertimbangan teknis apakah dapat diterbitkan IMB atau tidak, dalam hal Pengajuan IMB oleh Sdr. Ambo Caming disetujui oleh Dinas PUPR Kabupaten Bengkulu Tengah untuk diterbitkan IMB. Lalu Sdr. Ambo Caming datang kembali ke

Halaman 174 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bengkulu Tengah untuk memberikan surat rekomendasi dari Dinas PUPR Kabupaten Bengkulu Tengah dan selanjutnya Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bengkulu Tengah mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas 116 unit rumah;

- Bahwa Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMPTT) Kabupaten Bengkulu Tengah sama dengan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bengkulu Tengah. Pada sekitar tahun 2016, Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (BPMPTT) Kabupaten Bengkulu Tengah berubah nama menjadi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Bengkulu Tengah;
- Bahwa 1 (satu) bundel IMB Perumahan Taman Anggrek PT Rizki Pabitei Putra di Desa Tanjung Terdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah tersebut adalah IMB yang diajukan oleh sdr. Ambo Caming selaku Direktu PT. Rizki Pabitei Putra;

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

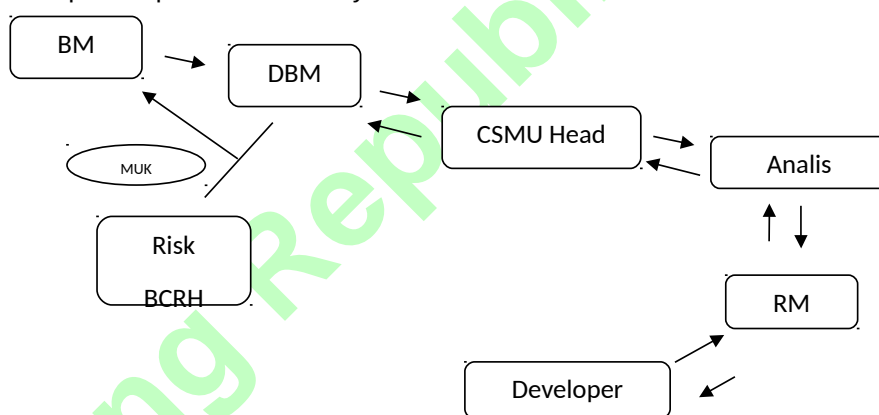
14. **Aloysius Wasis Wardoyo, SE F.X Paijan Budi Santoso (Alm)**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat sebagai Karyawan BUMN (BTN CBC (Commercial Banking Centre));
 - Bahwa saksi memiliki tugas pada pokoknya membantu BM memastikan Monitoring rekan rekan di Bisnis anatar alian funding dan lending mencapai target. Termasuk area bisnis seperti dana, kredit, pencapaian realisasi kredit, pencapaian dana tabungan giro dll;
 - Bahwa Tugas Pokok saksi Selaku Commercial & Small Medium Unit Head Bank BTN Bengkulu adalah sebagai berikut :
 - a. Menjaga aset kualitas kredit komersial di BTN KC Bengkulu
 - b. Memasarkan produk kredit (KUR, KUMK Konstruksi/Kredit Yasa Griya (KYG), Kredit Investasi, Kredit Modal Kerja) dan dana (deposito dan Giro) bank btn kepada nasabah lembaga/perusahaan.
 - c. Memastikan lokasi proyek marketable dan legalitas (proyek & perusahaan) lengkap sebelum dilakukan analisa oleh unit risk.
- Tupoksi Head Consumer Loan BTN

Halaman 175 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



- a. Memasarkan produk produk Consumer / perorangan antara lain kredit perumahan, kredit perorangan, realisasi kresit konsumen, dan menjaga kualitas aset kredit konsumen
 - b. Memastikan lokasi proyek marketable dan legalitas (proyek & perusahaan) lengkap sebelum dilakukan analisa oleh unit risk.
- Kredit Yasa Griya adalah kredit / Modal kerja yang diberikan kepada Pengembang / Developer untuk konstruksi / pembangunan perumahan. Pemberian kredit tersebut adalah dalam bentuk pembiayaan berupa dana untuk developer yang ingin melakukan pembangunan perumahan maupun pembiayaan pembelian lahan (KPL– Kredit Pemilikan Lahan) di Wilayah Bank BTN setempat.
 - Bahwa proses pemberian KYG yaitu :



- Bahwa Pada umumnya berawal dari adanya permohonan untuk mendapatkan kredit dari Developer kepada BTN setempat yang kemudian di disposisi dari BM kepada DBM, lalu kepada CSMU Head untuk diteruskan kepada RM. Permohonan/proposal yang dibuat oleh Developer yang kemudian ditindaklanjuti dengan adanya ceklis kelengkapan data yang ditindak lanjuti oleh RM (Relationship Manager) yang kemudian melakukan survei langsung di lapangan atau tinjauan lokasi. RM kemudian membuat memo hasil tinjauan lokasi untuk menentukan layak / tidak layak berdasarkan disposisi kepala cabang yang kemudian diserahkan kepada analis yang kemudian membuat Paket Analisa Kredit bila lengkap kemudian diserahkan kepada CSMU Head yang kemudian diserahkan kepada DBM (Deputy Branch Manager). DBM kemudian menyerahkan kepada Risk/BCRH untuk dianalisa lebih lanjut. Hasil analisa BCRH kemudian dibuat MUK (Memo Usulan Kredit) yang ditandatangani oleh DBM dan Risk/BCRH untuk kemudian diserahkan



kepada BM sebagai Pemutus yang kemudian memberikan disposisi untuk pelaksanaan lebih lanjut (Sebagai Pemutus). Pengecekan kelengkapan berkas antara lain Surat Permohonan, Akta akta perusahaan (Legalitas perusahaan ; SIUP, SITU, TDP, Akta Pendirian, legalitas proyek : Ijin Lokasi, Sertifikat tanah, dukungan listrik, hasil Lab Air Bersih, serta ijin dari tokoh tokoh daerah / aparat pemerintah setempat (RT, RW, Lurah, Camat dll). Setelah lengkap, kemudian Analis memasukkan data data tersebut kedalam memo perangkat analisa. Didalam perangkat analisa tersebut dimasukkan perhitungan dukungan konstruksinya dan KPL (Kredit Pemilikan Lahan) dimana dari sisi konstruksi didalam dukungan tersebut tertera berapa unit rumah yang ingin diajukan kemudian akan diperoleh dukungan unit berdasarkan rumus yang sudah ada. Sedangkan untuk KPL rumusnya berdasarkan harga yang ada di Appraisal;

Setelah selesai perhitungan tersebut , kemudian analis memasukkan foto foto dokumentasi lahan yang diperoleh RM (Relationship Manager) ke memo perangkat analisa termasuk RAB, Time Schedule dan potensi konsumen yang diperoleh dari Developer. Apabila proposal KYG melebihi 7,5 M (Sebelum tahun 2017) maka perangkat analisa akan di kirim ke Kantor Wilayah BTN selaku pemutus.

Setelah disetujui oleh Kantor wilayah / BM KC.BTN di jadwalkan untuk akad kredit kepada pihak developer, sebelum akad kredit, sertifikat yang dijadikan jaminan akan di clearance oleh Notaris yang di tunjuk BM KC.BTN. Apabila clearance selesai, maka sehari sebelum akad kredit di lakukan Legal Meeting antara BTN (Bagian Legal), Notaris dan Pengembang untuk melakukan verifikasi dan pengecekan keabsahan dokumen dokumen yang sudah di analisa oleh analis (Legalitas proyek dan legalitas developer). Setelah di verifikasi, maka baru di laksanakan penandatanganan akad kredit (Perjanjian kredit) oleh BM KC.BTN.

Setelah itu dipersiapkan pencairan Tahap I sebesar 20 % dengan syarat surat permohonan dari Developer dan di lampirkan dokumentasi proyek. Setelah berjalan proyek, kemudian developer dapat mengajukan kembali permohonan pencairan dengan menerangkan progres pembangunan. Berdasarkan data proggres tersebut, kemudian oleh KC BTN di disposisi kepada RM untuk melakukan pengecekan proggres terbaru di lapangan. Setelah di peroleh data dan foto di lapangan, kemudian analis membuat memo kepada BM memo permohonan pencairan yang didisposisi melalui DBM terlebih dahulu. Setelah disetujui, memo tersebut akan di tindak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lanjuti oleh Transaksi Pencairan ke rekening giro Developer. Proses tersebut dapat berjalan sampai dengan permohonan 100 %. BTN kemudian tinggal menunggu pembayaran pokok dari penjualan rumah di lokasi proyek oleh Developer. Pembayaran pokok adalah hasil akad kredit KPR (Hasil Penjualan Rumah). Kewajiban Bunga tetap harus dipenuhi oleh pengembang tiap bulan walaupun tidak ada penjualan rumah oleh developer. Tugas penagihan biasanya dilakukan oleh RM dan analis;

- Bahwa apabila pengembang ingin mengajukan KPL maka wajib mengikuti KYG. Namun apabila pengembang hanya mengajukan KYG saja, maka pengembang harus memiliki lahan sendiri yang sudah siap untuk dilakukan pembangunan perumahan;
- Bahwa yang menjadi acuan adalah RAB, Progres yang telah dibangun, nilai agunan serta pengecekan langsung terhadap realisasi di lapangan oleh analis atau RM. Realisasi meliputi Realisasi pembangunan, sarana prasarana jalan, air dan listrik. Hasil pengecekan di lapangan berupa Dokumentasi dan lain lain kemudian dilakukan penghitungan dengan sistem. Hasil perhitungan kemudian diserahkan kepada DBM dan diteruskan kepada BM untuk disetujui;
- Setahu saya antara lain yakni :
 - 1) Legalitas perusahaan
Yakni terkait dengan Data Data Perusahaan, keabsahan pendirian dsb,
 - 2) Legalitas Proyek
Yakni terkait dengan apakah proyek tersebut sudah ada ijin dari instansi terkait seperti sertifikat, IMB, Ijin Lokasi, Peil Banjir / Data Banjir
 - 3) Pengecekan Data Lokasi Proyek
Yakni terkait dengan apakah lahan tersebut lahan pemukiman atau diluar lahan pemukiman, Marketable dll
 - 4) Legalitas agunan
Verifikasi yakni terkait dengan agunan sertifikat apakah sudah ada jual beli sebelumnya telah selesai / balik nama dan tidak ada kewajiban lagi kepada pihak ketiga,
 - 5) Data pengurus perusahaan, yakni terkait dengan apakah sudah berpengalaman atau belum,
Dasar nya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan

Halaman 178 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.

- Bahwa pencairan pertama biasanya 20 % dari plafon kredit yang disetujui. Usulan dari Developer pada saat itu merunut kepada pematangan lahan yang sudah di lakukan pihak developer. Usulan Pencairan berikutnya tergantung dari usulan pencairan dana dari Developer yang merunut kepada progres pembangunan yang di lakukan. Proses pencairan dihitung secara keseluruhan atas proggres yang ada di lapangan. Pada tiap tahap usulan pendairan masuk, harus di lakukan Survei terlebih dahulu oleh Analis BTN di lapangan termasuk pemeriksaan data yang di lakukan untuk mengetahui apakah sesuai antara data yang di usulkan dengan realisasi di lapangan. Apabila seluruh sesuai maka Tim Analis mengusulkan kepada Pemutus (Kepala Cabang) untuk dapat di cairkan dana;
- Bahwa Kepala Cabang BTN Bengkulu (Branch Manager) punya kewenangan memutus sebelum tahun 2017 yakni 7,5 M saat ini setahu saya pemberian kredit maksimal Rp. 10 Milyar (sepuluh milyar) rupiah untuk perusahaan walaupun terpecah menjadi beberapa komplek perumahan;
- Bahwa Mekanisme pencairan untuk KPL yaitu apabila permohonan sudah di setuju maka KPL dapat di cairkan dengan nilai persentase tertentu dari nilai Jual Beli Tanah (Akta Jual Beli / AJB) dan mengacu pada NJOP. Lalu sekaligus dicairkan uang muka dari KYG sebesar 20 % dari plafond yang disetujui atau 40% dari plafond untuk debitur prima. Untuk pencairan KYG selanjutnya adalah berdasarkan progres fisik yang dibangun pihak developer;
- Bahwa Ada dua bentuk pembiayaan untuk perumahan yaitu :
 - Pemberian fasilitas KYG saja, untuk itu yang menjadi jaminan / agunan adalah tanah / sertifikat perumahan dan bangunan yang akan berdiri di atasnya.
 - Pemberian fasilitas KPL dan KYG, maka yang menjadi jaminan tetap tanah perumahan tersebut.
- Bahwa berdasarkan Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan



Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbkhal itu boleh dilakukan karena dua fasilitas kredit yang diberikan tersebut berada dalam satu lokasi perumahan;

- Bahwa Tim analis melakukan perhitungan dan di masukkan ke Kertas Kerja sampai ketemu berapa pencairan yang bisa di rekomendasikan kepada Pemutus (Kepala Cabang) Pengitungan dilakukan dari Kuantitas bangunan rumah yang di lakukan oleh Developer, baik dari progres tahapan pembangunan perunit rumah maupun jumlah keseluruhan unit rumah yang selesai dibangun. Juga diambil Dokumentasi berupa foto foto dari bangunan yang telah terealisasi;

Dasarnya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

Agunan biasanya di lakukan Appraisal terlebih dahulu dari KJPP (saksi Sugiono). kemudian di lakukan perhitungan berdasarkan RAB bangunan, sarana dan prasarana dengan mempertimbangkan appraisal agunan Fungsi dari agunan tersebut adalah second way out apa bila terjadi kredit macet yang tidak dapat lagi dibayar oleh pihak developer dengan cara di lelang KPL bersifat reimbursement atas pembelian lahan yang telah di lakukan;

- Bahwa yang menjadi rujukan dalam besaran tersebut adalah RAB (Rencana Anggaran Biaya) dan Hasil appraisal KJPP untuk menjaga rasio agar tercover nilai agunan kredit tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui perusahaan tersebut. Perusahaan tersebut juga ada KPL dan KYG dengan BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa saat saksi menjabat sebagai Head Consumer Loan BTN KC.Bengkulu pada tahun 2017, KYG untuk PT.Rizki Pabittei sudah berjalan dan sudah ada proggres pembangunan perumahan. Bahwa PT. Rizki Pabittei ada KYG dengan BTN KC.Bengkulu sejak persetujuan kreditnya tahun 2015 s/d jatuh tempo 2018. Kemudian di perpanjang kembali tempo kreditnya sejak 27 September 2019



sampai dengan 29 April 2021. Persetujuan kredit KYG juga di Putus oleh Kanwil BTN karena jumlah usulan kredit melebihi 10 M. Karena selain KYG senilai 9,5 M juga di berikan KPL senilai Rp. 850.000.000,-. Jumlah plafon awal yakni 9,5 M untuk pembangunan proyek perumahan di Tanjung Terdana. Untuk rencana pembangunan 300 unit rumah tipe 36 subsidi 120 m2. Kondisi saat ini proyek terhenti dan kreditnya macet dan Outstanding / sisa kredit KYG saat ini yang harus di bayarkan oleh PT.Rizki Pabitei adalah Rp4.948.000.000,00 (empat milyar sembilanratus empatpuluh delapan juta rupiah), Ownernya yakni sdr.Ambo Caming saat ini sudah meninggal;

- Bahwa tim analis untuk PT.Rizki Pabitei adalah saksi Festian dan saksi Sri Alam, saksi Arung Benawa, saksi Mario Gultom. Sedangkan Kepala Cabang saat awal proses KYG PT. Rizki Pabitei adalah Terdakwa Zulmarwan dan dilanjutkan dengan saksi Darmin Usman kemudian digantikan oleh Sdr. Zuhri pada Agustus 2018;
- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai Head Commercial Loan, pada pokoknya keadaan KYG PT.Rizki Pabitei di BTN KC Bengkulu sudah terseok seok, dimana saat itu PT.Rizki Pabitei sudah kesulitan membayar / memenuhi kewajiban pembayaran kreditnya. Dimana target penjualan tidak tercapai dan progres pekerjaan juga tidak sesuai target. Mengenai proses tahapan pencairan kredit saksi tidak tahu. bahwa sampai dengan akhir Masa Kredit tahun 2018 pada pokoknya memang Progres Fisik/pembangunan unit rumah tidak sesuai dengan besaran kredit yang telah di cairkan. Dari target 300 unit rumah hanya tercapai kurang lebih 100 unit rumah saja;
- Bahwa saksi mengetahui akta tersebut yang merupakan Perjanjian Kredit KPL dan KYG untuk PT. Rizki Pabitei Putra dan BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa ada restrukturisasi kredit yang di laksanakan tahun 2019 saat saksi menjabat sebagai Head Commersil Loan sebagai langkah penyehatan kredit PT.Rizki Pabitei Putra;
- Bahwa surat tersebut adalah permohonan dari PT.Rizki Pabitei untuk merestrukturisasi kredit atas Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015. Dimana pada pokoknya PT.Rizki Pabitei memohon untuk dapat diberikan Restrukturisasi kredit bunga sebesar 50%;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana peraturan dari OJK dan BI bahwa restrukturisasi dapat di berikan dengan pertimbangan Kesulitan likuiditas, kesulitan pembayaran kredit termasuk kesulitan penjualan dll. Selain itu juga dipertimbangkan PT.Rizki Pabittei tersebut saat itu cukup korporatif, serta ada potensi pembayaran yang di perhitungkan dari sisa lahan dan sisa unit di perumahan dari perhitungan Tim Analis dan RM;
- Bahwa pada saat saksi menjabat Head Commercial Loan tahun 2019, di peroleh fakta bahwa saat itu kredit PT.Rizki Pabittei tersebut sudah mengalami kesulitan, hingga kemudian saksi sounding kepada DMB dan BM mengenai keadaan tersebut. Hingga kemudian PT.Rizki Pabittei / Sdr Ambo Caming di undang ke BTN KC.Bengkulu untuk membahas mengenai kreditnya. Hingga kemudian di sepakati untuk diberikan restrukturisasi yang di tindaklanjuti dengan adanya permohonan tersebut;
- Bahwa setelah adanya permohonan tersebut kemudian di tindak lanjuti oleh pengambilan data di lapangan dan internal oleh RM lalu di tindak lanjuti oleh Analis yang dalam bentuk Perangkat Analisa Restrukturisasi Kredit. Kemudian di teruskan ke BTN Pusat Jakarta untuk mendapatkan persetujuan;
- Bahwa setelah di berikan restrukturisasi PT.Rizki Pabittei tetap tidak bisa membayar kewajibannya (non performing loan) sebagaimana yang tertuang di dalam Addendum Akta sehingga kredit Tidak bisa kembali menjadi sehat sebagaimana tujuan restrukturisasi kredit tersebut;
- Bahwa dokumen tersebut adalah akta Addendum Perjanjian Kredit PT.Rizki Pabittei putra sebagai dasar Restrukturisasi kredit;
- Bahwa setelah Restrukturisasi kontrak tersebut PT.Riski Pabittei tetap tidak bisa membayar kewajibannya (non performing loan) BTN KC.Bengkulu memberikan peringatan kepada PT Rizki Pabittei untuk memenuhi kewajibannya melalui surat peringatan;
- Bahwa surat tersebut adalah surat peringatan yang di berikan kepada PT Rizki Pabittei sebanyak 3 kali karena PT Rizki Pabittei tidak memenuhi kewajibannya;
- bahwa **setelah adanya permohonan** dari PT.Rizki Pabittei melalui Surat Nomor: 20/RPP-BKL/P.R.K/VII/2019 tanggal 10 Juli 2019 **kemudian di tindak lanjuti oleh pengambilan data di lapangan**

Halaman 182 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



(kunjungan lapangan dengan melihat progress Pembangunan berdasarkan foto saat itu) **dan internal oleh RM** lalu di tindak lanjuti oleh Analis yang dalam bentuk Perangkat Analisa Restrukturisasi Kredit. Kemudian di teruskan ke BTN Pusat Jakarta untuk mendapatkan persetujuan;

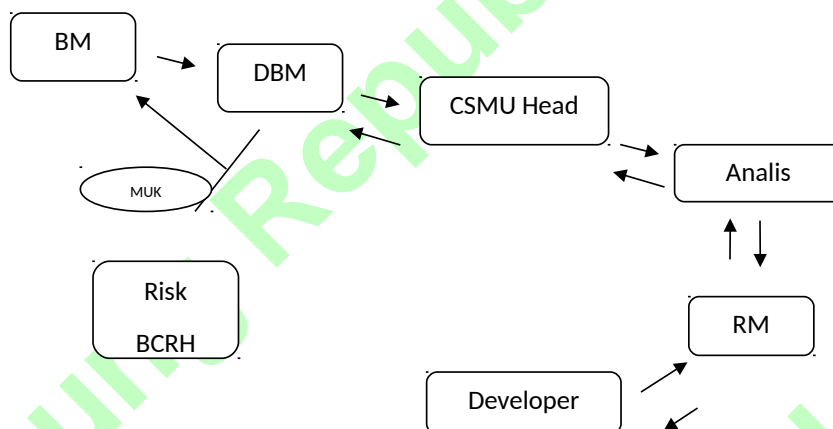
- bahwa surat tersebut adalah surat peringatan yang di berikan kepada PT Rizki Pabittei sebanyak 3 kali yaitu Surat Peringatan SP 1 No : 1244/S/BKU.III/BCSU/XI/2019, Peringatan SP 2 No : 676/SP/BKU.III/BCSU/ IV/2020 dan Peringatan SP 3 No : 778/S/BKU.III/BCSU/V/2020 yang ditanda-tangani oleh Zuhri Rohamsyah selaku BM dan saksi Yudhistira DA Kusuma selaku DBM karena PT Rizki Pabittei tidak memenuhi kewajibannya yang pada SP-3 dengan nilai outstanding kredit Rp4.948.000.000,00 (empat milyar sembilanratus empatpuluh delapan juta rupiah), tunggakan bunga Rp199.719.929,00 (seratus sembilanpuluh sembilan juta tujuhratus sembilanbelas ribu sembilanratus duapuluh sembilan rupiah), tunggakan denda Rp21.870.876,00 (duapuluh satu juta delapanratus tujuhpuluh ribu delapanratus tujuhpuluh enam rupiah);
- bahwa pada saat kunjungan lapangan yang saya laksanakan sebelum persetujuan restrukturisasi menjadi PAK, saya sempat mendapatkan konfirmasi kepada pihak almarhum Ambo Caming dan dijelaskan bahwa enclave (**Lahan di luar penguasaan dan pemilikan tanah yang bersangkutan / belum di bebaskan dengan luas \pm 2 ha pada HGB No. 00118** masih berada di notaris Irwan dalam proses balik nama dari pemilik awal ke RPP. Agunan restrukturisasi hanya agunan yang sudah dikuasai BTN dan diikat dalam Hak Tanggungan (HT);
- bahwa saat itu **saksi pernah melihat dokumen perpanjangan kredit/ memo perpanjangan** yang menjadi dasar pembahasan sebelum restrukturisasi namun saat ini saksi tidak dapat menunjukan dokumen perpanjangan tersebut;

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

15. **Yudhistira Dian Asmara Kharma Bin Haritanto**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Cabang Pangkal Pinang (Mantan DBM 2018 s.d Desember 2020);
- Bahwa saksi memiliki tugas pada pokoknya membantu BM memastikan Monitoring rekan rekan di Bisnis anatar alian funding dan lending mencapai target. Termasuk area bisnis seperti dana, kredit, pencapaian realisasi kredit, pencapaian dana tabungan giro dll;
- Bahwa Kredit Yasa Griya adalah kredit / Modal kerja yang diberikan kepada Pengembang / Developer untuk konstruksi / pembangunan perumahan. Pemberian kredit tersebut adalah dalam bentuk pembiayaan berupa dana untuk developer yang ingin melakukan pembangunan perumahan maupun pembiayaan pembelian lahan (KPL– Kredit Pemilikan Lahan) di Wilayah Bank BTN setempat;



- Bahwa pada umumnya berawal dari adanya permohonan untuk mendapatkan kredit dari Developer kepada BTN setempat yang kemudian di disposisi dari BM kepada DBM, lalu kepada CSMU Head untuk diteruskan kepada RM. Permohonan/proposal yang dibuat oleh Developer yang kemudian ditindaklanjuti dengan adanya ceklis kelengkapan data yang ditindak lanjuti oleh RM (Relationship Manager) yang kemudian melakukan survei langsung di lapangan atau tinjauan lokasi. RM kemudian membuat memo hasil tinjauan lokasi yang kemudian diserahkan kepada analis yang kemudian membuat Paket Analisa Kredit untuk kemudian diserahkan kepada CSMU Head yang kemudian diserahkan kepada DBM (Deputy Branch Manager). DBM kemudian menyerahkan kepada Risk/BCRH untuk dianalisa lebih lanjut. Hasil analisa BCRH kemudian dibuat MUK (Memo Usulan Kredit) yang ditandatangani oleh DBM dan Risk/BCRH untuk kemudian diserahkan



kepada BM sebagai Pemutus yang kemudian memberikan disposisi untuk pelaksanaan lebih lanjut (Sebagai Pemutus). Apabila di disposisi untuk di tindak lanjuti, maka proposal kemudian diteruskan kepada Analis. Analis langsung ditunjuk di dalam disposisi atas proposal tersebut oleh BM. Setelah berkas proposal di terima oleh Analis, kemudian di lakukan pengecekan kelengkapan berkas antara lain Surat Permohonan, Akta akta perusahaan (Legalitas perusahaan ; SIUP, SITU, TDP, Akta Pendirian, legalitas proyek : Ijin Lokasi, Sertifikat tanah, dukungan listrik, hasil Lab Air Bersih, serta ijin ijin dari tokoh tokoh daerah / aparaturnya pemerintah setempat (RT, RW, Lurah, Camat dll). Setelah lengkap, kemudian Analis memasukkan data data tersebut kedalam memo perangkat analisa. Didalam perangkat analisa tersebut dimasukkan perhitungan dukungan konstruksinya dan KPL (Kredit Pemilikan Lahan) dimana dari sisi konstruksi didalam dukungan tersebut tertera berapa unit rumah yang ingin diajukan kemudian akan diperoleh dukungan unit berdasarkan rumus yang sudah ada. Sedangkan untuk KPL rumusnya berdasarkan harga yang ada di AJB;

- Bahwa setelah selesai perhitungan tersebut , kemudian analis memasukkan foto foto dokumentasi lahan yang diperoleh RM (Relationship Manager) ke memo perangkat analisa termasuk RAB, Time Schedule dan potensi konsumen yang diperoleh dari Developer. Apabila proposal KYG melebihi 7,5 M (Sebelum tahun 2017) maka perangkat analisa akan di kirim ke Kantor Wilayah BTN selaku pemutus;
- Bahwa setelah disetujui oleh Kantor wilayah / BM KC.BTN di jadwalkan untuk akad kredit kepada pihak developer, sebelum akad kredit, sertifikat yang dijadikan jaminan akan di clearance oleh Notaris yang di tunjuk BM KC.BTN. Apabila clearance selesai, maka sehari sebelum akad kredit di lakukan Legal Meeting antara BTN (Bagian Legal), Notaris dan Pengembang untuk melakukan verifikasi dan pengecekan keabsahan dokumen dokumen yang sudah di analisa oleh analis (Legalitas proyek dan legalitas developer). Setelah di verifikasi, maka baru di laksanakan penandatanganan akad kredit (Perjanjian kredit) oleh BM KC.BTN;
- Bahwa setelah itu dipersiapkan pencairan Tahap I sebesar 20 % dengan syarat surat permohonan dari Developer dan di lampirkan dokumentasi proyek. Setelah berjalan proyek, kemudian developer dapat mengajukan kembali permohonan pencairan dengan menerangkan progres pembangunan. Berdasarkan data proggres tersebut, kemudian oleh KC



BTN di disposisi kepada RM untuk melakukan pengecekan proggres terbaru di lapangan. Setelah di peroleh data dan foto di lapangan, kemudian analis membuat memo kepada BM memo permohonan pencairan yang didisposisi melalui DBM terlebih dahulu. Setelah disetujui, memo tersebut akan di tindak lanjuti oleh Transaksi Pencairan ke rekening giro Developer. Proses tersebut dapat berjalan sampai dengan permohonan 100 %. BTN kemudian tinggal menunggu pembayaran pokok dari penjualan rumah di lokasi proyek oleh Developer. Pembayaran pokok adalah hasil akad kredit KPR (Hasil Penjualan Rumah). Kewajiban Bunga tetap harus dipenuhi oleh pengembang tiap bulan walaupun tidak ada penjualan rumah oleh developer. Tugas penagihan biasanya di lakukan oleh RM;

- Bahwa apabila pengembang ingin mengajukan KPL maka wajib mengikuti KYG. Namun apabila pengembang hanya mengajukan KYG saja, maka pengembang harus memiliki lahan sendiri yang sudah siap untuk di lakukan pembangunan perumahan;
- Bahwa yang menjadi acuan adalah RAB, Progres yang telah di bangun, nilai agunan serta pengecekan langsung terhadap realisasi di lapangan oleh analis atau RM . Realisasi meliputi Realisasi pembangunan, sarana prasarana jalan, air dan listrik. Hasil pengecekan di lapangan berupa Dokumentasi dan lain lain kemudian di lakukan penghitungan dengan sistem. Hasil perhitungan kemudian di serahkan kepada DBM dan diteruskan kepada BM untuk disetujui;
- Bahwa yang dilakukan verifikasi setahu saya antara lain yakni :
 - 1) Legalitas perusahaan
Yakni terkait dengan Data Data Perusahaan, keabsahan pendirian dsb,
 - 2) Legalitas Proyek
Yakni terkait dengan apakah proyek tersebut sudah ada ijin dari instansi terkait seperti IMB, Ijin Lokasi, Peil Banjir / Data Banjir
 - 3) Pengecekan Data Lokasi Proyek
Yakni terkait dengan apakah lahan tersebut lahan pemukiman atau diluar lahan pemukiman, Marketable dll
 - 4) Legalitas agunan
Verifikasi yakni terkait dengan agunan sertifikat apakah sudah ada jual beli sebelumnya telah selesai / balik nama dan tidak ada kewajiban lagi kepada pihak ketiga,



5) Data pengurus perusahaan, yakni terkait dengan apakah sudah berpengalaman atau belum,

Dasarnya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

- Bahwa pencairan pertama biasanya 20 % dari plafon kredit yang disetujui. Usulan dari Developer pada saat itu merunut kepada pematangan lahan yang sudah di lakukan pihak developer. Usulan Pencairan berikutnya tergantung dari usulan pencairan dana dari Developer yang merunut kepada progres pembangunan yang di lakukan. Proses pencairan dihitung secara keseluruhan atas proggres yang ada di lapangan. Pada tiap tahap usulan pendairan masuk, harus di lakukan Survei terlebih dahulu oleh Analis BTN di lapangan termasuk pemeriksaan data yang di lakukan untuk mengetahui apakah sesuai antara data yang di usulkan dengan realisasi di lapangan. Apabila seluruh sesuai maka Tim Analis mengusulkan kepada Pemutus (Kepala Cabang) untuk dapat di cairkan dana;
- Bahwa Kepala Cabang BTN Bengkulu (Branch Manager) punya kewenangan memutus sebelum tahun 2017 yakni 7,5 M saat ini setahu saya pemberian kredit maksimal Rp. 10 Milyar (sepuluh milyar) rupiah untuk perusahaan walaupun terpecah menjadi beberapa kompleks perumahan;
- Bahwa mekanisme pencairan untuk KPL yaitu apabila permohonan sudah di setujui maka KPL dapat di cairkan dengan nilai persentase tertentu dari nilai Jual Beli Tanah (Akta Jual Beli / AJB) dan mengacu pada NJOP. Lalu sekaligus dicairkan uang muka dari KYG sebesar 20 % dari plafond yang disetujui. Untuk pencairan KYG selanjutnya adalah berdasarkan progres fisik yang dibangun pihak developer;
- Bahwa ada dua bentuk pembiayaan untuk perumahan yaitu :
 - Pemberian fasilitas KYG saja, untuk itu yang menjadi jaminan / agunan adalah tanah / sertifikat tanah perumahan itu sendiri.
 - Pemberian fasilitas KPL dan KYG, maka yang menjadi jaminan tetap tanah perumahan tersebut.

Berdasarkan Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk



No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbkhal itu boleh dilakukan karena dua fasilitas kredit yang diberikan tersebut berada dalam satu lokasi perumahan;

- Bahwa Tim analis melakukan perhitungan dan di masukkan ke Kertas Kerja sampai ketemu berapa pencairan yang bisa di rekomendasikan kepada Pemutus (Kepala Cabang) Pengitungan dilakukan dari Kuantitas bangunan rumah yang di lakukan oleh Developer, baik dari progres tahapan pembangunan perunit rumah maupun jumlah keseluruhan unit rumah yang selesai dibangun. Juga diambil Dokumentasi berupa foto foto dari bangunan yang telah terealisasi;

Dasarnya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

- Bahwa Agunan biasanya di lakukan Appraisal terlebih dahulu dari KJPP (saksi Sugiono). Setelah muncul nilai, baru kemudian di lakukan perhitungan berapa nilai yang dapat diajukan kreditnya;
- Bahwa fungsi dari agunan tersebut adalah untuk pemulihan keuangan apa bila terjadi kredit macet yang tidak dapat lagi dibayar oleh pihak developer dengan cara di lelang;
- Bahwa tanah tersebut masih tetap nama perusahaan namun secara keuangan memang tanah tersebut sebenarnya dibeli dengan uang BTN sendiri;
- Bahwa saksi mengetahui perusahaan tersebut. Perusahaan tersebut juga ada KPL dan KYG dengan BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa saat saksi menjabat sebagai DBM BTN KC. Bengkulu pada tahun 2018, KYG untuk PT.Rizki Pabittei sudah berjalan dan setahu saksi sudah ada progres pembangunan perumahan. Bahwa PT. Rizki Pabittei ada KYG dengan BTN KC.Bengkulu sejak persetujuan kreditnya tahun 2015 s/d jatuh tempo 2018. Kemudian di perpanjang kembali tempo kreditnya sampai dengan tahun 2020. Persetujuan kredit KYG juga di Putus oleh Kanwil BTN karena jumlah asulan kredit melebihi 10 M. Karena selain KYG senilai 9,5 M juga di berikan KPL senilai Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah), jumlah plafon awal yakni 9,5 M



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk pembangunan proyek perumahan di Tanjung Terdana. Untuk rencana pembangunan 300 unit rumah tipe 36 subsidi 120 m². Kondisi saat ini proyek terhenti dan kreditnya macet dan Outstanding / sisa kredit KYG saat ini yang harus di bayarkan oleh PT.Rizki Pabitei adalah Rp4.948.000.000,00 (empat milyar sembilanratus empatpuluh delapan juta rupiah), Ownernya yakni sdr.Ambo Caming saat ini sudah meninggal;

- Bahwa tim analis untuk PT.Rizki Pabitei adalah saksi Festian, saksi Arung Benawa, saksi Mario Gultom dan saksi Alam. Sedangkan Kepala Cabang saat awal proses KYG PT. Rizki Pabitei adalah Terdakwa Zulmarwan dan dilanjutkan dengan saksi Darmin Usman kemudian digantikan oleh Zuhri pada Agustus 2018. Saksi saat itu menjabat sebagai DBM;
- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai DBM BTN KC.Bengkulu sejak Januari 2018, pada pokoknya keadaan KYG PT.Rizki Pabitei di BTN KC Bengkulu sudah terseok seok, dimana saat itu PT.Rizki Pabitei sudah kesulitan membayar / memenuhi kewajiban pembayaran kreditnya. Dimana target penjualan tidak tercapai dan progres pekerjaan juga tidak sesuai target;
- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai DBM saat itu, PT.Rizki Pabitei hanya 1 kali mengajukan pencairan kredit yakni pada bulan Juni 2018. Saat itu Permohonan dari PT.Rizki Pabitei adalah Rp. 85 Juta. Permohonan yang diajukan saat itu kemudian di analisa oleh RM dan Tim Analis. Dari hasil analisa tim RM dan Analis yang masuk ke saksi, saat itu kondisi prestasi kerja PT.Rizki Pabitei sudah minus Rp. 3,4 M dengan rasio anggunan 200 %. Atas keadaan tersebut, tim analis dan RM saat itu tidak mengusulkan untuk dapat cairkan kreditnya. Saksi saat itu juga sependapat dengan RM dan Tim analis untuk tidak mengusulkan pencairan kredit dan menyerahkan keputusan kemudian kepada BM (saksi Darmin Usman). Namun setelah diserahkan kepada BM, permohonan dari PT. Rizki Pabitei tersebut tetap cair sebagaimana permintaan;
- Bahwa dokumen Nota Pencairan tersebut adalah pencairan terakhir yang di ajukan PT Rizki Pabitei Putra dari hasil analisa Tim Analis sudah minus Rp3.409.586.027,00 (tiga milyar empatratus sembilan juta limaratus delapanpuluh enam ribu duapuluh tujuh rupiah), sehingga sudah tidak dapat di cairkan lagi kreditnya dan saksi sudah mendisposisi bahwa kredit

Halaman 189 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



sudah minus namun tetap di setujui untuk cair oleh BM saat itu saksi Darmin Usman;

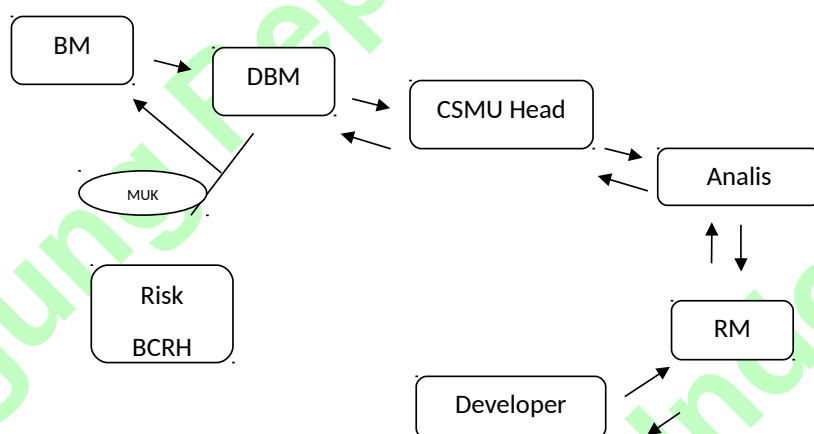
- Bahwa seharusnya proses pencairan kredit harus berada di dalam masa kredit yang berlaku sejak 29 April 2015 s/d 29 April 2018;
- Bahwa teguran dalam bentuk Surat Peringatan memang tidak ada, namun komunikasi dalam bentuk pembinaan selalu di jalankan kepada PT.Rizki Pabittei Putra / sdr.Ambo Caming walaupun tidak di penuhi oleh yang bersangkutan;
- Bahwa ada restrukturisasi kredit yang di laksanakan tahun 2019 sebagai langkah penyelamatan kredit PT.Riski Pabittei Putra;
- Bahwa surat tersebut adalah permohonan dari PT.Rizki Pabittei untuk merestrukturisasi kredit atas Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015. Dimana pada pokoknya PT.Rizki Pabittei memohon untuk dapat diberikan Restrukturisasi kredit bunga sebesar 50%;
- Bahwa sebagaimana peraturan dari OJK dan BI bahwa restrukturisasi dapat di berikan dengan pertimbangan Cashflow, likuiditas, kesulitan pembayaran kredit termasuk kesulitan penjualan dll. Selain itu juga dipertimbangkan PT.Rizki Pabittei tersebut saat itu cukup kooperatif, serta pada potensi pembayaran yang di perhitungkan dari sisa lahan dan sisa unit di perumahan dari perhitungan Tim Analis dan RM;
- Bahwa di peroleh fakta bahwa kredit PT.Rizki Pabittei sudah mengalami kesulitan, hingga kemudian PT.Rizki Pabittei / sd.Ambo Caming kami undang ke BTN KC.Bengkulu untuk rapat dan membahas mengenai kreditnya dan kemudian di sepakati untuk diberikan restrukturisasi yang di tindaklanjuti dengan adanya permohonan tersebut;
- bahwa setelah di berikan restrukturisasi PT.Rizki Pabittei tetap tidak bisa membayar kewajibannya (non performing loan) sebagaimana yang tertuang di dalam Addendum Akta sehingga kredit Tidak bisa kembali menjadi sehat sebagaimana tujuan restrukturisasi kredit tersebut;
- Bahwa dasar Restrukturisasi kredit adalah akta Addendum Perjanjian Kredit PT.Rizki Pabittei putra;
- Bahwa setelah itu BTN KC.Bengkulu memberikan peringatan kepada PT Riski Pabittei untuk memenuhi kewajibannya melalui surat peringatan yang di berikan kepada PT Rizki Pabittei sebanyak 3 kali;

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



16. **Keagen Jeff Rainer Nelwan Bin Jeffrey Kandou Dimpudus Nelwan**,
dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat sebagai Commercial RM CBC BTN Palembang (Mantan Analis BTN KC.Bengkulu 2019);
- Bahwa saksi memiliki tugas pada pokoknya secara umum yakni mengelola data dari pengembang yang saya terima langsung dari RM. Data data dimaksud kemudian di lakukan analisa baik dari Potensi, RPC (Repayment Capacity), Nilai agunan dll yang kemudian di teruskan kepada pimpinan secara berjenjang;
- Bahwa Kredit Yasa Griya adalah kredit / Modal kerja yang diberikan kepada Pengembang / Developer untuk konstruksi / pembangunan perumahan. Pemberian kredit tersebut adalah dalam bentuk pembiayaan berupa dana untuk developer yang ingin melakukan pembangunan perumahan maupun pembiayaan pembelian lahan (KPL– Kredit Pemilikan Lahan) di Wilayah Bank BTN setempat;



- Bahwa pada umumnya berawal dari adanya permohonan untuk mendapatkan kredit dari Developer kepada BTN setempat yang kemudian di disposisi dari BM kepada DBM, lalu kepada CSMU Head untuk diteruskan kepada RM. Permohonan/proposal yang dibuat oleh Developer yang kemudian ditindaklanjuti dengan adanya ceklis kelengkapan data yang ditindak lanjuti oleh RM (Relationship Manager) yang kemudian melakukan survei langsung di lapangan atau tinjauan lokasi. RM kemudian membuat memo hasil tinjauan lokasi yang kemudian diserahkan kepada analis yang kemudian membuat Paket Analisa Kredit untuk kemudian diserahkan kepada CSMU Head yang kemudian diserahkan kepada DBM (Deputy Branch Manager). DBM kemudian



menyerahkan kepada Risk/BCRH untuk dianalisa lebih lanjut. Hasil analisa BCRH kemudian dibuat MUK (Memo Usulan Kredit) yang ditandatangani oleh DBM dan Risk/BCRH untuk kemudian diserahkan kepada BM sebagai Pemutus yang kemudian memberikan disposisi untuk pelaksanaan lebih lanjut (Sebagai Pemutus). Apabila di disposisi untuk di tindak lanjuti, maka proposal kemudian diteruskan kepada Analis. Analis langsung ditunjuk di dalam disposisi atas proposal tersebut oleh BM. Setelah berkas proposal di terima oleh Analis, kemudian di lakukan pengecekan kelengkapan berkas antara lain Surat Permohonan, Akta akta perusahaan (Legalitas perusahaan ; SIUP, SITU, TDP, Akta Pendirian, legalitas proyek : Ijin Lokasi, Sertifikat tanah, dukungan listrik, hasil Lab Air Bersih, serta ijin ijin dari tokoh tokoh daerah / aparaturnya pemerintah setempat (RT, RW, Lurah, Camat dll). Setelah lengkap, kemudian Analis memasukkan data data tersebut kedalam memo perangkat analisa. Didalam perangkat analisa tersebut dimasukkan perhitungan dukungan konstruksinya dan KPL (Kredit Pemilikan Lahan) dimana dari sisi konstruksi didalam dukungan tersebut tertera berapa unit rumah yang ingin diajukan kemudian akan diperoleh dukungan unit berdasarkan rumus yang sudah ada. Sedangkan untuk KPL rumusnya berdasarkan harga yang ada di AJB;

- Bahwa setelah selesai perhitungan tersebut , kemudian analis memasukkan foto foto dokumentasi lahan yang diperoleh RM (Relationship Manager) ke memo perangkat analisa termasuk RAB, Time Schedule dan potensi konsumen yang diperoleh dari Developer. Apabila proposal KYG melebihi 7,5 M (Sebelum tahun 2017) maka perangkat analisa akan di kirim ke Kantor Wilayah BTN selaku pemutus;
- Bahwa setelah disetujui oleh Kantor wilayah / BM KC.BTN di jadwalkan untuk akad kredit kepada pihak developer, sebelum akad kredit, sertifikat yang dijadikan jaminan akan di clearance oleh Notaris yang di tunjuk BM KC.BTN. Apabila clearance selesai, maka sehari sebelum akad kredit di lakukan Legal Meeting antara BTN (Bagian Legal), Notaris dan Pengembang untuk melakukan verifikasi dan pengecekan keabsahan dokumen dokumen yang sudah di analisa oleh analis (Legalitas proyek dan legalitas developer). Setelah di verifikasi, maka baru di laksanakan penandatanganan akad kredit (Perjanjian kredit) oleh BM KC.BTN;
- Bahwa setelah itu dipersiapkan pencairan Tahap I sebesar 20 % dengan syarat surat permohonan dari Developer dan di lampirkan dokumentasi



proyek. Setelah berjalan proyek, kemudian developer dapat mengajukan kembali permohonan pencairan dengan menerangkan progres pembangunan. Berdasarkan data proggres tersebut, kemudian oleh KC BTN di disposisi kepada RM untuk melakukan pengecekan proggres terbaru di lapangan. Setelah di peroleh data dan foto di lapangan, kemudian analis membuat memo kepada BM memo permohonan pencairan yang didisposisi melalui DBM terlebih dahulu. Setelah disetujui, memo tersebut akan di tindak lanjuti oleh Transaksi Pencairan ke rekening giro Developer. Proses tersebut dapat berjalan sampai dengan permohonan 100 %. BTN kemudian tinggal menunggu pembayaran pokok dari penjualan rumah di lokasi proyek oleh Developer. Pembayaran pokok adalah hasil akad kredit KPR (Hasil Penjualan Rumah). Kewajiban Bunga tetap harus dipenuhi oleh pengembang tiap bulan walaupun tidak ada penjualan rumah oleh developer. Tugas penagihan biasanya di lakukan oleh RM;

- Bahwa apabila pengembang ingin mengajukan KPL maka wajib mengikuti KYG. Namun apabila pengembang hanya mengajukan KYG saja, maka pengembang harus memiliki lahan sendiri yang sudah siap untuk di lakukan pembangunan perumahan;
- Bahwa yang menjadi acuan adalah RAB, Progres yang telah di bangun, nilai agunan serta pengecekan langsung terhadap realisasi di lapangan oleh analis atau RM . Realisasi meliputi Realisasi pembangunan, sarana prasarana jalan, air dan listrik. Hasil pengecekan di lapangan berupa Dokumentasi dan lain lain kemudian di lakukan penghitungan dengan sistem. Hasil perhitungan kemudian di serahkan kepada DBM dan diteruskan kepada BM untuk disetujui, antara lain yakni :
 - 1) Legalitas perusahaan
 - 2) Yakni terkait dengan Data Data Perusahaan, keabsahan pendirian dsb,
 - 3) Legalitas Proyek
 - 4) Yakni terkait dengan apakah proyek tersebut sudah ada ijin dari instansi terkait seperti IMB, Ijin Lokasi, Peil Banjir / Data Banjir
 - 5) Pengecekan Data Lokasi Proyek
 - 6) Yakni terkait dengan apakah lahan tersebut lahan pemukiman atau diluar lahan pemukiman, Marketable dll
 - 7) Legalitas agunan



- 8) Verifikasi yakni terkait dengan agunan sertifikat apakah sudah ada jual beli sebelumnya telah selesai / balik nama dan tidak ada kewajiban lagi kepada pihak ketiga,
- 9) Data pengurus perusahaan, yakni terkait dengan apakah sudah berpengalaman atau belum,

Dasar nya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

- Bahwa pencairan pertama biasanya 20 % dari plafon kredit yang disetujui. Usulan dari Developer pada saat itu merunut kepada pematangan lahan yang sudah di lakukan pihak developer. Usulan Pencairan berikutnya tergantung dari usulan pencairan dana dari Developer yang merunut kepada progres pembangunan yang di lakukan. Proses pencairan dihitung secara keseluruhan atas proggres yang ada di lapangan. Pada tiap tahap usulan pendairan masuk, harus di lakukan Survei terlebih dahulu oleh Analis BTN di lapangan termasuk pemeriksaan data yang di lakukan untuk mengetahui apakah sesuai antara data yang di usulkan dengan realisasi di lapangan. Apabila seluruh sesuai maka Tim Analis mengusulkan kepada Pemutus (Kepala Cabang) untuk dapat di cairkan dana;
- Bahwa Kepala Cabang BTN Bengkulu (Branch Manager) punya kewenangan memutus sebelum tahun 2017 yakni 7,5 M saat ini setahu saya pemberian kredit maksimal Rp. 10 Milyar (sepuluh milyar) rupiah untuk perusahaan walaupun terpecah menjadi beberapa komplek perumahan;
- Bahwa Mekanisme pencairan untuk KPL yaitu apabila permohonan sudah di setujui maka KPL dapat di cairkan dengan nilai persentase tertentu dari nilai Jual Beli Tanah (Akta Jual Beli / AJB) dan mengacu pada NJOP. Lalu sekaligus dicairkan uang muka dari KYG sebesar 20 % dari plafond yang disetujui. Untuk pencairan KYG selanjutnya adalah berdasarkan progres fisik yang dibangun pihak developer;
- Bahwa Tim analis melakukan perhitungan dan di masukkan ke Kertas Kerja sampai ketemu berapa pencairan yang bisa di rekomendasikan kepada Pemutus (Kepala Cabang) Pengitungan dilakukan dari Kuantitas bangunan rumah yang di lakukan oleh Developer, baik dari progres



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahapan pembangunan perunit rumah maupun jumlah keseluruhan unit rumah yang selesai dibangun. Juga diambil Dokumentasi berupa foto foto dari bangunan yang telah terealisasi;

- Bahwa Agunan biasanya di lakukan Appraisal terlebih dahulu dari KJPP). Setelah muncul nilai, baru kemudian di lakukan perhitungan berapa nilai yang dapat diajukan kreditnya;
- Bahwa fungsi dari agunan tersebut adalah untuk pemulihan keuangan apa bila terjadi kredit macet yang tidak dapat lagi dibayar oleh pihak developer dengan cara di lelang;
- Bahwa tanah tersebut masih tetap nama perusahaan namun secara keuangan memang tanah tersebut sebenarnya dibeli dengan uang BTN sendiri;
- Bahwa saksi baru menjabat sebagai Analis pada bulan Juli 2019;
- Bahwa ada restrukturisasi kredit yang di laksanakan tahun 2019 sebagai langkah untuk menyehatkan kembali Debitur / memperbaiki Cashflow PT.Rizki Pabitei Putra yang memiliki potensi tidak mampu menyelesaikan kewajiban kreditnya;
- Bahwa permohonan dari PT.Rizki Pabitei untuk merestrukturisasi kredit atas Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015 memohon untuk dapat diberikan Restrukturisasi kredit bunga sebesar 50%;
- Bahwa sebagaimana peraturan dari OJK dan BI bahwa restrukturisasi dapat di berikan dengan pertimbangan Cashflow, likuiditas, kesulitan pembayaran kredit termasuk kesulitan penjualan dll. Karena dari faktor penjualan PT.Rizki Pabitei Putra pada saat itu masih memiliki Potensi penjualan. Selain itu juga dipertimbangkan PT.Rizki Pabitei tersebut saat itu cukup korporatif, serta pada potensi pembayaran yang di perhitungkan dari sisa lahan dan sisa unit di perumahan dari perhitungan Tim Analis dan RM. Perhitungan juga di lakukan dengan mengacu pada besarnya nilai Agunan sebagaimana Appraisal Report PT.Rizki Pabitei Putra dari KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan;
- Bahwa saat itu saksi membuat perangkat Analisa Restrukturisasi berkoordinasi dengan RM saksi Hendra Muda, melakukan olah data dari dokumen yang ada di BTN KC.Bengkulu termasuk melakukan kroscek langsung di lapangan untuk mengetahui kondisi terakhir di lokasi pembangunan perumahan PT.Rizki Pabitei Putra. Dari pemantauan di lokasi secara langsung, memang pada pokoknya realisasi pembangunan tidak sesuai dengan kredit yang telah di cairkan saat itu yakni

Halaman 195 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

Rp8.680.000.000,00 (delapan milyar enamratus delapanpuluh juta rupiah) dari Plafond.Rp9.500.000.000,00 (sembilan milyar limaratus juta rupiah);

- Bahwa setelah di berikan restrukturisasi PT. Rizki Pabittei beberapa kali melakukan pembayaran, namun tetap tidak bisa membayar kewajibannya secara penuh (non performing loan) sebagaimana yang tertuang di dalam Addendum Akta sehingga kredit Tidak bisa kembali menjadi sehat sebagaimana tujuan restrukturisasi kredit tersebut;
- Bahwa BTN KC.Bengkulu memberikan peringatan kepada PT Rizki Pabittei untuk memenuhi kewajibannya melalui surat peringatan kepada PT Rizki Pabittei sebanyak 3 kali karena PT Rizki Pabittei;
- Bahwa kredit atas PT. Rizki Pabittei Putra tidak bisa membayar secara penuh (non performing loan) dapat dilihat dari dokumen mutasi rekening tanggal 31 Mei 2020, yang hanya melakukan pembayaran sebesar Rp4.115.595,00 (empat milyar seratus limabelas juta limaratus sembilanpuluh lima rupiah) jika dibandingkan bulan-bulan sebelumnya masih melakukan pembayaran bunga;
- Bahwa jika debitur belum melunasi kredit dan sudah melewati jatuh tempo yang tercantum dalam Akta Perjanjian Kredit maka debitur dapat mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu kredit. Sepengetahuan saksi pihak BTN juga akan memberikan pemberitahuan kepada debitur untuk mengingatkan bahwa kredit akan jatuh tempo, namun untuk Debitur PT. Rizki Pabittei Putra saksi tidak mengetahui apakah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk KC. Bengkulu mengeluarkan pemberitahuan kepada PT. Rizki Pabittei Putra;
- Bahwa tidak ada addendum/perpanjangan atas Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 Tanggal 29 April 2015 yang jatuh tempo kredit per tanggal 29 April 2018 saksi sebenarnya sudah datang per Juni 2018 namun saksi belum ditugaskan untuk menjadi analis terlebih khusus untuk debitur PT. Rizki Pabittei Putra saksi mulai mengelola terkait kredit PT. Rizki Pabittei Putra pada saat PT. Rizki Pabittei Putra mengajukan permohonan Restrukturisasi Kredit tanggal 10 Juli 2019;
- Bahwa dilakukan pembahasan kredit bersama tanggal 9 Juni 2019 antara pihak BTN dan pihak Debitur PT Rizki Pabittei Putra, setelah itu PT. Rizki Pabittei Putra mengajukan permohonan Restrukturisasi Kredit tanggal 10 Juli 2019;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada proses analisa dari analis terkait perpanjangan Akta Perjanjian tanggal 29 April 2015, namun saya pastikan

Halaman 196 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memang tidak ada perpanjangan atas Akta Perjanjian Nomor 97 Tanggal 29 April 2015;

- Bahwa proses pengajuan permohonan restrukturisasi kredit oleh PT. Rizki Pabittei Putra adalah:

1. Surat peringatan kepada PT. Rizki Pabittei Putra, saksi tidak mengetahui apakah sudah diberikah surat peringatan dari KC. Bengkulu;
2. Dilakukan pembahasan bersama, namun saksi tidak serta dalam pembahasan tersebut, karena belum ditugaskan dalam mengelola terkait kredit PT. Rizki Pabittei Putra;
3. Debitur dalam hal ini PT. Rizki Pabittei mengajukan permohonan restrukturisasi kredit;
4. Dilakukan Perangkat Analisa Kredit Restrkturisasi No. /PAR/BKU.III/BCSU/VII/2019 tanpa tanggal (lupa) Agustus 2019 yang ditandatangani oleh Sdr. Hendra Muda (RM Commercial) dan saya sendiri selaku Assistant Commercial RM (Analisis). Hasil dari Perangkat Anaklis Kredit Restrukturisasi yang saya buat dimasukan kedalam Kertas Kerja Analisa Tiga Pilar "Penilaian Kualitas Kredit".
5. Memo PT. BTN Kantor Cabang Bengkulu Nomor 805/M/BKU.III/BCSU/VIII/2019 tertanggal 22 Agustus 2019 kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Commercial Lending Division (CMLD) dalam hal ini Kantor Pusat PT. BTN perihal permohonan restrukturisasi kredit konstruksi dan lampiran Compliance Check List Self Assessment dan Penilaian Kualitas Kredit dengan tembusan kanwil IV ;
6. Memo PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Commercial Lending Division (CMLD) (Kantor Pusat BTN) No.1452/M/CMLD/MRD/VIII/2019 tertanggal 30 Agustus 2019 kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu perihal Persetujuan Permohonan Rstrukturisasi Ke-1 Kredit Konstruksi BTN a.n PT. Rizki Pabittei Putra;
7. Surat Persetujuan restrukturisasi Kredit Nomor 847/BKU.III/BCSU/SP2K/VIII/2019 tertanggal 30 Agustus 2019 dan disetujui oleh Sdr. Ambo Caming selaku direktur PT. Rizki Pabittei Putra.

Halaman 197 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait PT. Rizki Pabittei Putra masih dalam kategori Performing Loan (PL) dengan Dalam Perhatian Khusus 3 tunggakan 61-90 hari dengan tunggakan bunga sebesar Rp168.850.500 sedangkan accrued interest per tanggal 12 Agustus 2019 sebesar Rp200.394.798. pada saat pengajuan permohonan restrukturisasi kredit PT. Rizki Pabittei Putra belum masuk kedalam kategori Non Performing Loan (NPL).
- Bahwa Kredit macet debitur dapat dilihat di SLIK OJK.
- bahwa penangguhan pembayaran bunga tiap bulan pada saat restrukturisasi berlaku sejak penandatanganan addendum perjanjian kredit Nomor 20 Tanggal 27 September 2019, namun secara faktanya sesuai rekening koran tahun 2019, PT. Rizki Pabittei Putra membayar penangguhan bunga 50% mulai bulan Agustus 2019 sebesar Rp28.760.250,- dan pada bulan Oktober sebesar **Rp282.042.958,00** dengan rincian tunggakan (full) bunga bulan Mei 2019 Rp 55.520.500,00, Juni 2019 sebesar Rp57.520.500,00, Juli 2019 Rp55.665.000,00, Pembayaran bunga 50% bulan Agustus 2019 Rp28.760.250,00, pembayaran bunga 50% Bulan September 2019 Rp28.753.292,00, tangguhan bulan September karena belum dibayar di Bulan November Rp28.753..292, dan pembayaran bunga 50% bulan Oktober 2019 Rp28.753.292,00.
- Bahwa atas mutasi rekening koran tersebut restrukturisasi kredit untuk PT. Rizki Pabittei Putra mulai bulan Agustus 2019 sampai Oktober 2019, karena secara faktanya restrukturisasi kredit dimulai sejak SP2K dalam hal ini Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit Konstruksi atas nama PT. Rizki Pabittei Putra tertanggal 30 Agustus 2019. Terdapat kesalahan penulisan dalam addendum perjanjian kontrak seharusnya sejak ditandatangani Addendum Perjanjian Kredit melainkan sejak SP2K/Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit Nomor : 847/BKU.III/BCSU/SP2K/ VIII/2019 tanggal 30 Agustus 2019.
- Bahwa dalam Surat Persetujuan Restrukturisasi Kredit Nomor 847/BKU.III/BCSU/SP2K/VIII/2019 tanggal 30 Agustus 2019 tertulis "Penangguhan pembayaran bunga tiap bulan sebesar 50% selama 6 bulan **sejak penandatanganan addendum PK** dan selanjutnya dimulai pada bulan ke-7 sampai dengan jatuh tempo kredit

Halaman 198 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



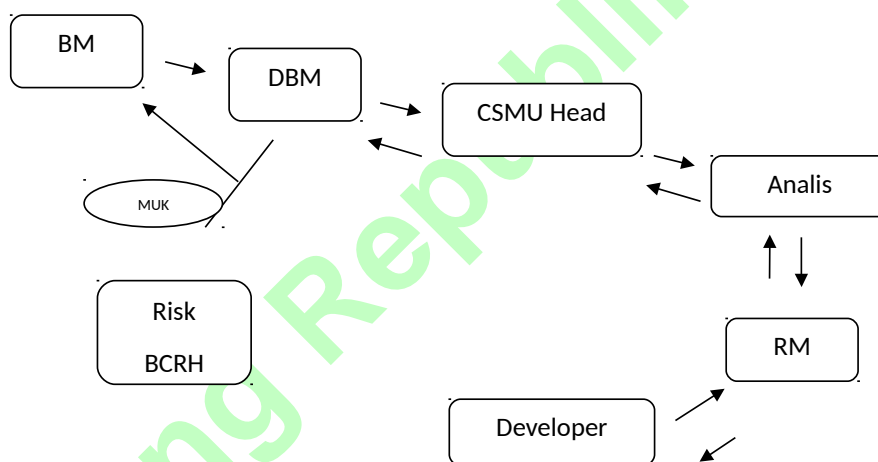
dibayarkan secara full dan atas bunga yang tertunggak dan tertunda, pembayaran dilakukan secara prorata mulai bulan ke-7 sejak penandatanganan addendum kredit hingga jatuh tempo” **seharusnya sejak penandatanganan surat persetujuan Restrukturisasi Kredit yaitu sejak tanggal 30 Agustus 2019.**

Maka atas restrukturisasi kredit PT. Rizki Pabittei Putra berlaku mulai Agustus 2019 sampai dengan Januari 2020. Sehingga per bulan Agustus 2020, PT. Rizki Pabittei Putra sudah membayar secara prorata karena sudah masa berlaku restrukturisasi kredit sudah habis;

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

17. **Hendra Muda Bin Ngatino Yos**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat sebagai SME (Small Medium Enterprise) Sales BTN KC.Bengkulu – (Mantan RM BTN KC.Bengkulu 2019) sekarang Credit Programme Sales BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa saksi memiliki tugas pada pokoknya secara umum yakni melakukan monitoring pasca akad kredit Konstruksi, kemudian termasuk menjalin hubungan dan pengawasan terkait dengan kredit yang telah di berikan kepada Developer / Pengembang.;
- Bahwa Kredit Yasa Griya adalah kredit / Modal kerja yang diberikan kepada Pengembang / Developer untuk konstruksi / pembangunan perumahan. Pemberian kredit tersebut adalah dalam bentuk pembiayaan berupa dana untuk developer yang ingin melakukan pembangunan perumahan maupun pembiayaan pembelian lahan (KPL – Kredit Pemilikan Lahan) di Wilayah Bank BTN setempat.





- Bahwa pada umumnya berawal dari adanya permohonan untuk mendapatkan kredit dari Developer kepada BTN setempat yang kemudian di disposisi dari BM kepada DBM, lalu kepada CSMU Head untuk diteruskan kepada RM. Permohonan/proposal yang dibuat oleh Developer yang kemudian ditindaklanjuti dengan adanya ceklis kelengkapan data yang ditindak lanjuti oleh RM (Relationship Manager) yang kemudian melakukan survei langsung di lapangan atau tinjauan lokasi. RM kemudian membuat memo hasil tinjauan lokasi yang kemudian diserahkan kepada analis yang kemudian membuat Paket Analisa Kredit untuk kemudian diserahkan kepada CSMU Head yang kemudian diserahkan kepada DBM (Deputy Branch Manager). DBM kemudian menyerahkan kepada Risk/BCRH untuk dianalisa lebih lanjut. Hasil analisa BCRH kemudian dibuat MUK (Memo Usulan Kredit) yang ditandatangani oleh DBM dan Risk/BCRH untuk kemudian diserahkan kepada BM sebagai Pemutus yang kemudian memberikan disposisi untuk pelaksanaan lebih lanjut (Sebagai Pemutus). Apabila di disposisi untuk di tindak lanjuti, maka proposal kemudian diteruskan kepada Analis. Analis langsung ditunjuk di dalam disposisi atas proposal tersebut oleh BM. Setelah berkas proposal di terima oleh Analis, kemudian di lakukan pengecekan kelengkapan berkas antara lain Surat Permohonan, Akta akta perusahaan (Legalitas perusahaan ; SIUP, SITU, TDP, Akta Pendirian, legalitas proyek : Ijin Lokasi, Sertifikat tanah, dukungan listrik, hasil Lab Air Bersih, serta ijin ijin dari tokoh tokoh daerah / aparaturnya pemerintah setempat (RT, RW, Lurah, Camat dll). Setelah lengkap, kemudian Analis memasukkan data data tersebut kedalam memo perangkat analisa. Didalam perangkat analisa tersebut dimasukkan perhitungan dukungan konstruksinya dan KPL (Kredit Pemilikan Lahan) dimana dari sisi konstruksi didalam dukungan tersebut tertera berapa unit rumah yang ingin diajukan kemudian akan diperoleh dukungan unit berdasarkan rumus yang sudah ada. Sedangkan untuk KPL rumusnya berdasarkan harga yang ada di AJB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah selesai perhitungan tersebut, kemudian analis memasukkan foto foto dokumentasi lahan yang diperoleh RM (Relationship Manager) ke memo perangkat analisa termasuk RAB, Time Schedule dan potensi konsumen yang diperoleh dari Developer. Apabila proposal KYG melebihi 7,5 M (Sebelum tahun 2017) maka perangkat analisa akan di kirim ke Kantor Wilayah BTN selaku pemutus.
- Bahwa setelah disetujui oleh Kantor wilayah / BM KC.BTN di jadwalkan untuk akad kredit kepada pihak developer, sebelum akad kredit, sertifikat yang dijadikan jaminan akan di clearance oleh Notaris yang di tunjuk BM KC.BTN. Apabila clearance selesai, maka sehari sebelum akad kredit di lakukan Legal Meeting antara BTN (Bagian Legal), Notaris dan Pengembang untuk melakukan verifikasi dan pengecekan keabsahan dokumen dokumen yang sudah di analisa oleh analis (Legalitas proyek dan legalitas developer). Setelah di verifikasi, maka baru di laksanakan penandatanganan akad kredit (Perjanjian kredit) oleh BM KC.BTN.
- Bahwa setelah itu dipersiapkan pencairan Tahap I sebesar 20 % dengan syarat surat permohonan dari Developer dan di lampirkan dokumentasi proyek. Setelah berjalan proyek, kemudian developer dapat mengajukan kembali permohonan pencairan dengan menerangkan progres pembangunan. Berdasarkan data proggres tersebut, kemudian oleh KC BTN di disposisi kepada RM untuk melakukan pengecekan proggres terbaru di lapangan. Setelah di peroleh data dan foto di lapangan, kemudian analis membuat memo kepada BM memo permohonan pencairan yang didisposisi melalui DBM terlebih dahulu. Setelah disetujui, memo tersebut akan di tindak lanjuti oleh Transaksi Pencairan ke rekening giro Developer. Proses tersebut dapat berjalan sampai dengan permohonan 100 %. BTN kemudian tinggal menunggu pembayaran pokok dari penjualan rumah di lokasi proyek oleh Developer. Pembayaran pokok adalah hasil akad kredit KPR (Hasil Penjualan Rumah). Kewajiban Bunga tetap harus dipenuhi oleh pengembang tiap bulan walaupun tidak ada penjualan rumah oleh developer. Tugas penagihan biasanya di lakukan oleh RM
- bahwa apabila pengembang ingin mengajukan KPL maka wajib mengikuti KYG. Namun apabila pengembang hanya mengajukan

Halaman 201 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



KYG saja, maka pengembang harus memiliki lahan sendiri yang sudah siap untuk di lakukan pembangunan perumahan;

- Bahwa yang menjadi acuan adalah RAB, Progres yang telah di bangun, nilai agunan serta pengecekan langsung terhadap realisasi di lapangan oleh analis atau RM . Realisasi meliputi Realisasi pembangunan, sarana prasarana jalan, air dan listrik. Hasil pengecekan di lapangan berupa Dokumentasi dan lain lain kemudian di lakukan penghitungan dengan sistem. Hasil perhitungan kemudian di serahkan kepada DBM dan diteruskan kepada BM untuk disetujui antara lain yakni :
 - 1) Legalitas perusahaan
 - 2) Yakni terkait dengan Data Data Perusahaan, keabsahan pendirian dsb,
 - 3) Legalitas Proyek
 - 4) Yakni terkait dengan apakah proyek tersebut sudah ada ijin dari instansi terkait seperti IMB, Ijin Lokasi, Peil Banjir / Data Banjir
 - 5) Pengecekan Data Lokasi Proyek
 - 6) Yakni terkait dengan apakah lahan tersebut lahan pemukiman atau diluar lahan pemukiman, Marketable dll
 - 7) Legalitas agunan
 - 8) Verifikasi yakni terkait dengan agunan sertifikat apakah sudah ada jual beli sebelumnya telah selesai / balik nama dan tidak ada kewajiban lagi kepada pihak ketiga,
 - 9) Data pengurus perusahaan, yakni terkait dengan apakah sudah berpengalaman atau belum,

Dasar nya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

- bahwa pencairan pertama biasanya 20 % dari plafon kredit yang disetujui. Usulan dari Developer pada saat itu merunut kepada pematangan lahan yang sudah di lakukan pihak developer. Usulan Pencairan berikutnya tergantung dari usulan pencairan dana dari Developer yang merunut kepada progres pembangunan yang di lakukan. Proses pencairan dihitung secara keseluruhan atas



progres yang ada di lapangan. Pada tiap tahap usulan pendairan masuk, harus di lakukan Survei terlebih dahulu oleh Analis BTN di lapangan termasuk pemeriksaan data yang di lakukan untuk mengetahui apakah sesuai antara data yang di usulkan dengan realisasi di lapangan. Apabila seluruh sesuai maka Tim Analis mengusulkan kepada Pemutus (Kepala Cabang) untuk dapat di cairkan dana;

- Bahwa Kepala Cabang BTN Bengkulu (Branch Manager) punya kewenangan memutus sebelum tahun 2017 yakni 7,5 M saat ini setahu saya pemberian kredit maksimal Rp. 10 Milyar (sepuluh milyar) rupiah untuk perusahaan walaupun terpecah menjadi beberapa komplek perumahan;
- Bahwa Mekanisme pencairan untuk KPL yaitu apabila permohonan sudah di setujui maka KPL dapat di cairkan dengan nilai persentase tertentu dari nilai Jual Beli Tanah (Akta Jual Beli / AJB) dan mengacu pada NJOP. Lalu sekaligus dicairkan uang muka dari KYG sebesar 20 % dari plafond yang disetujui. Untuk pencairan KYG selanjutnya adalah berdasarkan progres fisik yang dibangun pihak developer
- Ada dua bentuk pembiayaan untuk perumahan yaitu :
 1. Pemberian fasilitas KYG saja, untuk itu yang menjadi jaminan / agunan adalah tanah / sertifikat tanah perumahan itu sendiri.
 2. Pemberian fasilitas KPL dan KYG, maka yang menjadi jaminan tetap tanah perumahan tersebut
- Bahwa berdasarkan Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbkhal itu boleh dilakukan karena dua fasilitas kredit yang diberikan tersebut berada dalam satu lokasi perumahan;
- Bahwa Tim analis melakukan perhitungan dan di masukkan ke Kertas Kerja sampai ketemu berapa pencairan yang bisa di rekomendasikan kepada Pemutus (Kepala Cabang) Pengitungan dilakukan dari Kuantitas bangunan rumah yang di lakukan oleh Developer, baik dari progres tahapan pembangunan perunit rumah maupun jumlah keseluruhan unit rumah yang selesai dibangun. Juga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diambil Dokumentasi berupa foto foto dari bangunan yang telah terealisasi;

- Bahwa Dasarnya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- Bahwa Agunan biasanya di lakukan Appraisal terlebih dahulu dari KJPP. Setelah muncul nilai, baru kemudian di lakukan perhitungan berapa nilai yang dapat diajukan kreditnya;
- Bahwa Fungsi dari agunan tersebut adalah untuk pemulihan keuangan apa bila terjadi kredit macet yang tidak dapat lagi dibayar oleh pihak developer dengan cara di lelang;
- bahwa tanah tersebut masih tetap nama perusahaan namun secara keuangan memang tanah tersebut sebenarnya dibeli dengan uang BTN sendiri;
- Bahwa saksi mengetahui perusahaan tersebut. Perusahaan tersebut juga ada KPL dan KYG dengan BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa saat saksi menjabat sebagai RM BTN KC. Bengkulu pada tahun 2019, KYG untuk PT.Rizki Pabittei sudah berjalan sudah ada proggres pembangunan perumahan. Bahwa PT. Rizki Pabittei ada KYG dengan BTN KC.Bengkulu sejak persetujuan kreditnya tahun 2015 s/d jatuh tempo 2018. Kemudian di perpanjang kembali tempo kreditnya sampai dengan tahun 2020. Persetujuan kredit KYG juga di Putus oleh Kanwil BTN karena jumlah asulan kredit melebihi 10 M. Karena selain KYG senilai 9,5 M juga di berikan KPL senilai Rp. 850.000.000,-. Jumlah plafon awal yakni 9,5 M untuk pembangunan proyek perumahan di Tanjung Terdana. Untuk rencana pembangunan 300 unit rumah tipe 36 subsidi 120 m2. Kondisi saat ini proyek terhenti dan kreditnya macet dan Outstanding / sisa kredit KYG saat ini yang harus di bayarkan oleh PT.Rizki Pabittei adalah Rp4.948.000.000,00 Ownernya yakni sdr.Ambo Caming saat ini sudah meninggal;
- Bahwa tim analis untuk PT.Rizki Pabittei adalah saksi Festian, saksi Arung Benawa, saksi Mario Gultom dan saksi Alam. Sedangkan Kepala Cabang saat awal proses KYG PT. Rizki Pabittei adalah

Halaman 204 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa Zulmarwan dan dilanjutkan dengan saksi Darmin Usman. kemudian digantikan oleh Zuhri pada Agustus 2018. Saksi saat itu menjabat sebagai Kredit Program Sales;

- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai RM BTN KC.Bengkulu sejak Januari 2019, pada pokoknya keadaan KYG PT.Rizki Pabitei di BTN KC Bengkulu sudah terseok seok, dimana saat itu PT.Rizki Pabitei sudah kesulitan membayar / memenuhi kewajiban pembayaran kreditnya. Dimana target penjualan tidak tercapai dan progres pekerjaan juga tidak sesuai target;
- Bahwa dokumen tersebut merupakan Perjanjian Kredit awal KYG dan KPL PT.Rizki Pabitei Putra kepada BTN KC.Bengkulu. dapat saksi jelaskan bahwa Perjanjian Kredit tersebut juga menjadi salah satu dasar dalam pemberian Restrukturisasi Perjanjian dalam hal perpanjangan jangka waktu kredit dan penundaan pembayaran bunga (Deffered);
- Bahwa ada restrukturisasi kredit yang di laksanakan tahun 2019 sebagai langkah untuk menyehatkan kembali Debitur yang memiliki potensi tidak mampu menyelesaikan kewajiban kreditnya PT.Rizki Pabitei Putra;
- Bahwa surat permohonan dari PT.Rizki Pabitei untuk merestrukturisasi kredit atas Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015. Dimana pada pokoknya PT.Rizki Pabitei memohon untuk dapat diberikan Restrukturisasi kredit bunga sebesar 50%;
- Bahwa sebagaimana peraturan dari OJK dan BI bahwa restrukturisasi dapat di berikan dengan pertimbangan Cashflow, likuiditas, kesulitan pembayaran kredit termasuk kesulitan penjualan dll. Karena dari faktor penjualan PT.Rizki Pabitei Putra masih memiliki Potensi penjualan. Selain itu juga dipertimbangkan PT.Rizki Pabitei tersebut saat itu cukup korporatif, serta pada potensi pembayaran yang di perhitungkan dari sisa lahan dan sisa unit di perumahan dari perhitungan Tim Analisis dan RM;
- Bahwa dari hasil perhitungan dan analisa yang dituangkan dalam Perangkat analisa kredit tersebut, maka PT.Rizki Pabitei Putra dapat di lakukan restrukturisasi kredit Restrukturisasi atas Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015. Dengan pertimbangan bahwa Debitur masih kooperatif dan beriiitikan baik dalam menyelesaikan proyek dan memenuhi kewajiban kepada Bank, Repayment capacity

Halaman 205 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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



masih sesuai dengan ketentuan Rasio Agunan masih mengcover dan Rasio agunan sesuai dengan ketentuan dan telah diikat dengan Hak Tanggungan (Appraisal Report Tanah Kosong PT.Rizki Pabittei Putra 13 April 2015). Namun keputusan tetap di serahkan kepada CMLD Kantor Pusat Jakarta;

- Bahwa Saat itu saksi di bantu dengan saksi Keagen Jeff melakukan olah data dari dokumen yang ada di BTN KC.Bengkulu termasuk melakukan kroscek langsung di lapangan untuk mengetahui kondisi terakhir di lokasi pembangunan perumahan PT.Rizki Pabittei Putra. Dari pemantauan di lokasi secara langsung, memang pada pokoknya realisasi pembangunan tidak sesuai dengan kredit yang telah di cairkan saat itu yakni Rp. 8.680.000.000,- dari Plafond.Rp. 9.500.000.000,00;
- bahwa setelah di berikan restrukturisasi PT.Rizki Pabittei ada beberapakali pembayaran yang di lakukan PT.Rizki Pabittei Putra, namun tetap tidak bisa membayar kewajibannya secara penuh (non performing loan) sebagaimana yang tertuang di dalam Addendum Akta sehingga kredit Tidak bisa kembali menjadi sehat sebagaimana tujuan restrukturisasi kredit tersebut;
- bahwa setelah Restrukturisasi kontrak tersebut PT.Riski Pabittei tetap tidak bisa membayar kewajibannya (non performing loan) BTN KC.Bengkulu memberikan peringatan kepada PT Riski Pabittei untuk memenuhi kewajibannya melalui surat peringatan yang di berikan kepada PT Riski Pabittei sebanyak 3 kali karena PT Rizki Pabittei tidak memenuhi kewajibannya;
- Bahwa saat ini saksi masih di bidang kredit BTN KC. Bengkulu sebagaimana jabatan sebelumnya. namun secara khusus saat ini saksi memiliki tugas dalam Proses maketing kredit, khususnya KUR Kredit Usaha Rakyat, yakni meliputi antara lain mencari nasabah, usulan kredit dan prorses akad, penagihan kredit dan koordinasi dengan pihak penjamin dll;
- bahwa jumlah real saat ini di lokasi yakni sebesar 33,78% (Rp3.209.543.490,00 yang terdiri dari jumlah 100 unit rumah dan sarana prasarana sebesar Rp 2.611.716.700,00 + Rp554.950.000,00);
- Serta jumlah 5 bangunan pondasi sebesar Rp. 42.878.790,- (5 x Rp. 8.575.358,-).



- Rincian keseluruhan yakni sebagai berikut :

| | | |
|--|--|----------------------|
| a. Jumlah Yang Dibiayai | | Unit |
| b. Total Unit Terbangun | | Unit |
| c. Pembiayaan/Unit | | |
| d. Yang Telah Dicairkan KYG nya | | |
| e. Persentase KYG yang telah cair | | |
| f. Plafon KYG (a x c) | | (Pembulatan 9,5 M) |
| g. Pencairan seharusnya dari 100 Unit rumah (b x c) + Sarana dan Prasarana | | 2611716700+554950000 |
| h. Perhitungan asumsi Nilai Pondasi (5 x 8,575,358) | | |
| i. Perhitungan Nilai Real (g + h) | | |
| h. Persentase Pencairan Real (i / f) | | |
| j. Selisih nominal thd pencairan KYG (d - i) | | 57.58% |
| k. Selisih nominal pencairan thd plafon kredit (f - i) | | 66.22% |

- bahwa perhitungan sarana prasana perumahan tersebut seharusnya melekat pada jumlah unit rumah yang terbangun. Apabila merunut pada sarana prasarana untuk jumlah 300 unit rumah sebagai mana perjanjian kredit, tentu sarana prasarana tersebut tidak selesai seluruhnya. Berdasarkan perhitungan riil saat ini, jumlah sarana prasarana saat ini yang merunut pada jumlah unit riil rumah yang sudah terbangun sebanyak 100 unit rumah dengan jumlah perhitungan sebesar. Rp. 554.950.000,-, meliputi pengerasan jalan, siring, listrik, sumur, sertifikat dan IMB;
- Kondisi kredit PT. Rizki Pabittei Putra saat ini yakni dalam posisi Kolektabilitas 5, yang berarti dalam kondisi macet. Sampai saat ini kredit masih aktif dalam piutang yang masih di upayakan untuk di tagih, sehingga selain dari kewajiban pokok yang tidak berubah, kewajiban bunga dan denda setiap bulannya akan tetap terakumulasi hingga saat ini.
- Saat ini pertanggal 11 Mei 2023, sisa tunggakan pokok kredit KYG yakni Rp. 4.983.000.000,-, tunggakan bunga Rp. 2.539.766.376,-. Tunggakan Denda Rp. 505.701.431,-, Denda Berjalan 1.693.177,58, Bunga Berjalan Rp. 977.779.000,00;
- Perhitungan pencairan kredit KYG yakni sebagai berikut :

| | |
|--------------------------|---------------|
| Plafon KYG | 9,500,000,000 |
| Plafon KPL | 850,000,000 |
| Pencairan Pertama | 20% |



| No | Tanggal Pencairan | Nominal Yang Dicairkan | Total KYG Yang Dicairkan | Total Persentase Seharusnya Berdasarkan KYG Yang Cair |
|----|-------------------|------------------------|--------------------------|---|
| 1 | 30-Apr-15 | 1,900,000,000 | 1,900,000,000 | 20.00% |
| 2 | 7-May-15 | 1,900,000,000 | 3,800,000,000 | 40.00% |
| 3 | 12-Jun-15 | 995,000,000 | 4,795,000,000 | 50.47% |
| 4 | 14-Aug-15 | 300,000,000 | 5,095,000,000 | 53.63% |
| 5 | 28-Oct-15 | 250,000,000 | 5,345,000,000 | 56.26% |
| 6 | 12-Aug-16 | 50,000,000 | 5,395,000,000 | 56.79% |
| 7 | 19-Aug-16 | 50,000,000 | 5,445,000,000 | 57.32% |
| 8 | 30-Dec-16 | 500,000,000 | 5,945,000,000 | 62.58% |
| 9 | 24-Mar-17 | 300,000,000 | 6,245,000,000 | 65.74% |
| 10 | 14-Jul-17 | 500,000,000 | 6,745,000,000 | 71.00% |
| 11 | 24-Oct-17 | 200,000,000 | 6,945,000,000 | 73.11% |
| 12 | 29-Nov-17 | 200,000,000 | 7,145,000,000 | 75.21% |
| 13 | 5-Dec-17 | 200,000,000 | 7,345,000,000 | 77.32% |
| 14 | 31-Dec-17 | 1,250,000,000 | 8,595,000,000 | 90.47% |
| 15 | 8-Jun-18 | 85,000,000 | 8,680,000,000 | 91.37% |

- bahwa pada pokoknya berdasarkan hasil laporan tersebut menerangkan mengenai seluruh Developer perumahan yang menerima fasilitas KYG dan KPL dari BTN KC.Bengkulu yang sudah dalam kondisi Kolektabilitas 5 atau kondisi kredit macet, khususnya PT. Rizki Pabittei Putra untuk perumahan Taman Anggrek di Desa Tanjung Terdana Kab. Bengkulu Tengah. Hal ini di sebabkan oleh karena pencairan kredit yang tidak sesuai dengan prestasi real di lapangan yang berdampak pada kelebihan pencairan kredit kepada Developer. Hal tersebut juga berdampak pada sight streaming / pencairan kredit yang tidak sesuai dengan peruntukan yang di lakukan oleh developer sehingga berdampak pada kredit bermasalah. Sight Streaming juga dapat di artikan bahwa kredit yang di cairkan yang sedianya untuk di bangun unit rumah, namun ternyata di pergunakan untuk kepentingan lain;
- Bahwa atas permasalahan tersebut, di rekomendasikan kepada BTN KC.Bengkulu untuk membuat kertas kerja individual secara continue sebagai bentuk Monitoring dari kondisi perumahan tersebut. Serta di lakukan appraisal ulang terhadap sisa agunan yang ada di lokasi perumahan;
- Bahwa atas keterangan tersebut terdapat perubahan dan perbaikan yaitu : bahwa jumlah real saat ini di lokasi yakni sebesar 33,60% (Rp3.191.905.221,-) yang terdiri dari jumlah 100 unit rumah termasuk sarana prasarana. Dapat saya jelaskan nilai biaya per unit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah termasuk sarana dan prasarana sebesar Rp31.666.667 mengacu pada kertas kerja perhitungan pembiayaan Bank.

Serta jumlah 5 bangunan pondasi sebesar Rp. 25.238.521,- (5 x Rp5.047.704,).

Rincian keseluruhan yakni sebagai berikut :

| | | |
|---|---------------|--------------------|
| a.Jumlah Yang Dibiayai | 300 | Unit |
| b.Total Unit Terbangun | 100 | Unit |
| c.Pembiayaan/Unit | 31.666.667 | |
| d.Yang Telah Dicairkan KYG nya | 8.680.000.000 | |
| e.Persentase KYG yang telah cair | 91,37% | |
| f.PlafoN KYG (a x c) | 9.500.000.000 | (Pembulatan 9,5 M) |
| g.Pencairan seharusnya dari 100 Unit rumah (b x c) + Sarana dan Prasarana | 3.166.666.700 | |
| h.Perhitungan asumsi Nilai Pondasi (5 x 5.047.704) | 25.238.521 | |
| i.Perhitungan Nilai Real (g + h) | 3.191.905.221 | |
| h.Persentase Pencairan Real (i / f) | 33,60% | |
| j.Selisih nominal thd pencairan KYG (d - i) | 5.488.094.779 | 57,77% |
| k.Selisih nominal pencairan thd plafon kredit (f - i) | 6.308.094.779 | 66,40% |

- bahwa jika uang muka yang diberikan yaitu 40% atau senilai Rp3.800.000.000,00 maka untuk uang muka sebesar Rp1.900.000.000,00 atau 20% dari plafond sebagai stimulan dan yang 20% harus diperhitungkan prestasi pekerjaannya sesuai Bab IX-A Surat Edaran Direksi nomor SE No. 36/Dir/CMLD/2013 terkait Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN.
- Jika terdapat uang muka sebesar 40% atau senilai Rp3.800.000.000,00 maka rencana penarikan dana seharusnya hanya memperhitungkan penjumlahan prestasi fisik rumah, sarana dan prasarana dalam tabel pembiayaan bank dan uang muka sebesar 20% senilai Rp1.900.000.000,00. Pencairan sesuai ketentuan didapatkan dari rencana penarikan dana dikurangi dengan jumlah dana yang sudah dicairkan.
- bahwa terkait tanah KPL dan KYG milik PT Rizki Pabittei Putra apakah dalam satu hamparan perlu dilihat dari siteplan dan Akta Perjanjian Nomor 97 Tanggal 29 April 2015 yang mengacu pada

Halaman 209 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penilaian objek agunan dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono, Awaludin dan Rekan.

- Bahwa setelah ditunjukkan dokumen tersebut, perlu ditanyakan kepada pihak BPN sertifikat mana yang termasuk lokasi “enclave”, karena dalam laporan tim BPN tidak menyebutkan sertifikatnya, agar mengetahui dan dapat dilakukan pengecekan pemilikan atas enclave tersebut apakah termasuk kekuasaan PT.Rizki Pabittei Putra atau belum dikuasai, atau sudah dibeli PT. Rizki Pabittei Putra namun belum diproses balik nama.
- Bahwa Selain itu, perlu ditanyakan kepada pihak KJPP apakah wilayah “enclave” masuk ke dalam penilaian KJPP atau tidak.

| No. | Objek Agunan | | |
|-----|--|---|--|
| | menurut KJPP Sudiono, Awaludin, dan rekan 17 Sertifikat (13 April 2015) | menurut SP2K 16 Sertifikat (28 April 2015) | Menurut Perjanjian Kredit 17 Sertifikat (29 April 2015) |
| 1 | 06 | 06 | 06 |
| 2 | 07 | 07 | 07 |
| 3 | 08 | 08 | 08 |
| 4 | 09 | 09 | 09 |
| 5 | 10 | 10 | 10 |
| 6 | 11 | 11 | 11 |
| 7 | 192 | 192 | 192 |
| 8 | 192 | 192 | 192 |
| 9 | 193 | 193 | 193 |
| 10 | 194 | 194 | 194 |
| 11 | 195 | 195 | 195 |
| 12 | 196 | 196 | 196 |
| 13 | 197 | 197 | 197 |
| 14 | 198 | 198 | 198 |
| 15 | 199 | Untuk sertifikat no. 199 tidak tercantum di SP2K | 199 |
| 16 | 200 | 200 | 200 |
| 17 | 201 | 201 | 201 |

- Bahwa Jika tanah yang “enclave” ternyata bukan dalam kekuasaan/kepemilikan PT. Rizki Pabittei Putra dan atas seluruh agunan ternyata bukan satu hamparan maka atas pemberian kredit KPLnya kurang tepat. Terkait kredit KYG, mempengaruhi nilai rasio agunan, yang akan berdampak pada nilai plafond KYG yang dapat diberikan atau dengan kata lain bukan sebesar Rp9.500.000.000,00.
- Bahwa jika dilihat di dalam siteplan, wilayah “enclave” tersebut merupakan Fasilitas Umum, yang tidak dibiayai oleh KYG. Perlu dipastikan kembali apakah fasilitas umum dibiayai KYG;

Halaman 210 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa nilai outstanding/sisa kredit PT Rizki Pabittei Putra yang sebenarnya sebesar Rp4.938.000.000,00, sedangkan untuk kredit KPL PT. Rizki Pabittei Putra sudah lunas;
- bahwa atas pencairan kredit yang dilakukan setelah masa akhir kredit tanggal 29 April 2018 seharusnya tidak dapat dicairkan karena tidak ada addendum perpanjangan perjanjian kredit PT. Rizki Pabittei Putra diluar addendum restrukturisasi tanggal 29 September 2019;
- Bahwa berdasarkan rekening koran yang diperlihatkan kepada saksi, bahwa PT. Rizki Pabittei Putra mengalami kesulitan pembayaran pada periode 31 Mei 2020 dan kewajiban bunga tidak dibayarkan lagi lebih dari 3 bulan sehingga kreditnya jatuh pada kondisi Non Performing Loan per tanggal 26 Agustus 2020;

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

18. **Roni Subagio, S.E. Bin Kartomo (Alm)**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat sebagai Karyawan BTN (Kepala Kanwil Wilayah VI Semarang) (Mantan RRO Kanwil III BTN 2015);
- Bahwa sasar pengangkatan Saksi yakni Surat Keputusan Direksi PT.Bank Tabungan Negara Nomor : 73/DIR/2014 tentang Promosi tanggal 19 Februari 2014;
- Bahwa Tugas dan tanggung jawab merencanakan, melaksanakan, mengidentifikasi dan melaporkan kajian terhadap kebijakan manajemen resiko dan memberikan masukan hasil kajian resiko tersebut kepada satuan kerja operasional sesuai kewenangan dan melaporkan kepada divisi manajemen resiko;
- Bahwa KYG adalah Kredi Yasa Griya yakni kredit modal kerja konstruksi yang di berikan oleh Bank BTN kepada developer untuk membantu modal kerja pembiayaan pembangunan bangunan Horizontal maupun vertikal berikut sarana dan prasarana. Sedangkan KPL adalah Kredit Pemilikan Lahan yakni fasilitas kredit yang di berikan oleh Bank BTN kepada badan usaha berbadan hukum untuk membeli lahan perumahan bersubsidi yang pembangunannya menggunakan fasilitas kredit konstruksi atau KYG BTN. KPL dapat juga di maknai Kredit modal kerja yang di berikan dalam rangka pembelian atau pembebasan lahan untuk pembangunan proyek perumahan yang merupakan satu kesatuan dengan KYG;

Halaman 211 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila developer ingin mendapatkan KPL, maka juga harus mengajukan dan mendapatkan KYG. Namun apabila mengajukan KYG saja, maka tidak wajib KPL, asalkan developer di maksud sudah memiliki lahan yang siap bangun yang sesuai dengan rencana pembangunan yang di ajukan ;
- Bahwa dasarnya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/ 2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- bahwa untuk usulan KYG dan KPL yang bernilai 7,5 Miliar kebawah adalah menjadi wewenang dan tanggung jawab KC kelas III masing masing. Sedangkan untuk KYG dan KPL yang bernilai 7,5 miliar keatas adalah kewenangan dari Kanwil di wilayah yang menaunginya masing masing;
- Bahwa apabila usulan mencapai 7,5 miliar keatas, maka KC kelas III masing masing mengajukan / meneruskan usulan kepada Kanwil BTN yang manaungi KC masing masing. Usulan dan permohonan persetujuan dari KC disertai data masing masing dan paket analisa. Data antara lain yakni terkait dengan legalistas usaha dan proyek antara lain foto kopi sertifikat, ijin lokasi, site plan, imb, penilaian objek agunan dari KJPP dll. Dapat Saksi jelaskan bahwa biasanya permohonan dari KC dan data data terkait tersebut di kirimkan ke Regional Office III pada bidang Commercial Lending Unit Head dan Regional Risk Officer III. Dari data data tersebut kemudian bagian Commercial Lending Unit dan RRO membuat perangkat analisa masing masing yang kemudian di rapatkan bersama oleh Deputy commercil bussines dan support, RO Head (Kepala Kanwil), Commercial Lending Unit Head beserta staf. Hasil analisa RRO juga kemudian di pertimbangkan dalam rapat. Keputusan hasil rapat tersebut baik yang di setuju maupun tidak disetujui kemudian di sampaikan kembali kepada KC kelas III masing masing;
- Bahwa seluruh data data sebagaimana Persyaratan Pemohon dan Persyaratan Dokumen sebagaimana SE tersebut harus seluruhnya di serahkan kepada Regional Office III pada bidang Commercial Lending Unit Head dan Regional Risk Officer III untuk kemudian di lakukan analisa. Namun dalam tahapan realisasinya memang kadang seluruh dokumen persyaratan tersebut tidak di kirimkan seluruhnya sepanjang

Halaman 212 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



- sudah di akomodir di dalam perangkat analisa dari KC yang bersangkutan;
- Bahwa Commercial Lending Unit dan RRO Kanwil III tidak melakukan kroscek lagi kelengkapan mengenai kebenaran dari dokumen tersebut. Mengenai Validitas data menjadi tanggung jawab dari KC atau kantor cabang pengusul masing masing;
 - Bahwa Saksi mengetahui adanya permohonan dari PT. Rizki Pabittei Putra atas Permohonan Pinjaman KYG dan KPL yang di ajukan kepada BTN KC.Bengkulu. atas permohonan tersebut kemudian di teruskan kepada Regional Office III pada bidang Commercial Lending Unit untuk di mintai persetujuan. Mengenai surat permohonan tersebut Saksi lupa, namun seharusnya termasuk di dalam data yang dikirimkan kepada RO III.;
 - Bahwa memo tersebut adalah usulan BTN KC.Bengkulu atas permohonan KYG dan KPL PT.Rizki Pabittei Putra yang di sampaikan kepada RO dan RRO Kanwil III. Memo tersebut juga di sertai dengan dokumen pendukung seperti Persyaratan Pemohon dan Persyaratan Dokumen untuk di analisa lebih lanjut oleh RRO dan Commercial Lending Unit
 - Bahwa setelah menerima adanya permohonan dan usulan dari KC.Bengkulu atas Memo No.529/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 6 April 2015, Perihal Keputusan dan Second Opinion Permohonan Kredit Konstruksi dan Kredit Pembelian Lahan PT. Rizki Pabittei Putra beserta dokumen persyaratannya Saksi kemudian menyusun perangkat analisa resiko. Yakni Tools / Alat untuk melakukan analisa resiko kredit komersial berdasarkan 7 aspek penilaian yang di padu dengan mitigasi resiko yang harus di lakukan guna meminimalisir resiko yang terekspose pada proses kredit komersial yang di ajukan kepada bank. 7 aspek yakni aspek manajemen, aspek teknis, aspek keuangan, aspek pemasaran, aspek agunan, aspek repayment capacity dan aspek eksternal;
 - Bahwa dokumen persyaratan yang di kirimkan dari KC.Bengkulu kemudian di input kedalam sistem PAR (Aplikasi Komputer) sehingga menghasilkan skor dari masing masing aspek penilaian. Data yang di input adalah data dari Persyaratan Dokumen dan persyaratan pemohon dll sebagaimana di dalam Surat Edaran Direksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013;



- Bahwa Saksi juga melakukan analisa lebih lanjut berdasarkan data data serta turut mengakomodir Perangkat Analisa Kredit dari KC.Bengkulu sebagai acuan. Dari analisa dan penginputan sistem PAR (Aplikasi Komputer) tersebut PT.Rizki Pabittei Putra memperoleh Peringkat Resiko Komposit "Moderate" 76% yang masuk dalam kategori "Cukup" untuk di berikan kredit.

| No. | Aspek | Peringkat | Bobot | Komposit |
|---------------------------|-----------|------------------|---------|----------|
| 1 | Manajemen | Low To Moderate | 20,54 % | 16,8 % |
| 2 | Teknis | Moderate | 20,54 % | 16,0 % |
| 3 | Keuangan | Moderate | 20,54 % | 14,8 % |
| 4 | Pemasaran | Low To Moderate | 12,88 % | 10,5 % |
| 5 | RPC | Moderate | 7,85 % | 6,2 % |
| 6 | Agunan | Moderate To High | 12,88 % | 8,5 % |
| 7 | Eksternal | Moderate | 4,77 % | 3,4 % |
| Total | | | 100 % | 76,2 % |
| Peringkat Resiko Komposit | | | | Moderate |

- bahwa pada dari 7 aspek tersebut masuk kategori "Cukup" (Moderate). Untuk kategori yang paling baik pada dasarnya adalah kategori Low atau Low To Moderate. Dari kategori tersebut, untuk PT. Rizki Pabittei Putra hanya ada 2 yang masuk Low To Moderate yakni aspek Manajemen dan Pemasaran. Hal ini di nilai antara lain dari sisi pengalaman dari PT Rizki Pabittei Putra dalam membuat perumahan, NPL baik dll. Kemudian dari aspek pemasaran Mayoritas Calon Konsumennya adalah PNS dan sudah ada MoU dengan pemerintah daerah setempat.
- Bahwa dari aspek lain yang menjadi perhatian khusus yakni Aspek Agunan karena nama agunan tanah di dalam sertifikat belum teratasnamakan PT.Rizki Pabittei Putra seluruhnya walaupun terinformasi di Perangkat Analisa kredit KC. Bengkulu masih di dalam proses. Demikian juga halnya pada saat itu hasil taksasi berupa dokumen dari KJPP belum disampaikan, serta masih ada tanah yang menjadi agunan masih dalam proses penerbitan sertifikat pengganti karena Hilang. Hal hal tersebut berpengaruh terhadap penilaian aspek Agunan sehingga skor menjadi rendah (Moderate To High);
- Bahwa Saksi mengetahui dokumen yakni Perangkat Analisa Resiko yang Saksi buat berdasarkan permohonan Memo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.529/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 6 April 2015, Perihal Keputusan dan Second Opinion Permohonan Kredit Konstruksi dan Kredit Pembelian Lahan PT. Rizki Pabittei Putra. Perangkat Analisa Resiko tersebut kemudian Saksi serahkan kepada Commercial Lending Unit Kanwil III untuk di bahas lebih lanjut sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan pemberian kredit bersama Pemutus / satuan kerja operasisanal dan Ka.Kanwil III dan ditembuskan juga kepada BTN KC.Bengkulu;

- bahwa Marketable merupakan salah satu persyaratan khusus yang harus di penuhi. Dapat Saksi jelaskan bahwa perumahan Taman Anggrek PT.Rizki Pabittei Putra tersebut adalah perumahan Perumahan untuk PNS dan masyarakat berpenghasilan rendah. Pertimbangan untuk marketable tersebut di dukung dengan adanya MoU antara BTN KC.Bengkulu, dan Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah;
- benar Perjanjian Kerjasama tersebut merupakan salah satu pendukung dari adanya Konsumen yang akan membeli rumah di perumahan tersebut / Captive Market. Namun Saksi lupa terkait dengan dokumen tersebut, namun keterangan terkait dengan adanya MoU tersebut ada di Perangkat Analisa Kredit yang di buat oleh KC.Bengkulu
- Bahwa persyaratan persyaratan di dalam memo tersebut pada pokoknya harus di penuhi sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit. Sehingga apabila belum di penuhi maka seharusnya tidak dapat di lakukan penandatanganan kredit oleh BTN.KC Bengkulu dan PT. Rizki Pabittei Putra. Peryaratan dan perjanjian kredit adalah satu kesatuan. Namun apabila beberapa persyaratan tersebut kiranya dapat di penuhi di dalam berjalannya waktu dengan pertimbangan terukur bahwa persyaratan tersebut dapat di penuhi kemudian, maka menurut Saksi tetap dapat di lakukan penandatanganan Perjanjian Kredit;
- Bahwa seluruh lahan yang di agunkan tersebut adalah lahan yang akan di bangun unit rumah dan seluruh lahan tersebut wajib di matangkan sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Direksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi

Halaman 215 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

- bahwa seluruh Sertifikat Tanah yang di anggunkan tersebut harus berada didalam satu hamparan serta dilakukan penggabungan dan telah balik nama atas nama PT. Rizki Pabittei Putra. Hal ini sebagaimana yang di atur di dalam Surat Edaran Direksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/ 2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Bahwa sebagaimana Memo No. 619/M/Kanwil III/CMLR/IV/ 2015 tanggal 28 April 2015 perihal Persetujuan Pemberian Kredit Konstruksi BTN Pembangunan Proyek "Taman Anggrek" An. PT.Rizki Pabittei Putra (PT.RPP)– KC.Bengkulu juga mengenai lahan anggunkan tersebut telah di peryaratkan untuk di penuhi oleh BTN KC.Bengkulu sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit;
- bahwa persetujuan KYG dan KPL Rp10.350.000.000,00 (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) tersebut merupakan plafon, yang dapat di berikan kepada PT.Rizki Pabittei Putra. Pencairannya kemudian diberikan sesuai proggres pembangunan yang di lakukan oleh PT.Rizki Pabittei Putra;
- bahwa jika ternyata seluruh sertifikat tanah yang diagunkan tersebut tidak berada didalam satu hamparan maka akan ada perubahan risiko yang Saksi buat pada Perangkat Analisa Risiko minimal pada aspek agunan, aspek teknis, dan aspek RPC menjadi high risk.

Pada Aspek teknis akan mempengaruhi parameter validasi data, gambar site plan, kondisi proyek, pelaksanaan proyek dalam rencana Pembangunan, jarak lokasi proyek ke sarana umum. Pada aspek agunan akan mempengaruhi parameter status agunan, status pemilihan lahan, Rasio Agunan, tingkat kenaikan nilai agunan per tahun, dan potensi nilai jual cepat berbanding nilai pasar. Pada aspek RPC mempengaruhi parameter Repayment Capacity, persentase pembayaran pokok;

Saksi tidak melakukan kroscek ke lapangan, Saksi hanya menggunakan pertimbangan *by dokumen* dari analisa kredit yang dilakukan Kantor Cabang BTN Bengkulu. Saksi tidak mengetahui bahwa secara faktanya ternyata tidak berada dalam 1 hamparan,

Halaman 216 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



dan jika Saksi mengetahui bahwa ternyata tidak berada dalam 1 hamparan, maka penilaian risiko yang Saksi buat akan berubah.

- bahwa dalam PAR yang Saksi buat, jumlah agunan yang menjadi dasar sebanyak 16 sertifikat, sedangkan dalam sertifikat yang menjadi objek penilaian KJPP sebanyak 17 sertifikat, perbedaannya atas SHM nomor 199 an. Sudirman Saleh. Seharusnya pada KJPP nilai pasar dari objek penilaian harusnya kurang dari Rp10.597.000.000,00 karena atas sertifikat SHM Nomor 199 harus dikeluarkan dari nilai objek penilaian.
- bahwa terdapat typo pada dokumen PAR, seharusnya atas sertifikat yang hilang adalah sertifikat SHM nomor 199 an. Sudirman Saleh bukan sertifikat Nomor 192 an. Atra Romeida, dapat Saksi jelaskan atas sertifikat yang hilang Saksi dapatkan informasinya dari unit CMLU Cabang Bengkulu.
- bahwa Saksi berasumsi bahwa sertifikat tanah yang menjadi agunan sudah berada dalam satu hamparan dan tidak ada enclave walaupun tidak tertulis di dalam analisa kredit yang dibuat oleh Kantor Cabang. Saksi tidak mengetahui bahwa ternyata atas tanah yang diagunkan tersebut tidak berada di dalam 1 hamparan dan ada enclave, maka atas kondisi tersebut seharusnya Kantor Cabang BTN Bengkulu melaporkan kepada Kanwil BTN atau setidaknya Commercial Lending Unit jika terjadi kondisi tersebut. Dapat Saksi jelaskan bahwa sesuai dengan Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk bahwa kondisi lahan sudah dalam satu hamparan dan tidak terpisahkan oleh lahan milik pihak lain. Namun secara kebijakan atas enclave tersebut dapat dipertimbangkan, jika terdapat akses jalan masuk, merupakan bagian dari siteplan, dan akan dilakukan pembebasan oleh pemohon. Jika kondisi tanah enclave tidak terdapat akses jalan masuk, maka atas enclave tersebut tidak bisa menjadi agunan utama dan harus dilakukan re-appraisal.
- bahwa seharusnya jika ternyata atas persyaratan yang harus dipenuhi ada yang berbeda dari yang seharusnya maka harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan proses ulang, re-appraisal, dan harus dilakukan revaluasi ulang atas semua aspek, sehingga tidak boleh langsung dieksekusi untuk disetujui atas permohonan kredit tersebut. Jika Saksi mengetahui bahwa secara faktanya tidak berada dalam 1 hamparan dan terdapat enclave, maka PAR yang Saksi buat harus dilakukan revaluasi ulang.

- bahwa analisa yang menjadi dasar pertimbangan adalah analisa kredit dari Kantor Cabang dan dapat juga mempertimbangkan paket pertimbangan analisa PAR yang dibuat oleh RRO sebagai second opinion, dan dapat Saksi jelaskan bahwa Kanwil juga membuat Perangkat Analisa Kredit sebelum membuat Memo persetujuan permohonan kredit.
- bahwa perjanjian kredit ditandatangani sebelum dilakukan balik nama dan penggabungan seluruh sertifikat atas nama PT Rizki Pabittei Putra, boleh jika sudah dipastikan ada kesesuaian antara siteplan, gambar situasi yang menjadi lampiran atau menjadi bagian dari sertifikat tanah yang masih berproses di BPN, dengan alasan tertentu. Itu yang Saksi maksudkan dari pertimbangan terukur. Dalam hal ini, Saksi tidak tahu apakah kantor cabang melakukan hal tersebut.
- bahwa PAR yang Saksi buat dapat menjadi pertimbangan utama dari sisi Resiko dalam hal pengambilan keputusan dari Unit Bisnis. Dalam kadar idealnya, perangkat analisa tersebut menjadi salah satu acuan utama, mengingat Unit Bisnis tidak membuat analisa tersendiri dari aspek resiko
- Bahwa pada saat Saksi menjabat sebagai RRO Kanwil III, untuk perpanjangan kredit, Restrukturisasi Kredit, Bagian RRO tidak kemudian di mintakan analisa Resikonya. Untuk hal tersebut, dari KC yang bersangkutan langsung memintakan persrsutujuan dari Unit Bisnis di Kantor Wilayah.
- Bahwa untuk restrukturisasi perjanjian kredit PT Rizki Pabittei Putra, Saksi tidak tahu lagi karena pada bulan November 2016 Saksi telah di mutasi ke Divisi Commercial Risk di BTN Pusat.
- Bahwa Saksi membenarkan second opinion terkait resiko pengajuan kredit.
- Bahwa penilaian berdasarkan slip OJK muncul atau tidak dan pembayaran kredit lancar atau tidak.

Halaman 218 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



- Bahwa laporan keuangan terdapat resiko parameternya yang terkait atau muncul nilai.
- Bahwa agunan masuk "modrat to high karena Karena diajukan belum atas nama PT.Rizki Pabittei, syarat harus balik nama PT dulu, dengan kurun waktu sebelum akad kredit.

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

19. **Khaerudin Bunyamin Als Abab Bin Bunyamin (Alm)**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebagai Pensiunan Bank BTN (Jabatan terakhir Wakil Kepala Divisi Operasi Bank BTN Kantor Pusat);
- Bahwa pada bulan April 2015 Saksi bekerja di Kantor Wilayah III Pekanbaru yang membawahi wilayah seluruh Sumatera dengan jabatan sebagai Deputy Regional Support Kanwil III Bank BTN berkedudukan di Kota Pekanbaru Provinsi Riau. Adapun tugas dan kewenangan Saksi adalah sebagai berikut :
 1. Mengkoordinasikan pembuatan anggaran Kantor Wilayah III Bank BTN
 2. Melakukan Evaluasi terhadap capaian penggunaan anggaran Kanwil I II.
 3. Melakukan monitoring kegiatan operasional Kantor Wilayah IIISaksi menjabat pada jabatan tersebut mengacu pada Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk Nomor : 719/DIR/2013 tentang Promosi/Rotasi Pegawai Direksi PT. Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk. Tanggal 25 September 2013;
- Bahwa Kredit Yasa Griya adalah kredit / Modal kerja yang diberikan kepada Pengembang / Developer untuk pembangunan perumahan. Pemberian kredit tersebut adalah dalam bentuk pembiayaan berupa dana untuk developer yang ingin melakukan pembangunan perumahan di Wilayah Bank BTN setempat. Kredit pembangunan perumahan yang diberikan bias dalam bentuk perumahan jenis vertical maupun horizontal Bahwa dalam penyaluran Kredit Yasa Griya (KYG) pemohon disyaratkan mengajukan agunan berupa jaminan tanah lokasi perumahan yang akan dibangun. Dasarnya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CM LD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

R/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

- Bahwa dokumen tersebut merupakan pemberitahuan dari Kanwil III bahwa kredit yang diajukan oleh PT. Rizki Pabitei Putra telah mendapatkan persetujuan dari Kantor Wilayah III Bank BTN. Adapun Plafond Kredit yang disetujui adalah sebesar Rp10.350.000.000,00 (sepuluh milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian Kredit Konstruksi sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan juta lima ratus ribu rupiah) Kredit KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Adapun agunan pokok yang diajukan oleh PT. RPP adalah berupa tanah seluas 272,724 M2 yang berlokasi di Kelurahan Tanjung Terdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu;
- Bahwa dokumen tersebut Saksi yang menandatangani bersama sama saksi Ide Kusuma Pribadi selaku Kepala Departemen Commercial Landing Head Kantor Wilayah III Bank BTN. Bahwa persetujuan pemberian kredit dilakukan sebelumnya dalam Rapat Komite Kredit (RAKOMDIT) yang dihadiri oleh: 1. Regional Office Head Kanwil III 2. Deputy Regional Business. 3. Commercial Landing Head dan beberapa staf bagian Commercial Landing Business;
- Bahwa mengacu pada Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk tanah agunan yang diajukan sebagai syarat pemberian kredit harus dalam kondisi matang. Maka kondisi matang adalah tanah tersebut harus siap bangun secara fisik maupun legal menyangkut perizinan pembangunan dan status hukum tanah. Hal tersebut dituangkan dalam Point 11.1 memo pemberitahuan dari Kanwil III. Pada point 13 g memo juga disyaratkan pihak PT. RPP menyerahkan asli dokumen penguasaan tanah atas obyek proper Tamanan Anggrek berupa Sertifikat (SHM No.196, 200, 201, 198, 06, 09, 11, 192, 193, 197. 07. 08, 10, 194 195) yang telah dilakukan penggabungan dan telah balik nama atas nama PT. Rizki Pabitei Putra minimal seluas \pm 272.724 m² Sertifikat dimaksud telah bebas dari potensi sengketa/Blokir dari pihak ketiga atau tidak sedang dijaminkan ke pihak lain melalui Verifikasi/clearance di Kantor Badan Pertanahan setempat;
- Bahwa seluruh Sertifikat Tanah yang dianggunkan tersebut harus berada didalam satu hamparan serta di lakukan penggabungan dan telah balik na

Halaman 220 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



ma atas nama PT. Rizki Pabittei Putra. Hal ini sebagaimana yang di atur d i dalam Surat Edaran Direksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No 36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Bahwa sebagaimana Memo No. 619/M/Kanwil III/CMLR/IV/2015 tanggal 28 April 2015 perihal P eretujuan Pemberian Kredit Konstruksi BTN Pembangunan Proyek "Taman Anggrek An. PT.Rizki Pabittei Putra (PT.RPP) KC.Bengkulu juga meng enai lahan anggunan tersebut telah di persyaratkan untuk di penuhi oleh B TN KC.Bengkulu sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit. Apabila tid ak dipenuhi maka pemberian kredit tidak bisa direalisasikan;

- Bahwa persyaratan tersebut harus dipenuhi karena berkaitan dengan syarat Marketable merupakan salah satu persyaratan khusus yang harus di penuhi. Dapat Saksi jelaskan bahwa perumahan Taman Anggrek PT.Rizki P abittei Putra tersebut adalah perumahan Perumahan untuk PNS dan mas yarakat berpenghasilan rendah. Pertimbangan untuk marketable tersebut d i dukung dengan adanya MoU antara BTN KC.Bengkulu, dan Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah. Hal tersebut mengacu pada Surat Direksi PT.B ank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Peru bahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Neg ara (Persero) Tbk;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada memo lain yang diterbitkan ol eh Kanwil terkait persetujuan kredit PT. Rizki Pabittei Putra setelah pener bitan memo Nomor 619/M/Kanwil III/CMLR/IV/2015 tertanggal 28 April 20 15;
- Bahwa surat informasi persetujuan kredit dari bengkulu yang diputus di K anwil III Bank BTN berkedudukan di Kota Pekanbaru;
- Bahwa kanwil memutuskan plafon maksimal Rp25.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);
- Bahwa yang berwenang menyetujui pada Kanwil III Bank BTN berkedudu kan di Kota Pekanbaru sesuai dengan kewenangannya;
- Bahwa kredit dibawah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) yang memutuskan cabang;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. **Ide Kusuma Pribadi, S.T. M.M. Bin Sunarjo**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat sebagai Karyawan BTN (Deputy Financing Syariah Divison BTN Pusat) (Mantan Commercial Lending Head Kanwil III BTN 2015);
- Bahwa dasar pengangkatan Saksi yakni Surat Keputusan Direksi PT.Bank Tabungan Negara Nomor : 254/DIR/2014 tentang Promosi/Mutasi Pegawai tanggal 5 Juni 2014;
- Bahwa Tugas dan tanggung jawab membuat perencanaan anggaran, pemetaan potensi bisnis dalam hal program pemasaran kredit dan memproses permohonan kredit;
- Bahwa KYG adalah Kredi Yasa Griya yakni kredit modal kerja yang di berikan oleh Bank BTN kepada developer untuk membantu modal kerja pembiayaan pembangunan bangunan Horizontal maupun vertikal berikut sarana dan prasarana. Sedangkan KPL adalah Kredit Pemilikan Lahan yakni fasilitas kredit yang di berikan oleh Bank BTN kepada badan usaha berbadan hukum untuk membeli lahan perumahan bersubsidi yang pembangunannya meggunakan fasilitas kredit konstruksi atau KYG BTN;
- Bahwa apabila developer ingin mendapatkan KPL, maka juga harus mengajukan dan mendapatkan KYG. Namun apabila mengajukan KYG saja, maka tidak wajib KPL, asalkan developer di maksud sudah memiliki lahan yang siap bangun yang sesuai dengan rencana pembangunan yang di ajukan;
- Bahwa dasarnya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- Bahwa untuk usulan KYG dan KPL yang bernilai 7,5 Miliar kebawah adalah menjadi wewenang dan tanggung jawab KC kelas III masing masing. Sedangkan untuk KYG dan KPL yang bernilai 7,5 miliar keatas adalah kewenangan dari Kanwil di wilayah yang menaunginya masing masing;
- Bahwa apabila usulan mencapai 7,5 miliar keatas, maka KC kelas III masing masing mengajukan / meneruskan usulan kepada Kanwil BTN yang manaungi KC masing masing. Usulan dan permohonan persetujuan dari KC disertai data masing masing dan paket analisa. Data antara lain

Halaman 222 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yakni terkait dengan legalistas usaha dan proyek antara lain foto kopi sertifikat, ijin lokasi, site plan, imb, penilaian objek agunan dari KJPP dll. Dapat Saksi jelaskan bahwa biasanya permohonan dari KC dan data data terkait tersebut di kirimkan ke Regional Office III pada bidang Commercial Lending Unit Head dan Regional Risk Officer III. Dari data data tersebut kemudian bagian Commercial Lending Unit dan RRO membuat perangkat analisa masing masing yang kemudian di rapatkan bersama oleh Deputy commercil bussines dan support, RO Head (Kepala Kanwil), Commercial Lending Unit Head beserta staf. Hasil analisa RRO juga kemudian di pertimbangkan dalam rapat. Keputusan hasil rapat tersebut baik yang di setuju maupun tidak disetujui kemudian di sampaikan kembali kepada KC kelas III masing masing;

- Bahwa seluruh data data sebagaimana Persyaratan Pemohon dan Persyaratan Dokumen sebagaimana SE tersebut harus seluruhnya di serahkan kepada Regional Office III pada bidang Commercial Lending Unit Head dan Regional Risk Officer III untuk kemudian di lakukan analisa. Namun dalam tahapan realisasinya memang kadang seluruh dokumen persyaratan tersebut tidak di kirimkan seluruhnya sepanjang sudah di akomodir di dalam perangkat analisa dari KC yang bersangkutan;
- Bahwa Commercial Lending Unit dan RRO Kanwil III tidak melakukan kroscek lagi kelengkapan mengenai kebenaran dari dokumen tersebut. Mengenai Validitas data menjadi tanggung jawab dari KC atau kantor cabang pengusul masing masing;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya permohonan dari PT. Rizki Pabittei Putra atas Permohonan Pinjaman KYG dan KPL yang di ajukan kepada BTN KC.Bengkulu. atas permohonan tersebut kemudian di teruskan kepada Regional Office III pada bidang Commercial Lending Unit untuk di mintai persetujuan. Mengenai surat permohonan tersebut Saksi lupa, namun seharusnya termasuk di dalam data yang dikirimkan kepada RO III;
- Bahwa memo tersebut adalah usulan BTN KC.Bengkulu atas permohonan KYG dan KPL PT.Rizki Pabittei Putra yang di sampaikan kepada RO dan RRO Kanwil III. Memo tersebut juga di sertai dengan dokumen dokumen pendukung seperti Persyaratan Pemohon dan Persyaratan Dokumen untuk di analisa lebih lanjut oleh RRO dan Commercial Lending Unit;

Halaman 223 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa proses persetujuan atas permohonan PT. Rizki Pabittei Putra tersebut di lalui melalui proses formal sebagaimana yang di atur didalam Surat Edaran Direksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Usulan dari BTN KC.Bengkulu beserta data data pendukung baik dari Peryaratan Pemohon, Persyaratan Dokumen lainnya beserta perangkat analisa dari BTN KC.Bengkulu seluruhnya di serahkan kepada Commercial Lending Unit dan RRO Kanwil III. Saksi sebagai Commercial Lending Unit Head menerima permohonan tersebut yang kemudian di analisa lebih lanjut oleh Tim Analis. Dalam proses analisa tersebut ada beberapa data yang kurang dan dimintakan kembali kepada BTN KC.Bengkulu untuk di lengkapi. Setelah di lengkapi kemudian di tuangkan kembali di dalam analisa. Dari rangkaian proses analisa tersebut memang ada beberapa dokumen yang belum lengkap yang kemudian di mintakan kembali kepada KC.Bengkulu. Setelah di penuhi seluruh dokumen yang kemudian di tuangkan dalam perangkat analisa Commercial Lending Unit dengan turut mempertimbangkan hasil analisa dari RRO Kanwil III, kemudian di rapatkan oleh RO III, Saksi selaku Commercial Lending Unit Head beserta staf, Deputy Regional Support (Bpk.Khairudin) hingga di sepakati untuk di setuju. Hasil persetujuan tersebut kemudian di teruskan kepada KC Bengkulu untuk di lakukan tahapan selanjutnya seperti penandatanganan perjanjian kredit dsb;
- Bahwa saksi mengetahui dokumen / Memo tersebut. Memo tersebut adalah Persetujuan Pemberian Kredit Konstruksi BTN Pembangunan Proyek "Taman Anggrek" An. PT.Rizki Pabittei Putra (PT.RPP) – KC.Bengkulu dengan total Plafond Kredit Rp10.350.000.000,00 (sepuluh miliar tiga ratus lma puluh juta rupiah) ;
- Terdiri dari KYG / Kredit Konstruksi Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) dan KPL Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Didalam persetujuan tersebut terdapat beberapa syarat syarat yang harus di penuhi oleh PT.Rizki Pabittei Putra melalui BTN KC.Bengkulu yang diantaranya mengakomodir pertimbangan dari RRO Kanwil III sebelum di lakukan Penandatanganan Akta Kredit antara BTN KC.Bengkulu dengan PT.Rizki Pabittei Putra. Beberapa hal substansi yang menjadi catatan antara lain :

Halaman 224 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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

Halaman 224



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- KPL di setuju Rp850.000.000,00 dari rekomendasi sebesar Rp1.400.000.000,00 dari RRO Kanwil III
- Penarikan kredit dapat di lakukan jika sertipikat tanah lokasi proyek telah di terbitkan atas nama PT. Rizki Pabittei Putra dengan luas minimal sebesar 272.724 m², serta lahan telah dalam kondisi matang
- Menyerahkan daftar nominatif konsumen (yang berisi informasi nama konsumen, blok/kavling, pekerjaan, nomor handphone dan nominal uan muka yang sudah di setor ke PT.Rizki Pabittei Putra) untuk seluruh unit yang di biyai bank
- Menyerahkan asli dokumen penguasaan tanah atas objek proper Taman Anggrek berupa Sertifikat tanah (SHM No.196, 200, 201, 191, 198, 06, 09, 11, 192, 193, 197, 07, 08, 10, 194 dan 195) yang telah di lakukan penggabungan dan telah balik nama atas nama PT. Rizki Pabittei Putra minimal seluas ± 272.724 m². Sertifikat di maksud telah bebas dari potensi sengketa/Blokir dari pihak ketiga atau tidak sedang di jaminkan ke pihak lain melalui Verifikasi/ clearance di Kantor Badan Pertanahan Setempat.
- Penandatanganan PK wajib diikuti dengan pengikatan agunan secara sempurna dengan pembebanan Gak Tanggungan sesuai ketentuan berlaku atas sertifikat angunan proper Taman anggrek sebagai pengikatan atas sumber pelunasan kredit konstruksi dan KPL oleh pihak yang berhak dan berwenang.
- Melakukan plotting sertifikat di atas siteplan yang telah di sahkan Dinas terkait bahwa proper taman anggrek berdiri di atas lahan sesuai dengan sertifikat yang ada dan memastikan unit rumah yang di biyai tercover oleh sertifikat yang menjadi agunan. Apabila terdapat pembangunan unit lain di luar dari plotting tersebut, tidak boleh diperhitungkan prestasi proyeknya dalam penarikan kredit
- Memastikan modal dasar di setor perusahaan sesuai UU perseroan minimal 10 % dari Total Exposure pinjaman di Bank BTN dan menjaga rasio DER perusahaan maksimal 500 %
- Meningkatkan monitoring dan pengawasan seluruh proyek dan usaha PT Rizki Pabittei Putra yang di jual cash harus langsung di perhitungkan pengembalian pokok secara proporsional sesuai ketentuan memo CMLD No. 17 Tanggal 2 Januari 2014.
- DII

Halaman 225 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa Marketable merupakan salah satu persyaratan khusus yang harus di penuhi. Dapat Saksi jelaskan bahwa perumahan Taman Anggrek PT.Rizki Pabittei Putra tersebut adalah perumahan Perumahan untuk PNS dan masyarakat berpenghasilan rendah. Pertimbangan untuk marketable tersebut di dukung dengan adanya MoU antara BTN KC.Bengkulu, dan Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah
- Bahwa Perjanjian Kerjasama tersebut merupakan satu satunya pendukung dari adanya Konsumen yang akan membeli rumah di perumahan tersebut / Captive Market;
- bahwa persyaratan persyaratan di dalam memo tersebut harus di penuhi sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit. Sehingga apabila belum di penuhi maka seharusnya tidak dapat di lakukan penandatanganan kredit oleh BTN.KC Bengkulu dan PT. Rizki Pabittei Putra. Peryaratan dan perjanjian kredit adalah satu paket
- bahwa seluruh lahan yang di agunkan tersebut adalah lahan yang akan di bangun unit rumah dan seluruh lahan tersebut wajib di matangkan sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Direksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk
- bahwa bahwa seluruh Sertifikat Tanah yang di anggunkan tersebut harus berada didalam satu hamparan serta di lakukan penggabungan dan telah balik nama atas nama PT. Rizki Pabittei Putra. Hal ini sebagaimana yang di atur di dalam Surat Edaran Direksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Bahwa sebagaimana Memo No. 619/M/Kanwil III/CMLR/IV/2015 tanggal 28 April 2015 perihal Persetujuan Pemberian Kredit Konstruksi BTN Pembangunan Proyek "Taman Anggrek" An. PT.Rizki Pabittei Putra (PT.RPP) – KC.Bengkulu juga mengenai lahan anggunan tersebut telah di peryaratkan untuk di penuhi oleh BTN KC.Bengkulu sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit.
- bahwa persetujuan KYG dan KPL Rp10.350.000.000,00 (sepuluh miliar tiga ratus lma puluh juta rupiah) tersebut merupakan plafon, yang dapat di berikan kepada PT.Rizki Pabittei Putra. Pencairannya kemudian di

Halaman 226 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



berikan sesuai proggres pembangunan yang di lakukan oleh PT.Rizki Pabittei Putra;

- Bahwa sesuai SE 36/DIR/CMLD/2013, persyaratan khusus Kredit Pemilikan Lahan BTN poin 3.4 kondisi lahan, angka 2 menyebutkan bahwa sudah satu hamparan dan tidak terpisahkan oleh lahan milik pihak lain yang secara material dapat memberikan dampak negative terhadap proses pembangunan dan pemasaran proyek perumahan. Dalam hal ini, PT Rizki Pabittei Putra mendapatkan kredit KYG sekaligus KPL sehingga persyaratan tersebut harus dipenuhi bukan hanya untuk lokasi lahan yang akan dibangun 300 unit rumah saja, namun untuk seluruh bidang sertifikat tanah yang diagunkan;
- Bahwa Kanwil melalui Memo No. 619/M/Kanwil III/CMLR/IV/2015 tanggal 28 April 2015 perihal Persetujuan Pemberian Kredit Konstruksi BTN Pembangunan Proyek mensyaratkan PT Rizki Pabittei Putra untuk menyerahkan asli dokumen penguasaan tanah atas obyek proper Taman Anggrek berupa Sertifikat Tanah yang telah dilakukan penggabungan dan telah balik nama atas nama PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas \pm 272.724 m² sebelum penandatanganan perjanjian kredit. Sertifikat dimaksud telah bebas dari potensi sengketa/blokir dari pihak ketiga atau sedang tidak dijaminakan ke pihak lain melalui verifikasi/clearance di Kantor Badan Pertanahan setempat;
- Bahwa PT Rizki Pabittei Putra harus menyerahkan dokumen IMB sebanyak 300 unit rumah sebelum penandatanganan perjanjian kredit sesuai Memo No. 619/M/Kanwil III/CMLR/IV/2015 tanggal 28 April 2015 perihal Persetujuan Pemberian Kredit Konstruksi BTN Pembangunan Proyek "Taman Anggrek" a.n. PT.Rizki Pabittei Putra (PT.RPP) – KC.Bengkulu poin 13.1 Hal-hal yang harus dilakukan oleh PT Rizki Pabittei Putra sebelum penandatanganan kredit, pada huruf h disebutkan bahwa menyerahkan asli dokumen legalitas proyek atas objek proper Taman Anggrek berupa izin lokasi, IMB minimal sejumlah 300 unit rumah T.36/150 yang dibiayai Bank, dan Site Plan yang telah disahkan oleh dinas terkait yang memperlihatkan bahwa perumahan yang dibiayai sesuai dengan sertifikat yang ada;
- Bahwa perpanjangan jangka waktu kredit di BTN harus mendapat persetujuan dari pemutus kredit awal. Namun dapat Saksi jelaskan bahwa, khusus untuk PT Rizki Pabittei Putra, Saksi tidak tahu mengenai



perpanjangan PK nya, karena Saksi sejak November 2016 sudah tidak bertugas di Kanwil III lagi;

- Bahwa tidak ada memo lain yang diterbitkan oleh Kanwil terkait persetujuan kredit PT Rizki Pabittei Putra setelah penerbitan Memo No. 619/M/Kanwil III/CMLR/IV/2015 tertanggal 28 April 2015;
- Bahwa seluruh ketentuan yang ada pada memo tersebut harus di penuhi oleh PT Rizki Pabittei Putra selain persetujuan pemberian kredit, juga merupakan penjelasan, petunjuk dan syarat syarat yang seluruhnya wajib / harus di penuhi dan di laksanakan oleh BTN KC. Bengkulu dan PT Rizki Pabittei Putra selaku Debitur;
- Bahwa sertifikat bisa dibalik nama dulu atau masih proses balik nama pengembang;
- Bahwa jika sertifikat sudah tertera nama pengembang, harus sudah balik nama dulu sebelum adanya pencairan kredit, karena akan beresiko tinggi;
- Bahwa pencairan dapat disetujui apabila sudah ada pendapat dari Analisa risk;

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

21. **Bahirah Hafilah Binti Imranudin**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa bagian kolektif adalah bagian penagihan angsuran kredit pinjaman pada BTN Kantor Cabang Bengkulu yang berasal dari pemotongan gaji nasabah baik Pegawai Negeri Sipil maupun swasta yang sudah bekerja sama dengan BTN Kantor Cabang Bengkulu. tugas pokok Saksi sebagai staf dibagian kolektif BTN Kantor Cabang Bengkulu adalah : melakukan penagihan terhadap nasabah atas pinjamannya kepada BTN Kantor Cabang Bengkulu yang sumber dananya berasal dari gaji melalui bendahara instansi yang bersangkutan.
- Bahwa yang bertugas sebagai staf dibagian kolektif hanya Saksi sendiri. Namun dibantu oleh satu orang pegawai kontrak yang selalu berganti ganti yang berasal dari outsourcing;
- Bahwa dalam pelaksanaan tugas Saksi sebagai staf di bagian kolektif, Saksi bertanggung jawab kepada Kepala penagihan (Head Collection) yang saat itu menjabat yaitu pak Irwan);
- Bahwa unit penagihan dipimpin oleh Kepala Penagihan (Head Collection) yang dijabat oleh sdr. Irwan (saat ini sudah pensiun). Unit penagihan terdiri dari 3 bagian yaitu :



- Bagian penagihan kolektif
- Bagian penagihan kredit yang menunggak
- Bagian Penagihan kredit macet
- Bahwa yang menjabat sebagai Kepala Cabang BTN Kc. Bengkulu (Branch Manager) pada saat Saksi menjabat sebagai staf dibagian penagihan kolektif yaitu Terdakwa Zulmarwan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang permohonan Kredit Pemilikan Lahan (KPL) dan Kredit Yasa Griya (KYG) yang diajukan oleh PT. Rizki Pabitei Putra. Untuk bagian penagihan kolektif hanya menangani terkait pemotongan untuk angsuran pinjaman dari gaji debitur. Sedangkan permohonan Kredit Pemilikan Lahan (KPL) dan Kredit Yasa Griya (KYG) merupakan bagian tugas dan tanggung pada unit komersial.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui surat Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan PT. Rizki Pabitei Putra dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah Nomor : 442/BKU.III/PKS/III/2015, Nomor : 44/Rpp/BKL/IV/2015, Nomor : 648.3/0275/IV/2015 tentang Penyediaan Rumah Sederhana, penyaluran kredit pemilikan rumah dan pemotongan angsuran kredit secara kolektif bagi pegawai negeri sipil di lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah tersebut. dan Saksi tidak pernah membuat surat perjanjian Kerjasama tersebut.
- Bahwa Saksi membenarkan adanya PNS Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah yang mengajukan pemotongan gaji di BTN;

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

22. Rizki Andi Pabitei Bin Ambo Caming (Alm), dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saat ini Saksi sebagai Direktur PT. Rizki Pabitei Putra sejak tahun 2021. Saksi menggantikan ayah Saksi sdr.Ambo Caming yang meninggal dunia tahun 20 Agustus tahun 2020 atas permintaan orang tua dan keluarga karena pertimbangan Saksi satu satunya anak laki laki di keluarga, serta PT. Rizki Pabitei Putra masih ada beberapa tanggungan dengan Perumahan Taman Anggrek yang berlokasi di Desa Tanjung terdana atas KYG dan KPL di BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa PT. Rizki Pabitei Putra berdiri sejak tahun 2009. Pengurus perusahaan yakni selaku Komisaris yakni ibu Saksi Tavip Dewi Koraini



dan Direktur yakni ayah Saksi yakni Ambo Caming. Berdasarkan Akta Notaris Nomor 39 tanggal 12 Agustus 2009

- Bahwa Saksi tidak pernah membantu PT Rizki Pabitei Putra sebelumnya. Saksi mulai mengelola PT.Rizki Pabitei setelah di tunjuk sebagai Direktur. Sebelumnya PT.Rizki Pabitei Putra di kelola oleh ayah Saksi sdr.Ambo Caming;
- Bahwa Saksi di angkat sebagai direktur PT. Rizki Pabitei Putra berdasarkan Akta Notaris Nomor 34 tanggal 16 Maret 2021 yang di buat oleh Notaris Tina Haerani Banggasi, S.H tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Rizki Pabitei Putra;
- bahwa pasca Saksi di angkat sebagai Direktur PT. Rizki Pabitei Putra, Saksi beberapa kali melakukan koordinasi dengan BTN KC.Bengkulu mengenai penyelesaian kewajiban dari PT Rizki Pabitei Putra terkait dengan KYG dan KPL PT Rizki Pabitei Putra. Pihak BTN KC.Bengkulu juga ada menawarkan beberapa solusi terkait dengan penyelesaian tersebut, seperti pembayaran sejumlah uang Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk mengurangi bunga KYG PT Rizki Pabitei Putra agar kredit KYG tidak dalam posisi macet. Namun solusi tersebut tetap tidak terlaksana, karena keuangan PT Rizki Pabitei Putra tidak mendukung;
- Bahwa sebagai Direktur saksi juga melakukan perubahan specimen atas rekening PT Rizki Pabitei Putra di BTN KC.Bengkulu antara lain rekening KYG dan KPL untuk perumahan Taman Anggrek di Desa Tanjung Terdana;
- Bahwa sebagai Direktur saksi mendapat petunjuk dari pihak BTN (sdr.Hendra Muda) untuk membuat surat kepada BTN KC.Bengkulu untuk bersedia menjual Proyek Perumahan Taman Anggrek kepada pihak lain sebagai upaya untuk melunasi Kredit KYG. Namun upaya tersebut juga tidak terlaksana;
- Bahwa rekening Nomor : 00037-01-11-000241-6 PT.Rizki Pabitei Putra Peruntukan KYG RSS Konstruksi dan rekening Nomor : 00037-01-11-000242-4 PT.Rizki Pabitei Putra Peruntukan KYG RSS Lahan tersebut adalah rekening PT Rizki Pabitei Putra yang telah di ubah spesimennya kepada Saksi setelah Saksi di angkat sebagai Direktur;
- bahwa Surat pernyataan No.18/S/PT.RPP/X/2022 tanggal 17 Oktober 2022 tersebut yakni surat pernyataan kepada BTN KC.Bengkulu untuk bersedia menjual Proyek Perumahan Taman Anggrek kepada pihak lain



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai upaya untuk melunasi Kredit KYG atas petunjuk dari pihak BTN (sdr.Hendra Muda);

- bahwa pasca Saksi di angkat sebagai Direktur, tidak ada sama sekali pembayaran kewajiban kredit KYG kepada BTN KC.Bengkulu, serta tidak ada sama sekali pembangunan unit rumah dan fasilitas lainnya pada Perumahan Taman Anggrek di Desa Tanjung terdana. Demikian juga pembayaran kewajiban lainnya kepada BTN KC.Bengkulu berupa Denda, Bunga dsb. Hal tersebut terjadi karena memang perusahaan PT Rizki Pabittei Putra tidak cukup untuk memenuhi hal tersebut.;
- bahwa untuk KPL sudah lunas, namun Kondisi kredit KYG PT. Rizki Pabittei Putra saat ini yakni dalam kondisi macet. Sampai saat ini kredit masih aktif dalam piutang yang masih di upayakan untuk di tagih, sehingga selain dari kewajiban pokok yang tidak berubah, kewajiban bunga dan denda setiap bulannya akan tetap terakumulasi hingga saat ini.
- bahwa saat ini perbulan Mei 2023, sisa tunggakan pokok kredit KYG yakni Rp4.938.000.000,00 (empat milyar sembilanratus tigapuluh delapan juta rupiah) tunggakan bunga Rp2.539.766.376,00 (dua milyar limaratus tigapuluh sembilan juta tujuhratus enampuluh enam ribu tigaratus tujuhpuluh enam rupiah) Tunggakan Denda Rp505.701.431,00 (limaratus lima juta tujuhratus satu ribu empatratus tigapuluh satu rupiah) Denda Berjalan Rp1.693.177,58 (satu juta enamratus sembilanpuluh tiga ribu seratus tujuhpuluh tujuh koma limapuluh delapan rupiah) Bunga Berjalan Rp977.779.000,00 (sembilanratus tujuhpuluh tujuh juta tujuhratus tujuhpuluh sembilanribu rupiah);
- bahwa untuk Fisik bangunan di Lokasi perumahan hanya terbangun 100 unit dari 300 unit kewajiban untuk di bangun. Dari 100 unit tersebut setahu Saksi ada 97 rumah yang terakad kredit di BTN KC.Bengkulu. Tidak ada penambahan unit rumah maupun fasilitas lainnya di lokasi pasca Saksi di angkat sebagai Direktur;
- bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai proses perpanjangan. Yang Saksi ketahui bahwa KYG dan KPL PT Rizki Pabittei Putra kepada BTN KC. Bengkulu di mulai sejak tahun 2015 dan selesai tahun 2020;
- Bahwa sertifikat tersebut adalah sertifikat tanah agunan PT.Rizki Pabittei Putra Perumahan Taman Anggrek di Desa Tanjung Terdana Kab Bengkulu Tengah;

Halaman 231 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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

Halaman 231



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa lokasi perumahan taman anggrek tersebut adalah satu hamparan tanah di Desa Tanjung Terdana Kab.Bengkulu Tengah dengan alas hak berupa 23 sertifikat sebagaimana tersebut di atas. Saksi baru tahu ternyata kondisi lahan tersebut tidak dalam satu hamparan / terpisah dan terdapat satu Enclave di dalamnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima adanya surat terguran di maksud. Namun sebelum menjabat Saksi ada menerima surat dari BTN KC.Bengkulu karena kebetulan Saksi sedang berada di Kantor Pemasaran PT Rizki Pabittei Putra;
- Bahwa surat peringatan kepada PT Rizki Pabittei Putra untuk menyelesaikan kewajiban kredit KYG kepada BTN KC.Bengkulu. Saksi mengetahui surat tersebut karena kebetulan Saksi menerimanya saat Saksi sedang berada di Kantor Pemasaran PT Rizki Pabittei Putra. Setelah itu surat Saksi serahkan kepada ayah Saksi Ambo Caming.
- bahwa Ir. Sudirman Saleh, Ir. Atra Romeida, Afrizal Saleh, dan Indra Tri Saputra sebagaimana tercantum sebagai pemilik lahan yang menjadi agunan pokok dalam dokumen Akta Perjanjian Kredit Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015 tidak pernah menjadi pengurus perusahaan maupun pemilik saham PT Rizki Pabittei Putra. Hal tersebut dapat dilihat dari dokumen:
 - a. Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Rizki Pabittei Putra Nomor 39 tanggal 12 Agustus 2009 oleh Notaris Noviartati, SH;
 - b. Akta Penegasan Akta Berita Acara Rapat Perseroan Terbatas PT Rizki Pabittei Putra Nomor 95A tanggal 27 September 2013 oleh Notaris Noviartati, SH;
 - c. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Para Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Rizki Pabittei Putra Nomor 63 tanggal 11 Maret 2015 oleh Notaris Irawan, SH;
 - d. Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT Rizki Pabittei Putra Nomor 34 tanggal 16 Maret 2021 oleh Notaris Tina Haerani Bunggasi, SH.Ir. Sudirman Saleh, Ir. Atra Romeida, Afrizal Saleh, dan Indra Tri Saputra pun bukan merupakan keluarga dari pengurus maupun pemilik saham PT Rizki Pabittei Putra yang terdaftar pada akta sejak pendirian perusahaan.
- bahwa setelah pembangunan perumahan Taman Anggrek PT. Rizki Pabittei Putra di Desa Tanjung Terdana Kab.Bengkulu Tengah, tidak ada

Halaman 232 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



pembangunan perumahan lagi. Demikian juga saat Saksi mulai menjadi Direktur PT. Rizki Pabitei Putra pada tahun 2021, tidak ada lagi aktifitas perusahaan dalam pembangunan perumahan, baik subsidi maupun non subsidi. Perusahaan dapat di katakan Vakum dalam beraktifitas perusahaan.;

- bahwa PT. Rizki Pabitei Putra tercatat memiliki aset berupa sebesar Rp600.000.000,00 (enamratus juta rupiah) yang terdiri dari saksi Tavip Dewi Koraini sebesar Rp440.000.000,00 (empatratus empatpuluh juta rupiah) dan dari Saksi sebesar Rp220.000.000,00 (duaratus duapuluh juta rupiah) namun Saksi tidak tahu uang tersebut ada atau tidak dan Saksi tidak tahu mengenai aset lainnya;
- bahwa di tunjuknya Saksi sebagai Direktur tersebut adalah untuk memenuhi kebutuhan penggantian specimen dari rekening PT Rizki Pabitei Putra pasca ayah Saksi Ambo Caming (alm) meninggal dunia, sehingga Saksi di tunjuk keluarga untuk menggantikan. Karena saat itu kewajiban dari PT Rizki Pabitei Putra masih ada kepad BTN KC Bengkulu dalam penyelesaian Balik Nama Sertifikat termasuk penyelesaian KYG atas perumahan Taman Anggrek di Desa Tanjung Terdana tersebut.

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

23. **Tavip Dewi Karaini Binti Ma'In Mi'An**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa jabatan Saksi adalah selaku Komisaris PT. Rizki Pabitei Putra;
- Bahwa struktur kepengurusan PT. Rizki Pabitei Putra yaitu :

| | |
|-------------------|----------------------|
| Direktur | : Ambo Caming |
| Komisaris | : Tavip Dewi Koraini |
| Kepala Marketing | : Iche Ariesta, S.Pd |
| Kepala Keuangan | : Ayu Kartikasari |
| Pengawas Lapangan | : Edi Santoso |

Namun setelah sdr. Ambo Camming meninggal dunia pada tahun 2020, struktur kepengurusan PT. Rizki Pabitei Putra mengalami perubahan dimana yang menjabat sebagai direktur PT. Rizki Pabitei sampai dengan sekarang adalah Muhammad Rizki Andi Pabitei;

- Bahwa Saksi mempunyai hubungan keluarga dengan Direktur PT. Rizki Pabitei Putra yaitu Saksi adalah istri dari sdr. Ambo Caming;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT. Rizki Pabitei Putra pada sekitar bulan April 2015 melakukan proses pembangunan perumahan Taman Anggrek yang berlokasi di Desa Tanjung Terdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang adanya pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) dan Kredit Pembelian Lahan (KPL) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bengkulu kepada PT. Rizki Pabitei Putra. Saat itu sdr. Ambo Caming mengatakan kepada Saksi mengenai rencana pembangunan perumahan Taman Anggrek yang berada di Desa Tanjung Terdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah dimana sdr. Ambo Caming (Alm) mengatakan sudah menemukan lahan untuk lokasi perumahan tersebut dan akan meminjam dana kepada BTN untuk pembiayaan pematangan lahan dan pembangunan 300 unit rumah. Untuk proses pengajuan pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) dan Kredit Pembelian Lahan (KPL) semuanya sudah dipersiapkan oleh sdr. Ambo Caming (Alm), saat itu Saksi hanya diajak untuk melakukan penandatanganan Perjanjian Kredit dengan pihak Bank Tabungan Negara;
- Bahwa nilai pinjaman yang disetujui oleh Bank Tabungan Negara yaitu untuk Kredit Pembelian lahan sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan untuk Kredit Yasa Griya sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa dapat Saksi jelaskan untuk proses pencairan dana Kredit Pembelian lahan sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan dana Kredit Yasa Griya sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan milyar lima ratus juta rupiah) Saksi tidak pernah dilibatkan sehingga Saksi tidak mengetahui prosesnya.;
- Bahwa PT. Rizki Pabitei mengajukan pinjaman dana Kredit Pembelian Lahan dan Kredit Yasa Griya untuk membangun 300 unit rumah di Perumahan Taman Anggrek;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui prosesnya sehingga PT. Rizki Pabitei Putra mendapatkan hasil penilaian properti atau asset dari KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan;
- Bahwa kondisi pembangunan Perumahan Taman Anggrek yang dilaksanakan oleh PT. Rizki Pabitei Putra sejak tahun 2015 sampai dengan saat ini adalah belum selesai. Pekerjaan pembangunan Perumahan Taman Anggrek tersebut sudah tidak berjalan lagi sejak tahun 2018. Namun Saksi tidak mengetahui sudah sejauh mana progres

Halaman 234 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

pelaksanaan pembangunan perumahan taman anggrek yang dilaksanakan oleh PT. Rizki Pabitei Putra;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara jelas alasan sehingga pembangunan unit rumah di Perumahan Taman Anggrek tidak dapat diselesaikan oleh PT. Rizki Pabitei. Berdasarkan cerita sdr. Ambo Caming kepada Saksi saat itu, PT. Rizki Pabitei tidak dapat menyelesaikan pekerjaannya tersebut karena kondisi keuangan yang sudah tidak ada lagi;

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

24. **Iche Ariesta, S.Pd Binti Ambo Caming (Alm)**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa jabatan Saksi selaku Kepala Marketing pada PT. Rizki Pabitei Putra;
- Bahwa tugas pokok Saksi yaitu :
 1. Menawarkan dan menjual rumah kepada masyarakat selaku konsumen PT. Rizki Pabitei.
 2. Mengurus berkas-berkas pengajuan pinjaman konsumen PT. Rizki Pabitei Putra ke bank BTN Cabang Bengkulu sampai dengan mengantarkan konsumen untuk melakukan wawancara ke Bank BTN Cabang Bengkulu.
 3. Mengajukan surat permohonan untuk akad kredit konsumen PT. Rizki Pabitei ke Bank BTN Cabang Bengkulu.
 4. Menemani konsumen PT. Rizki Pabitei Putra ke lokasi perumahan.
- Bahwa selain tugas Saksi tersebut, Saksi diperintah oleh Direktur PT. Rizki Pabitei Putra untuk membuat surat-surat sebagai syarat administrasi pengajuan pinjaman ke Bank BTN Cabang Bengkulu.
- Bahwa struktur kepengurusan PT. Rizki Pabitei Putra yaitu :

Direktur : Ambo Camming
Komisaris : Tavip Dewi Koraini
Kepala Marketing : Iche Ariesta, S.Pd

Staf sebanyak 2 orang yang salah satunya bernama sdr. Edi sedangkan 1 orang lagi Saksi tidak ingat namanya.

Namun setelah Sdr Ambo Camming meninggal dunia pada tahun 2020, struktur kepengurusan PT. Rizki Pabitei Putra mengalami perubahan

Halaman 235 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



dimana yang menjabat sebagai direktur PT. Rizki Pabitei sampai dengan sekarang adalah Muhammad Rizki Andi Pabitei;

- Bahwa Saksi mempunyai hubungan keluarga dengan direktur dan Komisaris PT. Rizki Pabitei Putra yaitu Saksi adalah anak kandung dari sdr. Ambo Camming dan saksi Tavip Dewi Koraini;
- Bahwa PT. Rizki Pabitei Putra pada bulan April 2015 melakukan proses pembangunan perumahan Taman Anggrek yang berlokasi di Desa Tanjung Terdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang adanya pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Kc. Bengkulu kepada PT. Rizki Pabitei Putra karena saat akan mengajukan pinjaman Kredit Yasa Griya (KYG) kepada Bank Tabungan Negara, Saksi diminta oleh sdr. Ambo Camming untuk membuat dan mempersiapkan seluruh administrasi surat pengajuan KYG berupa :
 1. Akta Pendirian PT. Rizki Pabitei Putra
 2. Surat-surat izin legalitas perusahaan berupa :
 - HO, SIUP, NPWP, KTP Direktur dan Komisaris
 - surat keterangan Bebas Banjir dari Dinas Pekerjaan Umum
 - surat persetujuan pembangunan perumahan dari penduduk setempat
 - surat tentang pemasangan jaringan listrik dari PLN
 - RAB pembangunan rumah dan site Plan
 - Surat izin lokasi
 - foto copy sertifikat lahan yang akan dibangun perumahan
 - Hasil laporan penilaian properti atau asset dari Kantor Jasa Penilai Publik.
- Bahwa setelah syarat-syarat administrasi pengajuan pinjaman tersebut telah lengkap kemudian Saksi mengajukannya ke Bank Tabungan Negara. Namun untuk proses selanjutnya Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Bank Tabungan Negara mensyaratkan adanya hasil penilaian properti atau asset dari KJPP kepada PT. Rizki Pabitei untuk mengajukan pinjaman Kredit Yasa Griya (KYG) pada perumahan Villa Taman Anggrek. Saat itu karena PT. Rizki Pabitei Putra tidak mengetahui tentang KJPP mana yang bisa digunakan untuk mendapatkan hasil penilaian properti atau aset kemudian staf BTN yang khusus menangani KYG merekomendasikan kepada PT. Rizki Pabitei Putra untuk menggunakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jasa KJPP Sudiono Alawudin dan rekan sehingga Saksi mendatangi Kantor Jasa Penilai Publik Sudiono Awaludin dan Rekan yang berada di Jl. Kinibalu Raya No. 66 Kebun Tebeng dan mengajukan kepada pihak KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan untuk melakukan penilaian atas properti atau asset PT. Rizki Pabitei Putra di lahan yang akan dibangun perumahan Villa Taman Anggrek;

- Bahwa untuk melakukan penilaian atas properti atau asset PT. Rizki Pabitei Putra di Lahan yang akan dibangun perumahan Villa Taman Anggrek, pihak KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan mengajukan syarat-syarat yang harus dilengkapi untuk melakukan penilaian diantaranya :
 1. Site Plan
 2. Foto copy Sertifikat
 3. Rencana Anggaran Biaya (RAB)
- Bahwa setelah dilengkapi syarat-syarat tersebut kemudian berdasarkan surat tugas dari Kantor KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan kepada Ibu Iche tanggal 19 Maret 2015, pihak KJPP menugaskan saksi Pranggono Bani Ahmad dan saksi Dedi Pahlawan untuk melakukan penilaian properti/asset untuk keperluan jaminan atas rencana kredit yang diajukan oleh PT. Rizki Pabitei Putra ke lokasi lahan perumahan Villa Taman Anggrek. yang kemudian KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan mengeluarkan laporan penilaian properti (Appraisal Report) PT. Rizki Pabitei Putra atas lahan di Jl. Raya Pondok Kubang Desa Tanjung Terdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah;
- Bahwa PT. Rizki Pabitei Putra berencana akan membangun 1000 unit rumah namun saat ini Saksi belum bisa menjelaskan berapa unit rumah yang disetujui oleh Dinas Tata Ruang dan Pemukiman Kabupaten Bengkulu dalam site plan tidak seluruhnya;
- bahwa Saksi di perintahkan Ambo Caming untuk mengurus Appraisal Report guna memenuhi persyaratan untuk KPL dan KYG untuk perumahan Taman Anggrek PT. Rizki Pabitei Putra di Tanjung Terdana. Saksi kemudian di perintahkan untuk berkoordinasi kepada BTN KC. Bengkulu dan di peroleh rekomendasi untuk mengurus Appraisal Report tersebut kepada KJPP Sudiono Awaludin setelah itu Saksi menelepon dan bertemu langsung dengan pihak KJPP saat itu saksi Dedi Pahlawan kemudian dimintai persyaratan kelengkapan administrasi guna data pendukung untuk melakukan penilaian tersebut, antara lain Akta Perusahaan, izin izin legalitas perusahaan termasuk Copy seluruh

Halaman 237 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



Sertifikat yang akan di jadikan Agunan Perumahan dan akan di bangun perumahan tersebut selanjutnya permohonan tersebut di proses oleh KJPP Sudiono Awaludin dan hasilnya langsung di serahkan kepada Ambo Caming untuk di Proses;

- Bahwa pada saat proses penilaian tersebut Saksi bersama Tim dari KJPP Sudiono Awaludin yakni saksi Dedi Pahlawan dan saksi Pranggono turun langsung ke lokasi Pembangunan Perumahan dan Tanah Agunan tersebut. Survei di laksanakan dengan melihat langsung lahan agunan secara sample, dan memang tidak menyeluruh;
- bahwa tanah sertifikat dan tanah tersebut adalah yang di jadikan agunan perumahan Taman Anggrek PT.Rizki Pabittei Putra copy Sertifikatnya Saksi peroleh dari Ambo Caming kemudian Saksi serahkan kepada saksi Dedi Pahlawan. Tanah tersebut juga yang Saksi dan tim KJPP Sudiono Survey langsung untuk Penilaian tersebut;
- Bahwa lahan tersebut berada dalam satu hamparan, karena lahan tersebut akan di bangun perumahan yang tidak bisa di pisahkan;
- bahwa Saksi tidak tahu ternyata tanah agunan tersebut tidak berada didalam satu hamparan. Saksi mendapatkan Copy Sertifikat tersebut dari Ambo Caming dan Saksi hanya melakukan pengurusan Appraisal KJPP nya saja. Apabila Saksi tahu dari awal tentu Saksi tidak akan melanjutkan pengurusan Appraisal tersebut karena memang kalau ingin mendapatkan KYG dan KPL tersebut tanah harus dalam satu hamparan tidak terpisahkan;
- bahwa selain dari pada pengurusan Appraisal KJPP tersebut, Saksi tidak di libatkan lagi, dan yang mengurus proses selanjutnya adalah Ambo Caming.;

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

25. **Pranggono Bani Ahmad Bin Mujiono**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat sebagai Penilai pada KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan;
- Saksi bekerja pada di Sudiono, Awaludin dan Rekan yakni sebagai Reviewer dan Penilai. Secara umum sebagai Reviewer tugas pokok dan fungsi Saksi adalah melakukan pemeriksaan terhadap draf yang di buat oleh Penilai / pelaksana inspeksi di lapangan. Setelah itu kemudian di serahkan kepada penilai publik untuk di lakukan review kembali.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan Saksi sebagai penilai, Saksi bertugas mengambil data objek penilaian di lapangan termasuk mengambil data data pembanding;

- Bahwa Saksi memiliki sertifikasi Pendidikan Dasar Penilaian 2 Properti (PLP 2) sebagai dasar tugas Saksi sebagai Reviewer dan penilai. Namun Saksi belum bisa menjadi Penilai Publik karena belum bersertifikasi
- Bahwa pada Appraisal tersebut Saksi di tugaskan sebagai Penilai, dimana tugas Saksi yakni melakukan pengambilan data di lapangan dan pembuatan Draf Analisis dan draf Laporan yang Saksi serahkan kepada penilai Publik Sudiono dan di review oleh saksi Eko sebagai Reviewer, yaitu mengambil data dan survey di lapangan, inspeksi dari property yang akan di nilai, pengambilan data pembanding yang kemudian di tuangkan dalam Draf Analisis dan draf Laporan lalu data-data seperti fotokopi sertifikat, perizinan, PBB dll yang kemudian di masukkan kedalam Draf Analisis dan draf Laporan;
- Bahwa Outputnya berupa Draf Laporan dan draf analisis kemudian di serahkan kepada Penilai Publik Sudiono untuk kemudian di buat Appraisal Report (Laporan Penilaian);
- Bahwa Nilai tersebut muncul dari Penilai Publik, Saksi hanya menginput data dari lapangan termasuk data harga tanah yang berada di sekitar objek penilaian dari hasil wawancara yang kemudian diserahkan dan di lakukan penilaian oleh penilai publik sdr.Sudiono, mengacu pada KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) dan SPI (Standar Penilaian Indonesia) 2013;
- Bahwa metode saat itu yang digunakan adalah wawancara terhadap penjual tanah saja yang di lakukan melalui telpon, tidak bertemu secara langsung. Prosesnya di lakukan telepon dari kami sebagai KJPP yang berpura pura sebagai Pembeli. Hingga kemudian kami mengetahui harga dari tanah tersebut. Metode tersebut diterapkan karena mengikuti format / template yang sudah ada di KJPP Sudiono, Awaludin dan Rekan;
- Bahwa tim juga melakukan pengumpulan data pembanding yang berada di sekitar objek penilaian yakni :
 - 1) Lokasi 1 di Desa Dusun Baru Kec.Pondok Kubang Bengkulu tengah atas nama Syahrul dengan Nomor Telepon 081273335546 dan 085208123327 berupa tanah kosaong seluas 1.400 m² seharga Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);
 - 2) Lokasi 2 di Desa Dusun Baru Kec.Pondok Kubang Kab.Bengkulu Tengah atas nama Tarmili dengan nomor telepon 085266522118

Halaman 239 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



seluas 110.000 m² seharga Rp11.000.000.000,00 (sebelas milyar rupiah);

- 3) Lokasi 3 di Desa Taba Plasma Kec.Talang Empat kabupaten Bengkulu Tengah atas nama Alin dengan Nomor Telepon 0896648302663 dengan luas 50.000 m² seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

- Bahwa metode pengumpulan data tersebut yakni dengan melakukan wawancara melalui telpon dengan menanyakan langsung harga jual dari tanah tersebut dengan tim mengaku sebagai calon pembeli. Untuk lokasi 1 dan 2, tim mendatangi langsung lokasi tanah lalu menelepon pemilik tanah sesuai dengan nomor telepon yang tertera di Plang / Baner Jual tanah tersebut. Sedangkan untuk lokasi 3, data di peroleh dengan mencari data di Aplikasi OLX secara online lalu menelepon pemilik tanah sesuai dengan nomor telepon yang ada di Aplikasi tersebut. Ketiga tanah tersebut berdasarkan informasi yang di peroleh dari penjual alas haknya yakni SKT dan SHM;
- Bahwa menurut tim walaupun lokasi data pembanding lokasinya berada di luar objek penilaian, data tersebut tetap dapat di gunakan dengan syarat objek data pembanding menurut tim masih sebanding dengan objek penilaian. Indikatornya antara lain luas tanah, lokasi data pembanding tidak terlalu jauh, kondisi lingkungan yang relatif sama (masih banyak tanah kosong) dsb. Dasarnya yakni KEPI dan SPI 2013;
- bahwa Tim yang turun ke lapangan saat itu hanya Saksi dan Saksi Dedi. Data data awal yakni Copy Sertifikat sebanyak 17 sertifikat tanah yang akan di lakukan penilaian serta Site Plan Perumahan PT.Rizki Pabittei Tersebut. Data data tersebut di peroleh dari sdr.Agus Apriyanto yakni kepala Perwakilan KJPP Sudiono Awaludin di Bengkulu;
- Bahwa berdasarkan data data tersebut saksi dan saksi Dedi turun langsung untuk meninjau di Lokasi, juga ikut serta sdr. Ice dari PT. Rizki Pabittei. Tahapan pertama yakni melakukan peninjauan di Lokasi Pembangunan Perumahan tersebut. Namun tahapan selanjutnya hanya saksi dan saksi Dedi untuk mencari data pembanding.;
- Bahwa Penilaian di lakukan dengan turun langsung di Objek Penilaian kemudian mencocokkan sertifikat tanah tersebut dengan lokasi pembangunan perumahan berdasarkan keterangan dari saksi Ice dari PT.Rizki Pabittei Putra. Kemudian di lakukan pemeriksaan arah mata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

angin. Pemeriksaan lokasi memang tidak seluruh bagian tanah, namun hanya sebagian saja berdasarkan sertifikat yang ada;

- bahwa kondisi di lapangan saat itu sebagian besar masih mentah / masih berupa hutan kecil, semak belukar;
- bahwa berdasarkan keterangan dari saksi Ice dari PT.Rizki Pabittei Putra, yang di sesuaikan dengan copy seluruh sertifikat dan survei langsung di lapangan di sesuaikan dengan Site Plan dari PT.Rizki Pabittei, kami tim saat itu mengasumsikan bahwa benar seluruh sertifikat tersebut berada di dalam satu hamparan;
- Bahwa tim kami tidak melakukan pengukuran langsung, demikian juga tidak melibatkan pihak BPN, namun kami tim kemudian mengasumsikan bahwa tanah tersebut seluruhnya berada di dalam satu Hamparan;
- bahwa harga tanah yang berada di dalam satu hamparan harganya lebih mahal dari tanah yang terpisah apabila di nilai secara keseluruhan;
- Bahwa sertifikat tersebut adalah sertifikat yang diserahkan PT.Rizki Pabittei Putra yang di nilai oleh KJPP Sudiono Awaludin yang pada saat penilaian pada tahun 2015 tersebut berupa SHM berjumlah 17 buah sertifikat dengan luas 292.724 m2;
- bahwa Saksi baru mengetahui bahwa ternyata tanah PT.Rizki Pabittei Putra tersebut tidak berada di dalam satu Hamparan setelah ditunjukkan oleh penyidik, sehingga keterangan di dalam Laporan Appraisal kami tersebut adalah suatu kekeliruan. Kami tim pada saat penilaian mengasumsikan bahwa seluruh sertifikat tersebut berada didalam satu hamparan hanya berdasarkan keterangan dari saksi Ice dari PT.Rizki Pabittei Putra, yang di sesuaikan dengan copy seluruh sertifikat dan survei langsung di lapangan di sesuaikan dengan Site Plan dari PT.Rizki Pabittei. Kami tim juga mengetahui bahwa permohonan dari PT.Rizki Pabittei Putra tersebut adalah untuk mendapatkan kredit KYG dan KPL dari BTN dan memang persyaratan untuk mendapatkan kredit tersebut harus berada di dalam satu hamparan;
- bahwa apabila KJPP Sudiono Awaludin dan Tim mengetahui bahwa ternyata objek penilaian tersebut berada di lokasi terpisah, maka seharusnya Objek Penilaian berupa tanah tersebut Tidak Dapat Dinilai / Tidak dapat ditindaklanjuti;
- bahwa Pada Appraisal Report Tanah Kosong PT Rizki Pabittei Putra Nomor 0608/BKL/KJPP-SAR/PN/LR/04/2015 yang diterbitkan Kantor Jasa Penilai Publik Sudiono, Awaludin dan Rekan tertanggal 13 April

Halaman 241 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

2015 terkait deskripsi tapak terdapat gambar dengan judul “gambar berdasarkan sertipikat tanah dari pengukuran BPN”. Dapat Saksi jelaskan bahwa gambar tersebut Saksi peroleh dari saksi Iche Ariesta melalui sdr. Agus Aprianto (Kepala Perwakilan KJPP Sudiono di Bengkulu saat itu) sekaligus Cover Note Notaris Irawan tertanggal 6 April 2015, yang kemudian Saksi perkecil skalanya, bukan berdasarkan dokumen pengukuran dari BPN;

- bahwa pada saat survey, saksi Iche hanya menunjukkan satu lokasi yang akan dibangun perumahan dan batasan lahan. Berdasarkan informasi lisan dari saksi Iche saat survey, atas 17 sertifikat tanah akan dilakukan balik nama dan penggabungan sertifikat atas nama PT Rizki Pabittei Putra ke Kantor BPN setempat, yang diperkuat dengan cover note dari notaris Irawan, Saksi berasumsi bahwa gambar yang disampaikan sudah sesuai dengan data dari Kantor BPN setempat. Memang kekeliruan Saksi menuangkan dalam appraisal report “gambar berdasarkan sertipikat tanah dari pengukuran BPN” tanpa menanyakan kembali kepada saksi Iche atas gambar yang disampaikan apakah sudah sesuai pengukuran dari BPN atau belum dan didapatkan darimana. Pada gambar tersebut, atas 17 sertifikat lahan terlihat dalam satu hamparan yang tidak terpisah dan tidak terdapat enclave;
- Bahwa saksi dan tim memang tidak melakukan verifikasi / validasi dari dokumen/keterangan yang berasal dari PT. Rizki Pabittei Putra mengenai lahan yang dijadikan objek tersebut. Data atau keterangan diberikan oleh pihak PT. Rizki Pabittei Putra kami anggap benar yang kemudian dituangkan dalam laporan;
- bahwa terkait keterangan Saksi “apabila KJPP Sudiono Awaludin dan Tim mengetahui bahwa ternyata objek penilaian tersebut berada di lokasi terpisah, maka seharusnya Objek Penilaian berupa tanah tersebut Tidak Dapat Dinilai / Tidak dapat ditindaklanjuti”, dapat Saksi jelaskan bahwa kami mendapatkan dokumen siteplan dari PT Rizki Pabittei Putra (untuk 1 lokasi yang tidak terpisah dan tidak ada enclave) serta penunjukan lokasi di lapangan oleh saksi Iche Ariesta yang menjadi dasar kami dalam melakukan penilaian. Jika kami mengetahui siteplan tidak sesuai atau faktanya terdapat lokasi yang terpisah dan ada enclave, kami tidak dapat melakukan penilaian karena siteplan tidak sesuai dengan fakta lokasi yang sebenarnya;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa membenarkan dan

Halaman 242 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



menyatakan tidak keberatan;

26. **Eko Haryanto Bin Kasiman**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- bahwa Saksi bekerja di Sudiono, Awaludin dan Rekan yakni sebagai Reviewer dan Penilai;
- Bahwa Tugas pokok dan fungsi Saksi adalah melakukan pemeriksaan terhadap draf yang di buat oleh Penilai / pelaksana inspeksi di lapangan. Setelah itu kemudian di serahkan kepada penilai publik untuk di lakukan review kembali. Sedangkan Saksi sebagai penilai, Saksi bertugas mengambil data objek penilaian di lapangan termasuk mengambil data data pembanding;
- bahwa saksi memiliki sertifikasi Pendidikan Lanjutan Penilaian 2 Properti (PLP 2) sebagai dasar tugas Saksi sebagai Reviewer;
- Bahwa pada Appraisal tersebut Saksi di tugaskan sebagai Reviewer, dimana tugas Saksi yakni melakukan pengecekan terhadap Draft Laporan yang disusun dari data yang Saksi terima dari Penilai lapangan (saksi Pranggono Bani Ahmad dan saksi Dedi Pahlawan). Setelah Saksi review kemudian draf laporan tersebut Saksi serahkan kepada Penilai Publik Sudiono;
- bahwa Review terkait dengan Isi yang tulis di dalam laporan antara lain kesesuaian dengan nomor sertifikat, luasan, tanggal, alamat objek penilaian dll atas data dari saksi Prangono Bani Ahmad dan saksi Dedi Pahlawan ;
- Bahwa Data pembanding yang diperlukan antara lain Seperti Copy Sertifikat, Copy PBB, Perizinan perizinan dll.;
- Bahwa Outputnya berupa Draft Laporan dan Draft Analisa yang dibuat oleh saksi Prangono Bani Ahmad dan saksi Dedi Pahlawan. Draft laporan kemudian di serahkan kepada Saksi sebagai reviewer untuk di cek. Sedangkan Draft Analisis dari saksi pranggono di serahkan langsung kepada Penilai Publik (Sdr. sudiono). Drat laporan setelah di review dan draf analisis Selurunya kemudian di serahkan kepada Penilai Publik Sudiono untuk kemudian di buat Appraisal Report (Laporan Penilaian);
- Bahwa Nilai tersebut muncul dari Penilai Publik (Sdr Sudiono) yang mengacu pada Draft Analisa yang di buat oleh saksi Pranggono sebagai Penilai lapangan hal tersebut mengacu pada KEPI (Kode Etik Penilai Indonesia) dan SPI (Standar Penilaian Indonesia) 2013;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa metode saat itu yang digunakan adalah wawancara terhadap penjual tanah saja yang dilakukan melalui Telpn, tidak bertemu secara langsung. Prosesnya dilakukan telepon dari kami sebagai KJPP yang berpura pura sebagai Pembeli. Hingga kemudian kami mengetahui harga dari tanah tersebut. Metode tersebut diterapkan oleh Pranggono dan Dedi di lapangan ;
- Bahwa tim juga melakukan pengumpulan data pembanding yang berada di sekitar objek penilaian yakni :
 - 1) Lokasi 1 di Desa Dusun Baru Kec.Pondok Kubang Bengkulu tengah atas nama Syahrul dengan Nomor Telepon 081273335546 dan 085208123327 berupa tanah kosaong seluas 1.400 m² seharga Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);
 - 2) Lokasi 2 di Desa Dusun Baru Kec.Pondok Kubang Kab.Bengkulu Tengah atas nama Tarmili dengan nomor telepon 085266522118 seluas 110.000 m² seharga Rp11.000.000.000,00 (sebelas milyar rupiah);
 - 3) Lokasi 3 di Desa Taba Plasma Kec.Talang Empat kabupaten Bengkulu Tengah atas nama Alin dengan Nomor Telepon 0896648302663 dengan luas 50.000 m² seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa metode pengumpulan data tersebut yakni dengan melakukan wawancara melalui telpn dengan menanyakan langsung harga jual dari tanah tersebut dengan tim mengaku sebagai calon pembeli. Untuk lokasi 1 dan 2, tim mendatangi langsung lokasi tanah lalu menelepon pemilik tanah sesuai dengan nomor telepon yang tertera di Plang / Baner Jual tanah tersebut. Sedangkan untuk lokasi 3, data diperoleh dengan mencari data di Aplikasi OLX secara online lalu menelepon pemilik tanah sesuai dengan nomor telepon yang ada di Aplikasi tersebut. Ketiga tanah tersebut berdasarkan informasi yang diperoleh dari penjual alas haknya yakni SKT dan SHM;
- Bahwa menurut tim walaupun lokasi data pembanding lokasinya berada di luar objek penilaian, data tersebut tetap dapat digunakan dengan syarat objek data pembanding menurut tim masih sebanding dengan objek penilaian. Indikatornya antara lain luas tanah, lokasi data pembanding tidak terlalu jauh, kondisi lingkungan yang relatif sama (masih banyak tanah kosong) dsb. Dasarnya yakni KEPI dan SPI 2013;

Halaman 244 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa Tim yang turun ke lapangan saat itu hanya saksi Pranggono dan Saksi Dedi. Data data awal yakni Copy Sertifikat sebanyak 17 sertifikat tanah yang akan di lakukan penilaian serta Site Plan Perumahan PT.Rizki Pabittei Tersebut. Data data tersebut di peroleh dari sdr.Agus Apriyanto yakni kepala Perwakilan KJPP Sudiono Awaludin di Bengkulu;
- Bahwa berdasarkan data data tersebut saksi Pranggono dan saksi Dedi turun langsung untuk meninjau di Lokasi, juga ikut serta sdr. Ice dari PT. Rizki Pabittei. Tahapan pertama yakni melakukan peninjauan di Lokasi Pembangunan Perumahan tersebut. Namun tahapan selanjutnya hanya saksi Pranggono dan saksi Dedi untuk mencari data pembanding;
- Bahwa penilaian di lakukan dengan turun langsung di Objek Penilaian kemudian mencocokkan sertifikat tanah tersebut dengan lokasi pembangunan perumahan berdasarkan keterangan dari saksi Iche dari PT.Rizki Pabittei Putra. Kemudian di lakukan pemeriksaan arah mata angin. Pemeriksaan lokasi memang tidak seluruh bagian tanah, namun hanya sebagian saja berdasarkan sertifikat yang ada;
- bahwa kondisi di lapangan saat itu sebagian besar masih mentah / masih berupa hutan kecil, semak belukar;
- bahwa berdasarkan keterangan dari saksi Ice dari PT.Rizki Pabittei Putra, yang di sesuaikan dengan copy seluruh sertifikat dan survei langsung di lapangan di sesuaikan dengan Site Plan dari PT.Rizki Pabittei, kami tim saat itu mengasumsikan bahwa benar seluruh sertifikat tersebut berada di dalam satu hamparan;
- Bahwa tim kami tidak melakukan pengukuran langsung, demikian juga tidak melibatkan pihak BPN, namun kami tim kemudian mengasumsikan bahwa tanah tersebut seluruhnya berada di dalam satu Hamparan;
- bahwa harga tanah yang berada di dalam satu hamparan harganya lebih mahal dari tanah yang terpisah apabila di nilai secara keseluruhan;
- Bahwa sertifikat tersebut adalah sertifikat yang diserahkan PT.Rizki Pabittei Putra yang di nilai oleh KJPP Sudiono Awaludin yang pada saat penilaian pada tahun 2015 tersebut berupa SHM berjumlah 17 buah sertifikat dengan luas 292.724 m2;
- bahwa setelah di tunjukkan oleh penyidik, Saksi baru mengetahui bahwa ternyata tanah PT.Rizki Pabittei Putra tersebut tidak berada di dalam satu Hamparan, sehingga keterangan di dalam Laporan Appraisal kami tersebut adalah suatu kekeliruan. Kami tim pada saat penilaian mengasumsikan bahwa seluruh sertifikat tersebut berada didalam satu

Halaman 245 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



hamparan hanya berdasarkan keterangan dari saksi Ice dari PT.Rizki Pabittei Putra, yang di sesuaikan dengan copy seluruh sertifikat dan survei langsung di lapangan di sesuaikan dengan Site Plan dari PT.Rizki Pabittei. Kami tim juga mengetahui bahwa permohonan dari PT.Rizki Pabittei Putra tersebut adalah untuk mendapatkan kredit KYG dan KPL dari BTN dan memang persyaratan untuk mendapatkan kredit tersebut harus berada di dalam satu hamparan;

- bahwa apabila KJPP Sudiono Awaludin dan Tim mengetahui bahwa ternyata objek penilaian tersebut berada di lokasi terpisah, maka seharusnya Objek Penilaian berupa tanah tersebut Tidak Dapat Dinilai / Tidak dapat ditindaklanjuti;
- bahwa Terkait keterangan Saksi “apabila KJPP Sudiono Awaludin dan Tim mengetahui bahwa ternyata objek penilaian tersebut berada di lokasi terpisah, maka seharusnya Objek Penilaian berupa tanah tersebut Tidak Dapat Dinilai / Tidak dapat ditindaklanjuti”, dapat Saksi jelaskan bahwa kami mendapatkan dokumen siteplan dari PT Rizki Pabittei Putra (untuk 1 lokasi yang tidak terpisah dan tidak ada enclave) serta penunjukan lokasi di lapangan oleh saksi Iche Ariesta yang menjadi dasar kami dalam melakukan penilaian. Jika kami mengetahui siteplan tidak sesuai atau faktanya terdapat lokasi yang terpisah dan ada enclave, kami tidak dapat melakukan penilaian karena siteplan tidak sesuai dengan fakta lokasi yang sebenarnya. Dapat Saksi jelaskan bahwa kami memang tidak melakukan verifikasi / validasi dari dokumen atau keterangan dari PT. Rizki Pabittei Putra mengenai lahan yang di jadikan objek penilaian tersebut. Data atau keterangan tersebut kami asumsikan benar yang kemudian kami tuangkan di dalam laporan;
- Bawa pada Appraisal Report Tanah Kosong PT Rizki Pabittei Putra Nomor 0608/BKL/KJPP-SAR/PN/LR/04/2015 yang diterbitkan Kantor Jasa Penilai Publik Sudiono, Awaludin dan Rekan tertanggal 13 April 2015 terkait deskripsi tapak terdapat gambar dengan judul “gambar berdasarkan sertipikat tanah dari pengukuran BPN”. Dapat Saksi jelaskan bahwa gambar tersebut bukan diperoleh dari dokumen yang diterbitkan oleh kantor BPN setempat. Hal tersebut merupakan kekeliruan Saksi saat mereview draft appraisal report karena tidak menanyakan terkait gambar dengan judul “gambar berdasarkan sertipikat tanah dari pengukuran BPN” kepada saksi Pranggono, apakah bersumber dari dokumen yang diterbitkan oleh kantor BPN setempat atau bukan. Namun yang jelas data



atau keterangan mengenai lahan yang di jadikan objek penilaian tersebut seluruhnya kami terima dari pihak PT. Rizki Pabittei Putra;

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

27. **Dedi Pahlawan Bin Karnak**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun 2015 Saksi selaku staf pada Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin dan Rekan diperintahkan oleh sdra Ir. Sudiono selaku penanggung jawab untuk bertindak selaku Pelaksana Inspeksi dalam rangka penilaian aset milik PT.Rizki Pabittei Putra;
- Bahwa tugas dari Pelaksana Inspeksi adalah membantu penilai yaitu saksi Pranggono Bani Ahmad mengambil foto objek penilaian, mencari data pembanding, mengantarkan penilai ke lokasi;
- Bahwa cara Saksi dengan saksi Pranggono Bani Ahmad mencari data pembanding adalah dengan cara mendatangi lokasi objek penilaian dengan menggunakan kendaraan berkeliling mencari tanah disekitar objek yang akan dijual;
- Bahwa pada saat itu Saksi dan saksi Pranggono Bani Ahmad menemukan tiga lokasi tanah pembanding yang akan dijual yaitu sebagai berikut :
 - 1) Lokasi 1 di Desa Dusun Baru Kec.Pondok Kubang Bengkulu tengah atas nama Syahrul dengan Nomor Telepon 081273335546 dan 085208123327 berupa tanah kosaong seluas 1.400 m² seharga Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);
 - 2) Lokasi 2 di Desa Dusun Baru Kec.Pondok Kubang Kab.Bengkulu Tengah atas nama Tarmili dengan nomor telepon 085266522118 seluas 110.000 m² seharga Rp11.000.000.000,00 (sebelas milyar rupiah);
 - 3) Lokasi 3 di Desa Taba Plasma Kec.Talang Empat kabupaten Bengkulu Tengah atas nama Alin dengan Nomor Telepon 0896648302663 dengan luas 50.000 m² seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa ketiga lokasi tanah pembanding tersebut tidak berlokasi di Desa Tanjung Terdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah, jarak tempuh data pembanding tersebut dengan lokasi penilaian pada range 2-3 Kilo Meter dan setelah mendapatkan data pembanding tersebut kemudian Saksi meneruskan data tersebut kepada saksi



Pranggono Bani Ahmad untuk dimasukkan format laporan yang sudah tersedia dari kantor. Kemudian setelah mendapatkan persetujuan saksi Pranggono Bani Ahmad kemudian Saksi telpon untuk diwawancara guna mendapatkan informasi harga jual atau penawaran tanah tersebut;

- Bahwa berdasarkan laporan hasil penilaian yang draftnya disusun oleh sdr Pranggono Bani Ahmad kesimpulan penilaian tersebut adalah sebesar Rp10.597.000.000,00 (sepuluh milyar lima ratus sembilan puluh tujuh juta) rupiah dan pada saat itu Saksi tidak mengerti bagaimana metode yang digunakan oleh saksi Pranggono Bani Ahmad karena Saksi sewaktu itu masih di baru di Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) Sudiono Awaludin dan Rekan sehingga belum menguasai secara teknis mengenai penilaian;
- Bahwa metode pengumpulan data tersebut yakni dengan melakukan wawancara melalui telpon dengan menanyakan langsung harga jual dari tanah tersebut dengan tim mengaku sebagai calon pembeli. Untuk lokasi 1 dan 2, tim mendatangi langsung lokasi tanah lalu menelepon pemilik tanah sesuai dengan nomor telepon yang tertera di Plang / Baner Jual tanah tersebut. Sedangkan untuk lokasi 3, data di peroleh dengan mencari data di Aplikasi OLX secara online lalu menelepon pemilik tanah sesuai dengan nomor telepon yang ada di Aplikasi tersebut. Ketiga tanah tersebut berdasarkan informasi yang di peroleh dari penjual alas haknya yakni SKT dan SHM;
- Bahwa menurut tim walaupun lokasi data pembanding lokasinya berada di luar objek penilaian, data tersebut tetap dapat di gunakan dengan syarat objek data pembanding menurut tim masih sebanding dengan objek penilaian. Indikatornya antara lain luas tanah, lokasi data pembanding tidak terlalu jauh, kondisi lingkungan yang relatif sama (masih banyak tanah kosong) dsb. Dasarnya yakni KEPI dan SPI 2013;
- bahwa Tim yang turun ke lapangan saat itu hanya Saksi dan Saksi Pranggono. Data data awal yakni Copy Sertifikat sebanyak 17 sertifikat tanah yang akan di lakukan penilaian serta Site Plan Perumahan PT.Rizki Pabittei Tersebut. Data data tersebut di peroleh dari sdr.Agus Apriyanto yakni kepala Perwakilan KJPP Sudiono Awaludin di Bengkulu;
- Bahwa berdasarkan data data tersebut saksi Pranggono dan saksi Dedi turun langsung untuk meninjau di Lokasi, juga ikut serta saksi Ice dari PT. Rizki Pabittei. Tahapan pertama yakni melakukan peninjauan di Lokasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Perumahan tersebut. Namun tahapan selanjutnya hanya saksi Pranggono dan saksi Dedi untuk mencari data pembandingan;

- Bahwa Penilaian di lakukan dengan turun langsung di Objek Penilaian kemudian mencocokkan sertifikat tanah tersebut dengan lokasi pembangunan perumahan berdasarkan keterangan dari saksi Ice dari PT.Rizki Pabittei Putra. Kemudian di lakukan pemeriksaan arah mata angin. Pemeriksaan lokasi memang tidak seluruh bagian tanah, namun hanya sebagian saja berdasarkan sertifikat yang ada;
- bahwa kondisi di lapangan saat itu sebagian besar masih mentah / masih berupa hutan kecil , semak belukar
- bahwa berdasarkan keterangan dari saksi Ice dari PT.Rizki Pabittei Putra, yang di sesuaikan dengan copy seluruh sertifikat dan survei langsung di lapangan di sesuaikan dengan Site Plan dari PT.Rizki Pabittei, kami tim saat itu mengasumsikan bahwa benar seluruh sertifikat tersebut berada di dalam satu hamparan;
- bahwa harga tanah yang berada di dalam satu hamparan harganya lebih mahal dari tanah yang terpisah apabila di nilai secara keseluruhan
- Bahwa sertifikat tersebut adalah sertifikat yang diserahkan PT.Rizki Pabittei Putra yang di nilai oleh KJPP Sudiono Awaludin yang pada saat penilaian pada tahun 2015 tersebut berupa SHM berjumlah 17 buah sertifikat dengan luas 292.724 m2;
- bahwa setelah di tunjukkan oleh penyidik, Saksi baru mengetahui bahwa ternyata tanah PT.Rizki Pabittei Putra tersebut tidak berada di dalam satu Hamparan, sehingga keterangan di dalam Laporan Appraisal kami tersebut adalah suatu kekeliruan. Kami tim pada saat penilaian mengasumsikan bahwa seluruh sertifikat tersebut berada didalam satu hamparan hanya berdasarkan keterangan dari saksi Ice dari PT.Rizki Pabittei Putra, yang di sesuaikan dengan copy seluruh sertifikat dan survei langsung di lapangan di sesuaikan dengan Site Plan dari PT.Rizki Pabittei. Kami tim juga mengetahui bahwa permohonan dari PT.Rizki Pabittei Putra tersebut adalah untuk mendapatkan kredit KYG dan KPL dari BTN dan memang persyaratan untuk mendapatkan kredit tersebut harus berada di dalam satu hamparan;
- Bahwa apabila KJPP Sudiono Awaludin dan Tim mengetahui bahwa ternyata objek penilaian tersebut berada di lokasi terpisah, maka seharusnya Objek Penilaian berupa tanah tersebut Tidak Dapat Dinilai / Tidak dapat ditindaklanjuti;

Halaman 249 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

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

28. **Mutawadiin Bin Mat Nuh (Alm)**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa perumahan tersebut berlokasi di Desa Tanjung Terdana di Kabupaten Bengkulu Tengah dan perumahan tersebut adalah perumahan subsidi tipe 36 / KPR;
- Bahwa pembangunan perumahan tersebut di mulai sejak tahun 2015, saat itu menjabat sebagai Kepala Desa Tanjung Terdana;
- Bahwa pemilik / Developer Perumahan tersebut adalah sdr.Ambo Caming. Saksi mengenal Ambo Caming saat Sdr Ambo Caming menemui Saksi pada bulan Maret 2015 dan menerangkan kepada Saksi bahwa dia akan membangun perumahan subsidi di lahan yang dahulunya milik keluarga besar sdr.Sudirman Saleh di Desa Tanjung Terdana lahan milik sdr.Sudirman Saleh tersebut telah di belinya dan akan segera di buat perumahan;
- bahwa tujuan sdr.Ambo Caming menemui Saksi adalah untuk meminta Surat Rekomendasi Pembuatan / Pendirian Perumahan dari Saksi selaku Kepala Desa Tanjung Terdana Sdr.Ambo Caming saat itu datang sendiri kerumah Saksi;
- Bahwa Surat Rekomendasai Pembuatan / Pendirian Perumahan Taman Anggrek di Desa Tanjung Terdana yang Saksi tandatangani selaku Kepala Desa. Surat tersebut adalah surat sebagaimana yang di mintakan oleh Ambo Caming kepada Saksi;
- Bahwa pada pokoknya tidak ada syarat syarat khusus dalam pembuatan Rekomendasi tersebut. Dalam pembuatannya saat itu Ambo Caming ada menunjukkan kepada Saksi beberapa Copy 5 sertifikat dari lahan tersebut kepada Saksi, untung menerangkan lokasi akan di bangun perumahannya saja. Menurut penjelasan Sdr Ambo Caming, untuk keseluruhan lahan ada lebih dari 10 sertifikat, namun saat itu yang ada di fotokopi hanya lima yang kemudian di serahkan kepada Saksi
- Bahwa untuk kapan pembeliannya Saksi tidak tahu secara pasti. Namun menurut penjelasan Sdr Ambo Caming bahwa lahan Sdr Sudirman Saleh saat itu baru saja dia beli. Untuk harganya Saksi juga tidak mengetahui secara pasti, namun menurut penjasnnya saat itu harga pembeliannya lumayan tinggi karena beberapa bagian sertifikat ada yang masih di Bank dan Sdr. Ambo Caming harus melunasinya dahulu;

Halaman 250 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya lahan milik keluarga Sdr. Sudirman Saleh tersebut hanya semak belukar saja yang di tumbuhinya hanya beberapa pohon kayu jati dan pohon lainnya luas keseluruhannya seluas 20 Hektar;
- Bahwa daerah perumahan tersebut memang daerah pemukiman masyarakat dan bukan perkebunan atau pertanian. Daerahnya berada di tepi jalan poros / jalan utama yang menghubungkan Kota Bengkulu ke Bengkulu Tengah. Sehingga saat itu harga sekitar lahan tersebut memang sudah cukup tinggi ;
- Bahwa Khusus untuk daerah perumahan Taman Anggrek PT.Rizki Pabittei Putra di Desa Tanjung Terdana tersebut, karena berada di tepian jalan utama, kisaran harganya saat itu sekira Rp. 5.000 s/d Rp. 10.000,- permeter persegi;
- Bahwa untuk di Desa Tanjung Terdana di sekitar jalan utama tersebut kisaran harga tanah perhektar sekitar Rp. 100 Jutaan, di mana harga pemeter berkisar Rp. 10.000,- s/d Rp. 15.000,- permeter persegi;
- Bahwa saat perumahan tersebut mulai di bangun sejak tahun 2015 s/d saat ini, perumahan tersebut tidak selesai seluruhnya. Dari sekitar 20 hektar yang di buka, hanya seperempatnya saja yang di bangun rumah sekitar 80 s/d 90 unit rumah saja di sana sebagian besar lahan yang telah di buka dulu saat ini hanya terbengkalai saja dan tidak di bangun unit rumah;
- Bahwa yang membeli unit perumahan tersebut hanya warga sekitar Desa Tanjung Terdana dan beberapa warga luar desa. Setahu Saksi tidak ada PNS Kab Bengkulu Tengah yang membeli rumah di sana;
- Bahwa sejak dahulu sampai dengan sekarang tidak ada jalan akses baru dari perumahan tersebut menuju pusat Kab.Bengkulu tengah. Yang ada hanya jalan lama saja yang merupakan jalan poros lama yang harus memutar dari desa Pondok Kubang, Batu Raja dan desa Plajau sampai Pusat Perkantoran Pemda Benteng. Atau melalui Tugu Hiu dan memutar ke Nakau;
- Bahwa saat mengurus rekomendasi perumahan oleh Sdr Ambo Caming kepada Saksi saat itu, sdr.Ambo Caming menjanjikan kepada Saksi bahwa di lokasi perumahan tersebut nantinya Saksi akan di tunjuk sebagai Kepala Keamanan Perumahan, juga menjanjikan akan memberdayakan masyarakat sekitar untuk perumahan tersebut. Namun hingga saat ini janji tersebut tidak terealisasi bahkan perumahannya tersebut pun juga tidak selesai;

Halaman 251 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

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

29. **Ferry Ramli Bin H. Ramli Harun**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi selaku Bupati Bengkulu Tengah Saksi memiliki Tupoksi melakukan pembangunan di wilayah kabupaten Bengkulu Tengah dan membuat kebijakan – kebijakan pemerintahan daerah Kabupaten Bengkulu Tengah sesuai dengan aturan yang berlaku;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya MoU antara pemerintahan Bengkulu Tengah dengan PT. Rizki Pabittei Putra untuk membangun perumahan Taman Anggrek, dan Saksi juga tidak mendapatkan laporan dari Sekda apabila ada MoU penyediaan rumah untuk PNS Kab. Bengkulu Tengah yang dilakukan oleh PT. Rizki Pabittei Putra;
- Bahwa Saksi tidak memerintahkan Saksi Darmawan Yakoeb untuk melakukan Mou berupa Perjanjian Kerjasama Antara PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu dengan PT. Rizki Pabittei Putra Dan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah Tentang Penyediaan Rumah Sederhana, Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah dan Pemotongan Angsuran Kredit Secara Kolektif Bagi Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah. Namun sewaktu Saksi menjabat sebagai Bupati Bengkulu Tengah Saksi pernah didatangi oleh Sdr. Ambo Caming yang menyampaikan dan pamt akan membangun perumahan di daerah Kabupaten Bengkulu Tengah, selanjutnya Saksi mengarahkan Sdr. Ambo Caming tersebut untuk menemui Sekda Kab. Bengkulu Tengah yang saat itu dijabat oleh Saksi Darmawan Yakup setelah itu Saksi tidak mengetahui kelanjutannya dan juga tidak ada laporan lagi dari Saksi Darmawan Yakoeb selaku Sekda Bengkulu Tengah terkait dengan Sdr. Ambo Caming akan membangun perumahan atau Mou perjanjian terkait dengan penyediaan Rumah bagi PNS Pemda Bengkulu Tengah termasuk peminat dari PNS Kab. Bengkulu Tengah untuk mengambil Rumah pada perumahan yang dibangun oleh Sdr. Ambo Caming;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Terdakwa Zulmarwan selaku Kepala Cabang BTN Kantor Cabang Bengkulu dan Saksi tidak pernah bertemu dengan Terdakwa Zulmarwan, terkait dengan pemberian kredit penyediaan perumahan bagi PNS Pemda Bengkulu Tengah dengan pemotongan Angsuran Kredit secara Kolektif terhadap PNS Pemda

Halaman 252 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bengkulu tengah dan Saksi jelaskan bahwa gaji untuk PNS Pemda Bengkulu Tengah tidak dibayarkan melalui BTN namun melalui Bank Bengkulu;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui surat Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. dengan PT. Rizki Pabittei Putra dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah Nomor : 442/BKU.III/PKS/III/2015, Nomor : 44/Rpp/BKL/IV/2015, Nomor : 648.3/0275/IV/2015 tentang Penyediaan Rumah Sederhana, penyaluran kredit pemilikan rumah dan pemotongan angsuran kredit secara kolektif bagi pegawai negeri sipil di lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah tersebut. dan menurut Saksi bahwa perjanjian tersebut tidak dikeluarkan oleh Pemda Bengkulu Tengah dikarenakan tidak ada Kop (Kepala Surat) Pemerintah Kabupaten Bengkulu atau Sekretariat Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah, dan terhadap nomornya tidak sesuai dengan nomor yang dikeluarkan oleh Pemda atau Setda Bengkulu Tengah dikarenakan seharusnya ada huruf “/BT/” yang merupakan inisial dari pemerintah Kab. Bengkulu Tengah;

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

30. **Darmin Usman, S.E., Ak Bin Usman**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi menjabat sebagai sebagai Kepala Cabang (Branch Manager) di Bank BTN KC Bengkulu;
- Dasar pengangkatan saksi sebagai Kepala Cabang (Branch Manager) di Bank BTN KC Bengkulu adalah Surat Keputusan Direksi PT.Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk Nomor : 257/DIR/2015 tanggal 04 Mei 2015 tentang Promosi/Mutasi Pegawai yang diterbitkan oleh Direksi PT.Bank Tabungan Negara (PERSERO) Tbk, yang ditandatangani oleh Direktur Utama yakni sdr. Maryono dan Direktur yakni sdr. Mansyur S. Nasution;
- Bahwa dalam pelaksanaan tugas sebagai Kepala Cabang (Branch Manager) di Bank BTN KC Bengkulu, saksi bertanggung jawab kepada Kepala Kantor Wilayah IV yang pada saat itu bertempat di Batam serta dasar saksi melaksanakan tugas tersebut adalah surat kuasa dari Direktur Utama;
- Bahwa pada tanggal 4 Mei 2015 berdasarkan Petikan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 257/DIR/2015

Halaman 253 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

tentang Promosi/Mutasi Pegawai telah terjadi pergantian kepemimpinan pada Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu yaitu mengangkat terdakwa Darmin Usman sebagai Branch Manager Kantor Cabang Bengkulu menggantikan Terdakwa Zulmarwan;

- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Nomor 30 tanggal 18 Oktober 2012 dengan penghadap Tn. Purwadi dan Tn. Irman Alvian qq. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Gamal Wahidin, SH. menerangkan bahwa para Penghadap bertindak selaku Direktur dan karena untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta selanjutnya disebut "Bank" dengan ini memberikan Kuasa Khusus kepada seluruh Pejabat yang bertindak berdasarkan jabatannya pada Perseroan Terbatas PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berikut cabang-cabangnya yang ada di Indonesia diantaranya Kepala Cabang atau Branch Manager (BM) berhak untuk
 1. Mengambil keputusan untuk menyetujui atau menolak permohonan kredit pemilikan rumah untuk pembelian rumah dan kredit-kredit lainnya yang diberikan dan ditetapkan oleh Bank, sesuai dan diatur dengan ketentuan internal melalui prosedur yang berlaku pada Bank.
 2. Mendatangi :
 - a) Surat penegasan persetujuan atau penolakan pemberian Kredit pemilikan rumah dan kredit-kredit lainnya yang diberikan dan ditetapkan oleh Bank sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan prosedur yang berlaku kepada pemohon kredit
 - b) Perjanjian-perjanjian kredit dan permohonan perubahannya/ addendum yang diperlukan dan jaminan-jaminan kredit termasuk tetapi tidak terbatas pada jaminan-jaminan berupa Hak Tanggungan, Kuasa untuk memasang hak tanggungan, kuasa menjual, jaminan secara fidusia, cassie dan jaminan-jaminan lainnya
 - c) Surat-surat dalam rangka perasuransian barang jaminan kredit
 - d) Surat-surat lain dalam rangka pelaksanaan ketentuan dan syarat dalam perjanjian kredit yang bersangkutan
 3. Melakukan pembayaran-pembayaran yang timbul dari/sebagai akibat dari suatu perjanjian kredit yang telah ditandatangani :
 - a. Jumlah kredit pemilikan rumah dan kredit lainnya yang ditentukan oleh Bank
 - b. Jumlah uang muka yang sebelumnya telah disetor oleh pemohon kepada Bank

Halaman 254 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

- c. Jumlah uang sebagai pencairan dana jaminan yang ditahan oleh Bank yang berlaku.
- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Nomor 30 tanggal 18 Oktober 2012 tersebut, Kepala Cabang atau Branch Manager (BM) memiliki kewenangan untuk:
 - a. Memutus kredit komersial atau Commercial Loan
 - b. Memutus kredit consumer, atau Commercial Loan
 - c. Memutus kredit kecil dan mikro, atau small dan Micro Loan
 - d. Menandatangani Surat Penegasan tentang Persetujuan dan atau Penolakan Kredit
 - e. Menandatangani akta perjanjian kredit (PK) dan assesoirnya
 - f. Mendatangi surat-surat peasuransian jaminan kredit
 - g. Mendatangi surat lainnya dalam rangka pelaksanaan ketentuan dan syarat dalam perjanjian kredit (PK).
- Bahwa Kredit Yasa Griya adalah kredit / Modal kerja yang digunakan untuk konstruksi perumahan yang diberikan kepada pengembang untuk membangun perumahan dan sarana prasarana sedangkan Kredit Pemilikan Lahan adalah kredit yang diberikan kepada pengembang untuk kepemilikan pembelian lahan Pengembang mengajukan Proposal serta melampirkan surat permohonan kredit KYG dengan melampirkan persyaratan sesuai dengan ceklist yang diberikan oleh bagian kredit, yang memiliki 2 katagori yakni Mandatori (WAJIB ada) dan Non Mandatori (bisa disusulkan selama proses analisa kredit masih berjalan);
- Ceklist Mandatori terdiri dari :
 - Sertifikat lokasi tanah;
 - Legalitas Tanah dan Perijinan Bangunan (Sertifikat dan IMB);
 - PEIL Banjir (surat keterangan dari PU yang menyatakan daerah tersebut bebas banjir);
 - RAB (Rencana Anggaran Biaya);
 - Kartu Keanggotaan Asosiasi/ Apersi (asosiasi Pengembang Rumah ssederhana Indonesia)
 - KTP pengurus Perusahaan yang telah terdaftar di Akta Perusahanan;
 - Legalitas Tanah dan Perijinan Bangunan (Sertifikat dan IMB);
 - Akta Pendirian Perusahaan sampai dengan perubahan terakhir;
 - TDP (Tanda Daftar Perusahaan);
 - Adanya Susunan pengurus;
 - SIU NPWP Perusahaan;
- Ceklist Non Mandatori terdiri dari :

Halaman 255 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



- Surat keterangan jalan masuk yang menyatakan bahwa jalan masuk sudah masuk dalam penguasaan pihak pengembang;
- Jika PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tanah belum ada;
Selanjutnya setelah lengkap sesuai dengan ceklist kemudian dilakukan perhitungan oleh Account Officer (Analisis Kredit) dan apabila belum lengkap akan dimintakan kembali kelengkapan kepada pengembang, kemudian dilakukan peninjauan lokasi oleh Kepala Cabang, Deputy Branch Manager (BM), Commercial Lending Unit Head (CMLU), Relationship Manager (RM), Analisis Kredit, untuk dilakukan analisa kelayakan nilai pemberian kredit kemudian dibuat PAK (Perangkat Analisa Kredit) yang isinya jumlah permohonan awal dan jumlah permohonan dari analisis selanjutnya di review oleh CMLU dan mengusulkan ke DBM agar mendapatkan persetujuan selanjutnya diputuskan oleh BM (max Rp.7.5 Miliar) sedangkan yang di putuskan oleh Kanwil (max Rp.15 M);
- bahwa Pemberian KYG kepada Pengembang tidak mesti harus di ikuti dengan KPL, karena pengembang tidak membutuhkan dana untuk pembelian lahan;
- Bahwa yang menjadi acuan dalam penilaian suatu progres pada permohonan pencairan dari Developer atau pengembang terdapat 2 (dua) tahap yang harus dilalui yakni persetujuan dan pencairan, setelah pengembang membuat surat permohonan dan Proposal selanjutnya dilakukan prosesnya Legal Meeting (pemeriksaan kelengkapan syarat-syarat dan legalitas Akad) setelah legal meeting tersebut selesai dilanjutkan dengan pelaksanaan Akad Kredit Antara pihak Bank BTN dengan pengembang dan dilakukan pencairan KYG pertama sebesar 20% dari Max kredit dan KPL sebesar 100%;
Untuk tahap pencairan ke dua dan selanjutnya yang menjadi acuan dalam penilaian suatu progres pada permohonan pencairan dari Developer atau pengembang adalah progress proyek dan pemasaran;
- Bahwa developer/pengembang mengajukan permohonan pencairan setelah itu dilakukan analisa progress dan continuetas proyek setelah itu dilakukan analisa untuk proses pencairan selanjutnya analisis membuat memo yang merupakan usulan nilai pencairan yang ditujukan terlebih dahulu kepada DBM untuk di disposisi selanjutnya diteruskan ke BM sebagai pemutus;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi jaminan bagi Bank Tabungan Negara dalam pemberian KPL dan KYG adalah sertifikat HGB dari lokasi proyek perumahan yang dibiayai;
- Bahwa hal tersebut dibolehkan selama nilai agunan tersebut masih mengcover dari nominal KYG dan KPL yang diberikan;
- Bahwa pada saat saksi baru bertugas sebagai BM pada Bank BTN KC Bengkulu saksi berkenalan dengan Direktur PT. Rizki Pabittel Putra yang bernama AMBO CAMMING (Alm) yang bergerak dibidang perumahan membangun perumahan didaerah Bengkulu Tengah yang melakukan KPR subsidi di Bank BTN dengan permohonan rencana awal pembangunan rumah sebanyak 300 unit;
- Bahwa pada tanggal 13 Maret 2015 PT. Rizki Pabittei Putra mengajukan permohonan pinjaman kredit dana KYG sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar) dan pinjaman kredit dana KPL sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar).
- Bahwa dikarenakan plapon kredit yang diajukan oleh PT Rizki Pabittei Putra melampaui kewenangan Kantor Cabang Bengkulu maka keputusan diserahkan kepada Kepala Kanwil IV dan menyetujui pemberian kredit konstruksi BTN pembangunan proyek perumahan "Taman Anggrek" An. PT.Rizki Pabittei Putra melalui Memo No.619/M/Kanwil III/CLMR/V/2015 tanggal 28 April 2015 yang pada pokoknya memberikan persetujuan Plafond Kredit Rp10.350.000.0000,00 (sepuluh milyar tigaratus limapuluh juta rupiah) dengan rincian kredit Konstruksi Rp9.500.000.000,00 (sembilan milyar limaratus juta rupiah) dan KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah) menindaklanjuti persetujuan tersebut, maka Bank BTN KC. Bengkulu melalui surat No: /BKU/IIICMLU/SP2K/IV/2015 tanggal 28 April 2015 perihal surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K), menyetujui permohonan kredit KYG dan KPL PT.Rizki Pabittei Putra dengan Palfon kredit Konstruksi BTN sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan milyar limaratus juta rupiah) dan KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah) kemudian di tindak lanjuti dengan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015 antara Pihak I Terdakwa Zulmarwan mewakili Direksi dari untuk atas nama Perseroan Terbatas PT.Bank Tabungan Negara (Persero) berkedudukan di Jakarta dan Sdr Ambo Caming selaku Direktur Perseroan Terbatas PT Rizki Pabittei Putra dimana masa berlaku perjanjian kredit tersebut berlaku untuk jangka

Halaman 257 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu 36 (tiga puluh enam) bulan sejak tanggal 29 April 2015 s/d 29 April 2018;

- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai BM, PT. Rizki Pabittei melakukan pencairan kredit sebanyak 13 (tiga belas) kali yakni pencairan ke-3 (tiga) s/d pencairan ke-16 (enam belas), sedangkan untuk pencairan ke-1 (satu) dan ke-2 (dua) itu dicairkan oleh BM sebelum saksi yakni Terdakwa Zulmarwan, SE;
- Bahwa pada saat sdr.Ambo coming (Direktur PT,Rizki Pabittei) melakukan permohonan pencairan kredit yang nilai diatas Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) saksi selalu melihat langsung progress pembangunan perumahan sesuai atau tidak dengan apa yang dimintakan untuk dicairkan, jika pada saat saksi melihat tidak sesuai dengan progress dilapangan maka tidak akan saksi permohonan pencairan kredit tidak akan saksi diberikan;
- Bahwa telah dilakukan sebanyak 16 kali pencairan, namun disaat saksi sebagai BM saksi hanya memproses pencairan sebanyak 13 kali yakni pencairan ke-3 sampai ke-16;
- Bahwa setelah diperlihatkan kepada saksi data tersebut diatas saksi baru mengetahui jika terdapat reversal (koreksi transaksi) pada tanggal 10 November 2017 ke tanggal 29 November 2017.
- Bahwa PT.Rizki Pabittei melakukan permohonan pencairan kredit sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) akan tetapi saksi melakukan pengecekan progress pembangunan tidak sesuai maka saksi menyetujui pencairan kredit hanya sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 10 November 2017 bagian transaksi tetap melakukan pencairan kredit sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut, selanjutnya dilakukan reversal (koreksi transaksi) sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kemudian pada tanggal 29 November 2017 dicairkan kredit hanya sebesar Rp200 000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak pernah diberitahukan oleh RM yakni saksi Cesario mengenai kesalahan dalam pencairan kredit;
- Bahwa menurut saksi sudah sesuai dengan progress di lapangan karena sesuai dengan pemantauan saksi langsung di lapangan progress fisik sudah sesuai sebagaimana yang telah diajukan Untuk melakukan proses penghitungannya, saksi langsung melakukan perhitungan sesuai yang saksi lihat di lapangan dan masih memenuhi rasio agunan diatas 125 %;

Halaman 258 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa semasa jabatan saksi kredit PT. Rizki Pabittei masih lancar;
- Bahwa berdasarkan Petunjuk Teknis Petunjuk Teknis 3-A.1 tanggal 20 Mei 2022, tanggung jawab saksi sebagai Syariah Procedure And Policy Specialist, pada Procedure dan Policy Divison BTN Pusat, sebagai berikut :
 - a. Mengelola usulan rencana kerja dan pengembangan strategi prosedur kebijakan serta anggaran bidang kerjanya sesuai ketentuan yang berlaku untuk mendukung kelancaran proses bisnis perusahaan
 - b. Melakukan penyusunan dan/atau pengelolaan dan/atau mengkoordinir Draft peraturan atas unit bisnis sharia yang akan diterbitkan oleh Bank, serta memastikan kesesuaiannya dengan regulasi pihak eksternal dan memenuhi prinsip Governance, Risk & Compliance.
 - c. Berkordinasi dengan unit bisnis yang terkait dalam penyusunan draft peraturan, menjadi pihak yang bertanggung jawab dalam penulisan/pengembangan draft untuk mengkoordinasikan pemenuhan fungsi kepatuhan di perusahaan
 - d. Mengkoordinasikan review dan kajian terhadap draft peraturan di unit-unit bisnis sharia untuk memastikan kesesuaiannya dengan regulasi pihak eksternal dan memenuhi prinsip Governance, Risk & Compliance.
 - e. Menyampaikan pandangan atau tinjauan aspek kebijakan pembuatan peraturan terhadap kegiatan Bank, baik yang meliputi pembahasan kebijakan, produk maupun aktivitas Bank kepada divisi sharia untuk memastikan kesesuaiannya dengan regulasi pihak eksternal dan memenuhi prinsip Governance, Risk & Compliance.
 - f. Melakukan pertemuan dengan pihak internal dan eksternal yang terkait implementasi peraturan di bank serta memonitoring dan mengevaluasi pelaksanaannya untuk meningkatkan kualitas dari proses operasional program kerja
 - g. Melakukan benchmark / studi banding terhadap proses penyusunan maupun isi draft peraturan di unit-unit sharia sesuai dengan target untuk meningkatkan kualitas dari proses operasional program kerja
 - h. Berkoordinasi dengan unit-unit kontrol dalam melakukan review / mendapatkan persetujuan (approval) mengenai draft peraturan sesuai wewenang masing-masing untuk meningkatkan kualitas dari proses operasional program kerja

Halaman 259 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



- i. Melaksanakan kegiatan administrasi perubahan seluruh peraturan terbaru dari Divisi Bisnis Sharia untuk memastikan proses bisnis terdokumentasikan dan kelancaran proses administrasi;
- bahwa perhitungan kondisi riil / progres fisik di lapangan menjadi tugas bagian CMLU yang membawahi Analis dan RM. Analis kemudian melakukan perhitungan untuk kemudian di usulkan kepada BM mengenai besaran pencairan kreditnya. Namun dengan pertimbangan tertentu saksi selaku BM dapat mengambil keputusan yang berbeda dari hasil analisa sepanjang keputusan tersebut masih dapat terukur, seperti pencairan memang ditujukan untuk kepentingan proyek perumahan / tidak boleh di luar dari pada itu. Serta menurut saksi agunan tetap mengcover. Selain dari pada itu menurut saksi karena memang kondisi proyek yang memaksa untuk mengambil itu demi menjaga keberlangsungan proyek karena apabila tidak di lakukan proyek berpotensi akan macet (NPL);
- bahwa pada saat pencairan KYG PT Rizki Pabittei Putra tersebut, memang tidak ada laporan dari Pemeriksaan prestasi Pembangunan Rumah (LP3R) sebab tim tersebut memang tidak ada di BTN KC.Bengkulu. Namun perhitungan analisa proggres fisik di lapangan secara riil telah di laksanakan oleh Analis di bantu RM untuk di usulkan kepada BM untuk di putus selanjutnya;
- bahwa saksi selaku BM memang tidak melakukan perhitungan konkrit dengan sistem sebagaimana analis / RM. Saksi melakukan perhitungan hanya berdasarkan prakiraan atas pengamatan visual saat saksi beberapa kali melakukan pemantauan di lokasi perumahan Taman Anggrek PT. Rizki Pabittei Putra dasar saksi melakukan perkiraan sendiri tersebut adalah demi menjaga keberlangsungan proyek karena apabila tidak di lakukan proyek berpotensi akan macet (NPL);
- Bahwa saksi sebagai BM selaku pemutus memang mengambil sikap untuk kredit tersebut untuk tetap di cairkan dengan besaran sebagaimana disposisi saksi pada kolom Nota tersebut. Pertimbangan saksi yakni demi menjaga keberlangsungan proyek karena apabila tidak di lakukan menurut saksi proyek berpotensi akan macet (NPL). Hal tersebut berdasarkan prakiraan atas pengamatan visual saat saksi beberapa kali melakukan pemantauan di lokasi perumahan Taman Anggrek PT. Rizki Pabittei Putra;
- Bahwa dapat saksi jelaskan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Tulisan dan paraf di kolom disposisi pada Nota Pencairan Dana Nomor 16/N/CMLU/VI/2015 tertanggal 11 Juni 2015 sebesar Rp995.000.000,00 (sembilanratus sembilanpuluh lima juta rupiah) merupakan tulisan saksi, yaitu setuju, agar tetap dimonitor untuk mendukung program 1 juta rumah. Saksi bubuhkan paraf tertanggal 11 Juni 2015.
 - b) Pencairan tersebut merupakan kebijakan saksi selaku Branch Manager yang baru menggantikan Terdakwa Zulmarwan. Pada saat itu progress fisik belum ada dan saksi melihat sendiri bahwa kavling belum matang. Pekerjaan pematangan lahan mengalami penurunan aktivitas dikarenakan alat berat dari 4 unit, hanya 2 unit yang beroperasi karena kendala developer tidak ada biaya. Pertimbangan bisnis saksi waktu itu yaitu untuk menyelesaikan aspek legalitas proyek. saksi sempat menanyakan kepada Alm. Ambo Caming terkait sertifikat lahan dan berdasarkan jawaban dari beliau saat itu bahwa seluruh agunan belum selesai dilakukan balik nama, penurunan status menjadi HGB, dan penggabungan sertifikat. Berdasarkan informasi dari notaris yaitu Sdr. Irawan, saat itu biaya yang diperlukan untuk menyelesaikan proses balik nama, penurunan status menjadi HGB, penggabungan sertifikat, dan biaya BPHTB sampai dengan biaya penerbitan hak tanggungan adalah sekitar Rp500.000.000,00 s.d Rp600.000.000,00;
Saat itu, developer mengaku tidak sanggup untuk membayar biaya-biaya tersebut tanpa dibantu penyaluran kredit KYG dari pihak Bank BTN. saksi mempertimbangkan pemenuhan aspek legalitas untuk kelancaran proyek dan juga biaya yang diperlukan untuk penyelesaian pematangan kavling. saksi sempat menanyakan langsung kepada Sdr. Ambo Caming terkait penggunaan pencairan KYG dan KPL sebelumnya yaitu sebesar Rp4.650.000.000,00 (empat milyar enamratus limapuluh juta rupiah) dan dijawab sebagian digunakan untuk pelunasan lahan dan sebagian untuk pematangan lahan. Dapat saksi tambahkan, AJB (Akta Jual Beli) baru dilakukan oleh PT Rizki Pabittei Putra tanggal 19 Juni 2015;
- Bahwa dapat saksi jelaskan :
- a) Tulisan dan paraf di kolom disposisi pada Nota Pencairan Dana Nomor 28/N/CMLU/VIII/2015 tanggal 14 Agustus 2015 sebesar

Halaman 261 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah) merupakan tulisan saksi, yaitu setuju saksi bubuhkan paraf tertanggal 14 Agustus 2015.

- b) Angka pencairan sesuai ketentuan pada kertas kerja perhitungan prestasi sebesar Rp305.676.918,00 (tigaratus lima juta enamratus tujuh puluh enam ribu sembilanratus delapanbelas rupiah) tidak sesuai dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standard Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk pada Bab IX-A: Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN. Angka pencairan sesuai ketentuan yang seharusnya yaitu minus Rp1.594.323.082,00 yang didapatkan dari Rp1.300.676.918,00 + Rp1.900.000.000,00 – Rp4.795.000.000,00. Kertas kerja perhitungan prestasi yang dibuat oleh Alm. Samuel Marpaung pun keliru karena seingat saksi pada saat itu masih tahap pembangunan 28 unit rumah dan belum ada yang selesai dibangun sehingga perhitungannya salah dan minusnya lebih besar lagi;
- c) Berdasarkan kondisi di lapangan, memang total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu baru proses pembangunan 28 unit rumah yang progressnya berbeda-beda. Namun, dapat saksi sampaikan kembali bahwa menurut saksi saat pencairan ke-3 sesuai dengan Nota Pencairan Dana Nomor 16/N/CMLU/VI/2015 tertanggal 11 Juni 2015 sebesar Rp995.000.000,00 (sembilanratus sembilan puluh lima juta rupiah) merupakan tahap awal yang sebenarnya dalam pelaksanaan proyek Perumahan Taman Anggrek ini karena kavling sudah sebagian dimatangkan dan aspek legalitas sudah diproses kelengkapannya. Pertimbangan saksi dalam pencairan yang ke-4 ini adalah untuk penyelesaian 28 unit rumah yang sedang dibangun sehingga bila selesai dapat segera terjual dan ada pengembalian pokok pinjaman KYG dari PT Rizki Pabittei Putra sebesar 38 juta per-unit rumah; Prestasi pemasaran memang seharusnya sebagai pertimbangan saksi juga, namun saat itu belum ada unit rumah yang sudah akad. MoU dengan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah dapat dikatakan tidak berjalan sehingga saksi sempat memberikan advice kepada Sdr. Ambo Caming untuk mengubah strategi pemasaran dengan sasaran konsumen umum non PNS di Bengkulu Tengah. Lalu



saat mengajukan pencairan, Sdr. Ambo Caming menginformasikan bahwa calon konsumen ada sekitar 30 orang yang masih dalam proses melengkapi berkas dan belum disampaikan ke Bank BTN KC Bengkulu;

- Bahwa dapat saksi jelaskan :
 - a) Tulisan dan paraf di kolom disposisi pada Nota Pencairan Dana Nomor 53/N/CMLU/X/2015 tertanggal 28 Oktober 2015 sebesar Rp250.000.000,00 merupakan tulisan saksi, yaitu setuju saksi bubuhkan paraf tertanggal 28 Oktober 2015.
 - b) Angka pencairan sesuai ketentuan pada kertas kerja perhitungan prestasi sebesar Rp5.676.918,00 tidak sesuai dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standard Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk pada Bab IX-A: Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN. Angka pencairan sesuai ketentuan yang seharusnya yaitu minus Rp1.894.323.082,00 yang didapatkan dari Rp1.300.676.918,00 + Rp1.900.000.000,00 – Rp5.095.000.000,00. Kertas kerja perhitungan prestasi yang dibuat oleh Alm. Samuel Marpaung pun keliru karena seingat saksi pada saat itu masih tahap pembangunan 28 unit rumah dan belum ada yang selesai dibangun sehingga perhitungannya salah dan minusnya lebih besar lagi;
 - c) Berdasarkan kondisi di lapangan, memang total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu baru proses pembangunan 28 unit rumah yang progressnya berbeda-beda. Namun, dapat saksi sampaikan kembali bahwa menurut saksi saat pencairan ke-3 sesuai dengan Nota Pencairan Dana Nomor 16/N/CMLU/VI/2015 tertanggal 11 Juni 2015 sebesar Rp.995.000.000,00 merupakan tahap awal yang sebenarnya dalam pelaksanaan proyek Perumahan Taman Anggrek ini karena kavling sudah sebagian dimatangkan dan aspek legalitas sudah diproses kelengkapannya. Pertimbangan saksi dalam pencairan yang ke-5 ini adalah untuk penyelesaian 28 unit rumah yang sedang dibangun sehingga bila selesai dapat segera terjual dan ada pengembalian pokok pinjaman KYG dari PT Rizki Pabittei Putra sebesar Rp38.000.000,00 (tigapuluh delapan juta rupiah) per-unit rumah;



Prestasi pemasaran memang seharusnya sebagai pertimbangan saksi juga, namun saat itu belum ada unit rumah yang sudah akad dan tidak ada penambahan jumlah calon konsumen dari informasi Sdr. Ambo Caming;

- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya enclave dan lokasi lahan agunan tidak satu hamparan dan tidak sesuai siteplan pada saat melakukan pencairan sebagaimana dapat saksi lihat pada dokumen Laporan tentang Peninjauan Lokasi Tanah HGB PT Rizki Pabittei oleh BPN Bengkulu Tengah. Jika saksi mengetahui hal tersebut, saksi akan meminta petunjuk dari Kanwil terkait apa yang harus dilakukan terlebih dahulu sebelum melakukan pencairan;
- Bahwa dapat saksi jelaskan :
 - a) Tulisan dan paraf di kolom disposisi pada 25/N/CMLU/VIII/2016 tertanggal 12 Agustus 2016 merupakan tulisan saksi, yaitu setuju untuk dipantau dengan ketat. saksi bubuhkan paraf tertanggal 12 Agustus 2016.
 - b) saksi tidak pernah memerintahkan Saksi Sri Alam untuk menghapus kata-kata pencairan sesuai prestasi. Tanpa ada kata-kata pencairan sesuai prestasi tersebut saksi pun tahu kalau kondisi di lapangan memang sudah minus;
 - c) Berdasarkan perhitungan saksi sekarang, angka pencairan sesuai ketentuan pada kertas kerja perhitungan prestasi sesuai dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standard Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk pada Bab IX-A: Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN. Angka pencairan sesuai ketentuan yang seharusnya yaitu minus Rp2.144.323.082,00 yang didapatkan dari Rp1.300.676.918,00 + Rp1.900.000.000,00 – Rp5.345.000.000,00. Kertas kerja perhitungan prestasi yang dibuat oleh Saksi Sri Alam pun keliru karena seingat saksi pada saat itu sekitar 35 unit rumah yang sedang dibangun, namun saksi lupa berapa yang sudah selesai. Di kertas kerja, unit yang dibangun sebanyak 28 unit dan sudah selesai semua;
 - d) Berdasarkan kondisi di lapangan, memang total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu proses pembangunan sekitar 35 unit rumah yang progressnya berbeda-beda.



Namun, dapat saksi sampaikan kembali bahwa menurut saksi saat pencairan ke-3 sesuai dengan Nota Pencairan Dana Nomor 16/N/CMLU/VI/2015 tertanggal 11 Juni 2015 sebesar Rp995.000.000,00 merupakan tahap awal yang sebenarnya dalam pelaksanaan proyek Perumahan Taman Anggrek ini karena kavling sudah sebagian dimatangkan dan aspek legalitas sudah diproses kelengkapannya. Pertimbangan saksi dalam pencairan yang ke-6 ini adalah penambahan unit rumah yang akan dibangun dan besaran biaya yang diajukan oleh developer;

Prestasi pemasaran memang seharusnya sebagai pertimbangan saksi juga, namun saat itu sudah akad sebanyak 5 unit rumah. Seingat saksi saat itu ada tambahan beberapa berkas namun saksi lupa berapa dan memang ada juga berkas yang ditolak;

- Bahwa dapat saksi jelaskan :
 - a) Tulisan dan paraf di kolom disposisi pada Nota Pencairan Dana Nomor 24/N/CMLU/VIII/2016 tertanggal 19 Agustus 2016 merupakan tulisan saksi, yaitu setuju untuk penyelesaian/finishing unit-unit yang dibangun. saksi bubuhkan paraf tertanggal 19 Agustus 2016;
 - b) Berdasarkan perhitungan saksi sekarang, angka pencairan sesuai ketentuan pada kertas kerja perhitungan prestasi sesuai dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standard Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk pada Bab IX-A: Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN. Angka pencairan sesuai ketentuan yang seharusnya yaitu minus Rp2.194.323.082,00 yang didapatkan dari Rp1.300.676.918,00 + Rp1.900.000.000,00 – Rp5.395.000.000,00. Kertas kerja perhitungan prestasi yang dibuat oleh Sdr. Festian pun keliru karena seingat saksi pada saat itu sekitar 37 unit rumah yang sedang dibangun, namun saksi lupa berapa yang sudah selesai;
 - c) Berdasarkan kondisi di lapangan, memang total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu proses pembangunan sekitar 37 unit rumah yang progressnya berbeda-beda. Namun, dapat saksi sampaikan kembali bahwa menurut saksi saat pencairan ke-3 sesuai dengan Nota Pencairan Dana Nomor 16/N/CMLU/VI/2015 tertanggal 11 Juni 2015 sebesar



Rp995.000.000,00 (sembilanratus sembilanpuluh lima juta rupiah) merupakan tahap awal yang sebenarnya dalam pelaksanaan proyek Perumahan Taman Anggrek ini karena kavling sudah sebagian dimatangkan dan aspek legalitas sudah diproses kelengkapannya. Pertimbangan saksi dalam pencairan yang ke-7 ini adalah penambahan unit rumah yang akan dibangun dan besaran biaya yang diajukan oleh developer;

Prestasi pemasaran memang seharusnya sebagai pertimbangan saksi juga, namun saat itu sudah akad sebanyak 5 unit rumah, tidak ada penambahan dari pencairan sebelumnya.

- Bahwa saksi jelaskan :
 - a) Tulisan dan paraf di kolom disposisi pada Nota Pencairan Dana Nomor 084/N/CMLU/CA/XII/16 tertanggal 30 Desember 2016 merupakan tulisan saksi, yaitu prestasi +20% masih dalam range yang sesuai ketentuan: prestasi +20%. Setuju cair Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) saksi bubuhkan paraf tertanggal 30 Desember 2016;
 - b) Angka pencairan sesuai ketentuan pada kertas kerja perhitungan prestasi sebesar minus Rp421.828.351,00 tidak sesuai dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standard Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk pada Bab IX-A: Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN. Angka pencairan sesuai ketentuan yang seharusnya yaitu minus Rp2.321.828.351,00 yang didapatkan dari Rp1.223.171.649,00 + Rp1.900.000.000,00 – Rp5.445.000.000,00. Kertas kerja perhitungan prestasi yang dibuat oleh Sdr. Festian pun keliru karena seingat saksi pada saat itu jumlah rumah yang selesai dibangun yaitu sebanyak 37 unit mengingat sudah akad sebanyak 37 unit, dan ada tambahan 33 unit yang dalam proses pembangunan. Pada kertas kerja, rumah yang selesai dibangun 36 unit.
 - c) Berdasarkan kondisi di lapangan, memang total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu proses pembangunan sekitar 70 unit rumah yang progressnya berbeda-beda dan dari 70 rumah tersebut yang sudah selesai sebanyak 37 unit. Namun, dapat saksi sampaikan kembali bahwa menurut saksi saat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencairan ke-3 sesuai dengan Nota Pencairan Dana Nomor 16/N/CMLU/VI/2015 tertanggal 11 Juni 2015 sebesar Rp995.000.000,00 (sembilanratus sembilanpuluh lima juta rupiah) merupakan tahap awal yang sebenarnya dalam pelaksanaan proyek Perumahan Taman Anggrek ini karena kavling sudah sebagian dimatangkan dan aspek legalitas sudah diproses kelengkapannya. Pertimbangan saksi dalam pencairan yang ke-8 ini adalah penambahan unit rumah yang akan dibangun dan besaran biaya yang diajukan oleh developer;

Prestasi pemasaran memang seharusnya sebagai pertimbangan saksi juga, namun saat itu sudah akad sebanyak 37 unit rumah atau ada penambahan yang akad sebanyak 32 unit dari pencairan sebelumnya;

- Bahwa dapat saksi jelaskan :
 - a) Tulisan dan paraf di kolom disposisi pada Nota Pencairan Dana Nomor 005/N/CMLU/CA/VII/2017 tertanggal 12 Juli 2017 merupakan tulisan saksi, yaitu acc pencairan Rp350 juta untuk penyelesaian unit-unit rumah, sarana saluran air. saksi bubuhkan paraf tertanggal 13 Juli 2017.
 - b) Terdapat dokumen Nota Pencairan Dana Nomor 005/N/CMLU/CA/VII/17 tertanggal 12 Juli 2017 yang berbeda dengan nomor dan tanggal yang sama karena saat itu saksi meminta Sdr. Sri Alam untuk melakukan perhitungan ulang sesuai dengan kondisi di lapangan.
 - c) Angka pencairan sesuai ketentuan pada kertas kerja perhitungan prestasi sebesar Rp136.579.844,00 tidak sesuai dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standard Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk pada Bab IX-A: Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN. Angka pencairan sesuai ketentuan yang seharusnya yaitu minus Rp1.763.420.156,00 yang didapatkan dari Rp2.581.579.844,00 + Rp1.900.000.000,00 – Rp6.245.000.000,00.
 - d) Berdasarkan kondisi di lapangan, memang total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu proses pembangunan sekitar 80 unit rumah yang progressnya berbeda-beda

Halaman 267 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



dan dari 80 rumah tersebut yang sudah selesai sebanyak 63 unit. Namun, dapat saksi sampaikan kembali bahwa menurut saksi saat pencairan ke-3 sesuai dengan Nota Pencairan Dana Nomor 16/N/CMLU/VI/2015 tertanggal 11 Juni 2015 sebesar Rp995.000.000,00 merupakan tahap awal yang sebenarnya dalam pelaksanaan proyek Perumahan Taman Anggrek ini karena kavling sudah sebagian dimatangkan dan aspek legalitas sudah diproses kelengkapannya. Pertimbangan saksi dalam pencairan yang ke-10 ini adalah penambahan unit rumah yang akan dibangun, perbaikan saluran yang rusak, dan besaran biaya yang diajukan oleh developer Prestasi pemasaran memang seharusnya sebagai pertimbangan saksi juga, namun saat itu sudah akad sebanyak 50 unit rumah.

- e) Dana yang dicairkan sebesar Rp500.000.000,00 padahal persetujuan saksi selaku BM yaitu sebesar Rp350.000.000,00 merupakan kesalahan di unit Transaction Process (TP) dan tidak dimonitor lagi oleh Saksi Caesario selaku RM. Setelah pencairan bukan tanggung jawab saksi lagi selaku BM untuk memastikan jumlah yang dicairkan sesuai dengan yang disetujui
- Bahwa dapat saksi jelaskan :
 - a) Tulisan dan paraf di kolom disposisi pada Nota Pencairan Dana Nomor 020/N/CMLU/X/17 tertanggal 20 Oktober 2017 merupakan tulisan dan paraf saksi, namun saat ini tidak dapat saksi bacakan ulang dengan jelas karena fotokopinya tidak jelas, tapi yang saksi setuju yaitu Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah);
 - b) Perhitungan angka pencairan sesuai ketentuan pada kertas kerja perhitungan prestasi sudah sesuai Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 yaitu sebesar minus Rp2.068.945.833,00 (dua milyar enampuluh delapan juta sembilanratus empatpuluh lima ribu delapanratus tigapuluh tiga rupiah);
 - c) Berdasarkan kondisi di lapangan, memang total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu proses pembangunan sekitar 81 unit rumah yang progressnya berbeda-beda dan dari 81 rumah tersebut yang sudah selesai sebanyak 65 unit. Namun, dapat saksi sampaikan kembali bahwa menurut saksi saat pencairan ke-3 sesuai dengan Nota Pencairan Dana Nomor 16/N/CMLU/VI/2015 tertanggal 11 Juni 2015 sebesar



Rp995.000.000,00 (sembilanratus sembilanpuluh lima juta rupiah) merupakan tahap awal yang sebenarnya dalam pelaksanaan proyek Perumahan Taman Anggrek ini karena kavling sudah sebagian dimatangkan dan aspek legalitas sudah diproses kelengkapannya. Pertimbangan saksi dalam pencairan yang ke-11 ini adalah penyelesaian bangunan, penyelesaian perbaikan siring, dan besaran biaya yang diajukan oleh developer.

Prestasi pemasaran memang seharusnya sebagai pertimbangan saksi juga, namun saat itu sudah akad sebanyak 60 unit rumah atau ada penambahan 10 unit yang akad dari pencairan sebelumnya;

- Bahwa dapat saksi jelaskan :
 - a) Pada rekening koran terdapat pencairan Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah) dan pencairan reversal atau ditarik kembali dari rekening sebesar Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah) karena kesalahan unit Transaction Process dalam mencairkan dana ke rekening PT Rizki Pabittei Putra dari jumlah yang saksi setuju seharusnya sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah);
 - b) Nota pencairan dana tersebut kemudian dipergunakan kembali untuk pencairan berikutnya sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah);
 - c) Perhitungan angka pencairan sesuai ketentuan pada kertas kerja perhitungan prestasi sudah sesuai Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 yaitu sebesar minus Rp2.013.394.378,00 (dua milyar tigabelas juta tigaratus sembilanpuluh empat ribu tigaratus tujuh puluh delapan rupiah);
 - d) Berdasarkan kondisi di lapangan, memang total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu proses pembangunan sekitar 86 unit rumah yang progressnya berbeda-beda dan dari 86 rumah tersebut yang sudah selesai sebanyak 67 unit. Namun, dapat saksi sampaikan kembali bahwa menurut saksi saat pencairan ke-3 sesuai dengan Nota Pencairan Dana Nomor 16/N/CMLU/VI/2015 tertanggal 11 Juni 2015 sebesar Rp995.000.000,00 (sembilanratus sembilanpuluh lima juta rupiah) merupakan tahap awal yang sebenarnya dalam pelaksanaan proyek Perumahan Taman Anggrek ini karena kavling sudah sebagian dimatangkan dan aspek legalitas sudah diproses kelengkapannya.



Pertimbangan saksi dalam pencairan ini adalah penyelesaian bangunan dan besaran biaya yang diajukan oleh developer.

Prestasi pemasaran memang seharusnya sebagai pertimbangan saksi juga, namun saat itu sudah akad sekitar 61 unit rumah atau ada penambahan 1 unit yang akad dari pencairan sebelumnya;

- Bahwa dapat saksi jelaskan sebagai berikut:

a) Tulisan dan paraf di kolom disposisi pada Nota Pencairan Dana Nomor 038/N/CMLU/XII/17 tertanggal 5 Desember 2017 sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah) merupakan tulisan saksi, yaitu:

- 1) Pencairan untuk penyelesaian IMB yang sudah late sebanyak 119 unit;
- 2) Penyelesaian rumah, debitur sudah bangun dan tidak pernah nunggak 1 bulan pun

3) Setuju cair:

1. Untuk IMB Rp135.000.000,00 (seratus tigapuluh lima juta rupiah);
2. Fisik Rp65.000.000,00 (enampuluh lima juta rupiah);

saksi bubuhkan paraf tertanggal 5 Desember 2017.

b) Perhitungan angka pencairan sesuai ketentuan pada kertas kerja perhitungan prestasi sudah sesuai Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 yaitu sebesar minus Rp2.142.935.085,00 (dua milyar seratus empatpuluh dua juta sembilanratus tigapuluh lima ribu delapanpuluh lima rupiah);

c) Berdasarkan kondisi di lapangan, memang total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu proses pembangunan sekitar 86 unit rumah yang progressnya berbeda-beda dan dari 86 rumah tersebut yang sudah selesai sebanyak 67 unit. Namun, dapat saksi sampaikan kembali bahwa menurut saksi saat pencairan ke-3 sesuai dengan Nota Pencairan Dana Nomor 16/N/CMLU/VI/2015 tertanggal 11 Juni 2015 sebesar Rp995.000.000,00 (sembilanratus sembilanpuluh lima juta rupiah) merupakan tahap awal yang sebenarnya dalam pelaksanaan proyek Perumahan Taman Anggrek ini karena kavling sudah sebagian dimatangkan dan aspek legalitas sudah diproses kelengkapannya. Pertimbangan saksi dalam pencairan ini adalah penyelesaian bangunan dan besaran biaya yang diajukan oleh developer;



Prestasi pemasaran memang seharusnya sebagai pertimbangan saksi juga, namun saat itu sudah akad sekitar 64 unit rumah atau ada penambahan 3 unit yang akad dari pencairan sebelumnya.

- Bahwa saksi jelaskan bahwa:
 - a) Tulisan dan paraf di kolom disposisi pada Nota Pencairan Dana Nomor Nomor 147/N/CMLU/XII/17 tertanggal 29 Desember 2017 sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu milyar duaratus limapuluh juta rupiah) merupakan tulisan saksi, yaitu acc Rp1.250.000.000,00 (satu milyar duaratus limapuluh juta rupiah) saksi bubuhkan paraf tertanggal 31 Desember 2017;
 - b) Perhitungan angka pencairan sesuai ketentuan pada kertas kerja perhitungan prestasi sudah sesuai Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 yaitu sebesar minus Rp2.159.586.027,00 (dua milyar seratus limapuluh sembilan juta limaratus delapanpuluh enam ribu duapuluh tujuh rupiah);
 - c) Berdasarkan kondisi di lapangan, memang total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu proses pembangunan sekitar 96 unit rumah yang progressnya berbeda-beda dan dari 96 rumah tersebut yang sudah selesai sebanyak 83 unit. Namun, dapat saksi sampaikan kembali bahwa menurut saksi saat pencairan ke-3 sesuai dengan Nota Pencairan Dana Nomor 16/N/CMLU/VI/2015 tertanggal 11 Juni 2015 sebesar Rp995.000.000,00 (sembilanratus sembilanpuluh lima juta rupiah) merupakan tahap awal yang sebenarnya dalam pelaksanaan proyek Perumahan Taman Anggrek ini karena kavling sudah sebagian dimatangkan dan aspek legalitas sudah diproses kelengkapannya. Pertimbangan saksi dalam pencairan ini adalah penyelesaian bangunan yang saksi dan sdr. Ambo Caming sepakati yaitu 100 unit rumah di Februari 2018, pematangan kavling sisa yang belum terbangun dengan luas lahan untuk rumah 200 unit, dan besaran biaya yang diajukan oleh developer. Pematangan lahan tersebut sudah selesai di bulan April 2018;

Prestasi pemasaran memang seharusnya sebagai pertimbangan saksi juga, namun saat itu sudah akad sekitar 71 unit rumah atau ada penambahan 7 unit yang akad dari pencairan sebelumnya;

- Bahwa saksi jelaskan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Tulisan dan paraf di kolom disposisi pada Nota Pencairan Dana Nomor Nomor 169/N/CMLU/VI/18 tertanggal 7 Juni 2018 sebesar Rp85.000.000,00 (delapanpuluh lima juta rupiah) merupakan tulisan saksi, yaitu acc 85 juta. saksi bubuhkan paraf tertanggal 7 Juni 2018.
 - b) saksi lupa apakah saksi pernah menandatangani memo atau perjanjian penambahan jangka waktu kredit KYG dan KPL, saksi akan coba cari arsipnya dan akan saksi serahkan kepada penyidik.
 - c) Perhitungan angka pencairan sesuai ketentuan pada kertas kerja perhitungan prestasi sudah sesuai Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 yaitu sebesar minus Rp3.409.586.027,00. Namun, menurut saksi kertas kerja perhitungan prestasi yang dibuat oleh Saksi Mario keliru karena saat itu posisi yang sudah akad 85 unit dari 100 unit rumah. Di kertas kerja, rumah yang dibangun yaitu sebanyak 96 unit dan yang sudah selesai dari 96 unit tersebut yaitu 83 unit.
 - d) Berdasarkan kondisi di lapangan, memang total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu proses pembangunan sekitar 100 unit rumah yang progressnya berbeda-beda dan dari 100 rumah tersebut yang sudah selesai sebanyak 85 unit. Namun, dapat saksi sampaikan kembali bahwa menurut saksi saat pencairan ke-3 sesuai dengan Nota Pencairan Dana Nomor 16/N/CMLU/VI/2015 tertanggal 11 Juni 2015 sebesar Rp995.000.000,00 (sembilanratus sembilanpuluh lima juta rupiah) merupakan tahap awal yang sebenarnya dalam pelaksanaan proyek Perumahan Taman Anggrek ini karena kavling sudah sebagian dimatangkan dan aspek legalitas sudah diproses kelengkapannya. Pertimbangan saksi dalam pencairan ini adalah penyelesaian bangunan yang saksi dan sdr. Ambo Caming sepakati yaitu 100 unit rumah di Februari 2018, pematangan kavling sisa yang belum terbangun dengan luas lahan untuk rumah 200 unit, dan besaran biaya yang diajukan oleh developer. Pematangan lahan tersebut sudah selesai di bulan April 2018;
Prestasi pemasaran memang seharusnya sebagai pertimbangan saksi juga, namun saat itu sudah akad sekitar 85 unit rumah atau ada penambahan 14 unit yang akad dari pencairan sebelumnya.
- Bahwa selama melakukan pencairan selain melihat prestasi fisik, saksi juga melihat dari pengembalian pokok dan pembayaran bunga yang

Halaman 272 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



dilakukann oleh PT.Rizki Pabittei Putra, adapun jumlah pembayaran pokok KYG sebesar Rp3.604.000.000,00 (tiga miliar enam ratus empat juta rupiah), pembayaran pokok KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) serta pembayaran bunga KYG sebesar Rp2.180.639.500,00 (dua miliar seratus delapan puluh juta enam ratus tiga puluh sembilan ribu lima ratus rupiah) dan bunga KPL sebesar Rp276.536.449,00 (dua ratus tujuh puluh enam juta lima ratus tiga puluh enam ribu empat ratus empat puluh sembilan rupiah) dengan total keseluruhan dana yang masuk sebesar Rp6.911.175.949,00 (enam miliar sembilan ratus sebelas juta seratus tujuh puluh lima ribu sembilan puluh empat sembilan rupiah) yang dilakukan oleh PT.Rizki Pabittei Putra.

- bahwa tujuan saksi yakni agar tidak terjadi NPL yang semakin meningkat di BTN KC. Bengkulu secara khusus, mengingat saat itu tingkat NPL di BTN secara nasional sangat tinggi yakni 4% dari batas maksimal 5% yang di iijinkan dari otoritas. Sehingga saat itu agar tidak semakin menambah tingkat NPL tersebut, maka untuk Rizki Pabittei saksi upayakan untuk di lakukan pencairan kredit KYG nya secara maksimal guna menjaga kelangsungan proyek hingga dapat diselesaikan sebagai mana rencana;
- bahwa kebijakan yang saksi ambil tersebut memang tidak ada secara khusus / secara spesifik tertulis dalam ketentuan atau peraturan yang ada di BTN. Namun kebijakan saksi tersebut menurut saksi merupakan bagian dari tugas dan fungsi saksi sebagai Kepala Cabang BTN KC Bengkulu saat itu untuk mengelola dan mengendalikan resiko sebagaimana hasil mitigasi. Sehingga saat itu untuk PT Rizki Pabittei Putra saksi maksimalkan pencairannya merunut pada kebutuhan developer untuk agar tidak terjadi NPL yang semakin meningkat di BTN KC. Bengkulu secara khusus;
- bahwa kebijakan saksi tersebut memang tidak ada mitigasi secara khusus yang di buat secara terstruktur dari analisa staf namun mitigasi yang saksi maksud adalah hasil mitigasi dari saksi pribadi dimana saksi menilai apabila tidak di lakukan pencairan kredit KYG secara maksimal merunut pada kebutuhan developer PT Rizki Pabittei Putra, maka akan semakin memperbesar NPL di Bank BTN KC. Bengkulu yang sudah 7 % dan secara nasional 4 %;
- Bahwa mengenai ketentuan atau dasar mengenai hal tersebut memang tidak ada. Namun secara aktifitas di bidang perumahan, menurut saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara teori bahwa dengan di lakukan pencairan kredit secara maksimal sesuai dengan kebutuhan Developer, maka di harapkan akan terjadi proggres pembangunan fisik perumahan, sehingga akan terjadi peningkatan aktifitas penjualan rumah yang berdampak pada meningkatnya pengembalian kredit dari Developer. Dengan demikian maka NPL tidak akan terjadi;

- Bahwa saksi memiliki :

1. 1 (satu) unit rumah di Citra Land Tallasa Green Stone Blok C1 No.8 RT.1/9 Kel.Kapasa Kec. Tamalan Rea Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan yang saua peroleh tahun 2020 melalui pembelian KPR BCA dan Kredit Pegawai BTN.
2. 1 (satu) unit rumah di perumahan Citra Sudiang Indah Blok y.6 No. 17 Makasar yang saksi peroleh tahun 2004 melalui KPR. Untuk rumah tersebut di atas namakan nama adik saksi Rudi Usman
3. 1 (satu) unit Mobil Honda CRV warna Abu Abu yang saksi peroleh tahun 2016.

- Bahwa saksi susah untuk mencari investor karena tanah tidak *marketable*, tetapi saksi terus menyelesaikannya karena hal tersebut merupakan pekerjaan lama;

- Bahwa saksi sudah melakukan assessment terhadap PT. Rizki Pabittei;

- Bahwa saksi tetap melakukan pencairan karena tidak bisa menghindari MoU antara Bank Tabungan Negara dengan Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah;

Atas keterangan tersebut saksi, terdakwa tidak menanggapi keterangan saksi.

Menimbang, bahwa di depan persidangan telah pula didengar keterangan Ahli yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. **Dr. Hamzah Hatrik, S.H., M.H.**, dibawah sumpah yang pada poknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Ahli ditugaskan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bengkulu be rdasarkan Surat Tugas Nomor : 2598/UN30.8/KP/2023 tanggal 29 Mei 2023 perihal memberikan keterangan Ahli dalam perkara Dugaan Tinda k Pidana Korupsi dalam Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu kepada PT. Rizki Pabittei Putra pada tahun 2015 s/d tahun 2020;
- Bahwa Prinsip kehati-hatian (prudent banking principle) merupakan prin sip di dunia perbankan berbasis “The Five C’s Principle of Credit Analys

Halaman 274 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



is” (Prinsip Analisis Kredit 5C) dalam rangka memberikan pinjaman guna melindungi dana masyarakat yang dipercayakan pada Bank. Selain itu, Bank patut mempertimbangkan perihal itikad baik kesediaan debitur/nasabah membayar (willingness to pay) dan kemampuan debitur/nasabah membayar (ability to pay) melunasi pinjaman beserta bunganya;

- Bahwa Prinsip kehati-hatian pihak perbankan berdasarkan teori “The Five C’s Principle of Credit Analysis” (Prinsip Analisis Kredit 5C) dapat di terangkan sebagai berikut :

1. Capacity (Kapasitas), merupakan prinsip bahwa Bank harus menganalisis untuk menilai kapasitas atau kemampuan calon nasabah/debitur membayar pinjaman antara lain berdasarkan pengalaman mengelola usaha, pendapatan, pengeluaran, bagaimana cara calon nasabah/debitur akan mengelola bisnis, serta mempelajari atau mencari informasi utang calon nasabah/debitur pada pihak lain.;
2. Capital (Modal) prinsip analisis pemberian pinjaman oleh Bank mengacu pada kondisi kekayaan sebagai modal awal yang dimiliki calon nasabah/debitur atau modal mitra menjalankan usaha. Prinsip demikian sebagai dasar Bank mempertimbangkan dan menentukan kelayakan jumlah pinjaman yang akan diberikan;
3. Collateral (Jaminan/Agunan) merupakan prinsip penilaian kelayakan pemberian pinjaman oleh Bank berdasarkan jaminan atau tanggungan atas pinjaman yang diberikan oleh calon nasabah/debitur, baik agunan fisik maupun non fisik dengan memastikan status kepemilikan kekayaan antara lain seperti rumah, tanah, dan kendaraan;
4. Conditions (Kondisi), prinsip pemberian pinjaman berdasarkan kondisi ekonomi, pasar, pesaing, dan jenis usaha yang berkaitan dengan usaha calon nasabah/debitur yang berpengaruh terhadap kelancaran nasabah/debitur memenuhi prestasi;
5. Charater (Karakter), prinsip pemberian pinjaman berdasarkan karakteristik kualitas mental dan moral calon nasabah/debitur antara lain seperti riwayat pendidikan, latar belakang bisnis, dan riwayat pinjaman yang menunjukkan reputasi calon nasabah/debitur menjalankan kegiatan usaha.

- Bahwa prinsip kehati-hatian berbeasis teori “The Five C’s Principle of Credit Analysis” (Prinsip Analisis Kredit 5C) secara tersurat dan tersirat menjadi kewajiban hukum perbankan dalam memberikan pinjaman kepada



ada calon nasabah/debitur. Karena diamanahkan dalam Pasal 2 dan Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan) dengan bunyi amanah:

Pasal 2:

Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Pasal 8:

- (1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia."

Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan menerangkan bahwa :
Ayat (1)

Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari Nasabah Debitur.

Ayat (2)

Pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia memuat antara lain:

bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah Debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang s



eksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitur;

Berdasarkan Pasal 2 dan Pasal 8 beserta penjelasan Pasal 8, maka dapat ditegaskan bahwa prinsip kehati-hatian wajib diterapkan oleh bank sebelum permohonan pinjaman dipenuhi. Karena prinsip kehati-hatian merupakan cara dan upaya bank menghindarkan risiko negatif dari kemungkinan kredit bermasalah (kredit macet);

- Tujuan utama filosofi prinsip kehati-hatian (prudential principle) untuk melindungi dana perbankan dari risiko kredit bermasalah yang dapat berakibat pada kesehatan dan kelangsungan industri perbankan, serta melindungi dana nasabah yang berinvestasi pada bank. Prinsip kehati-hatian relevan dengan prinsip kenali nasabah anda (know your customer principle) dalam industri perbankan untuk tujuan menjaga stabilitas kesehatan bank dan menjaga tingkat kepercayaan masyarakat terhadap industri perbankan;
- Bahwa regulasi yang menjadi dasar pemberian kredit/pinjaman dari perbankan adalah UU Nomor 19 Tahun 2003 Tentang BUMN (UU BUMN) dan UU PERBANKAN. Pendirian BUMN diusulkan oleh Menteri kepada Presiden disertai dengan dasar pertimbangan bersama dengan Menteri Teknis dan Menteri Keuangan. Pelaksanaan pendirian Persero dilakukan oleh Menteri dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundangan-undangan (vide Pasal 10 UU BUMN). BUMN berbentuk Persero dengan organ RUPS, Komisaris, dan Direksi. BUMN adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan (vide Pasal 1 angka 1 UU Nomor 19 thn 2003 Tentang BUMN);
- Bahwa BUMN didirikan dengan maksud dan tujuan untuk memberikan sumbangan bagi perkembangan perekonomian nasional dan penerimaan, mengejar keuntungan, menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan/atau jasa yang bermutu tinggi dan memadai bagi pemenuhan hajat hidup orang banyak, menjadi perintis kegiatan-kegiatan usaha yang belum dapat dilaksanakan oleh sektor swasta dan koperasi, serta turut aktif memberikan bimbingan dan bantuan kepada pengusaha golongan ekonomi lemah, koperasi, dan masyarakat.
- Bahwa Bank BUMN merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada



masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lain dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.

- Bahwa kronologis kasus perkara aquo, Ahli berpendapat dengan penjelasan sebagai berikut:
 - (a) **Pemberian** pemberian persetujuan KYG dan KPL kepada PT.Rizki Pabittei Putra oleh BTN KC.Bengkulu bertentangan dengan SOP dan prinsip kehati-hatian dalam memberikan persetujuan pinjaman. Karena **Branch Manager Terdakwa Zulmarwan memberikan petunjuk** kepada analis saksi Festian Prajadia membuat Laporan Peringkat Analisa Kredit **untuk merekomendasikan PT. Rizki Pabittei Putra untuk mendapatkan KPL dan KYG. Sedangkan fakta lapangan yang ditemukan Penyidik tidak sesuai dengan persyaratan untuk memberikan persetujuan kredit.**
 - (b) Pencairan kredit KYG dan KPL yang di laksanakan BTN KC.Bengkulu kepada PT.Rizki Pabittei Putra bertentangan dengan SOP yang mengharuskan adanya presentase pencapaian prestasi fisik proyek;
- Bahwa Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan debitur kepada bank dalam rangka pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip perbankan. Agunan berfungsi sebagai alat pengaman untuk mengurangi risiko akhir apabila debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran (wanprestasi);
- Bahwa apabila nilai atau kualitas agunan tidak memenuhi persyaratan sesuai ketentuan SOP pemberian kredit, maka pengajuan kredit tidak bisa disetujui, karena tidak sesuai dengan fungsi dan tujuan agunan sebagai pengaman atas risiko dalam debitur wanprestasi;
- Bahwa Jika agunan yang tidak sesuai dengan SOP sebagai syarat analisis pemberian kredit, maka agunan tidak dibenarkan untuk melakukan persetujuan pemberian kredit hingga proses pencairan kredit. Karena SOP secara hukum bersifat mengikat dan derivatif yang harus dipatuhi dalam menjalankan manajemen perbankan. Dengan kata lain, agunan yang ternyata tidak sesuai ketentuan SOP, seharusnya menjadi dasar untuk menolak permohonan kredit, bukan untuk persetujuan pemberian kredit hingga proses pencairan kredit.
- Bahwa Perbankan dilarang melanggar Prinsip 5C dan SOP yang telah ada, jika melanggar maka melanggar Pasal 2 dan Pasal 8 Undang-und



ang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

- Bahwa Bank Tabungan Negara (BTN) merupakan Himbaran (Himpunan Bank Milik Negara);
- Bahwa Bank Tabungan Negara (BTN) memiliki potensi untuk melakukan tindak pidana korupsi jika terjadi tindakan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian keuangan negara, dikarenakan Bank Himbaran dalam hal ini Bank Tabungan Negara (BTN) memiliki modal/uang dari negara;
- Bahwa Bank Tabungan Negara (BTN) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mana perbuatan tersebut Tindak Pidana Korupsi yang merugikan keuangan Negara;
- Bahwa Agunan nilainya lebih besar dari kredit tujuannya untuk mengcover gagal dalam pembayaran kredit, namun tidak semua agunan dapat menutup Tindak Pidana karena adanya kesalahan, sehingga Tindak Pidana tidak dihilangkan walaupun agunan nilainya besar;

Terhadap keterangan dan pendapat ahli Ahli tersebut, Terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;

2. **Syakran Rudy**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Ahli ditugaskan kantor pusat Direktorat Jenderal Perbendaharaan yang surat tugasnya di tandatangi oleh Direktur Jendral Perbendaharaan Nomor: ST-62/PB/PB.7/2022, tanggal 16 Desember 2022 perihal memberikan keterangan Ahli.
- Bahwa Ahli Sebagai Kepala Sub Direktorat Pembinaan Proses Bisnis Perbendaharaan dan Hukum, Direktorat Sistem Perbendaharaan pada Ditjen perbendaharaan Kementerian Keuangan RI. Tugas pokok Ahli saat ini adalah mengevaluasi Proses Bisnis Perbendaharaan, menyelesaikan permasalahan Perbendaharaan dan melakukan Pembinaan Hukum Keuangan Negara.
- Keuangan Negara adalah semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik negara berhubung dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut. Adapun ruang lingkup Keuangan Negara meliputi:
 - a. Hak negara untuk memungut pajak, mengeluarkan dan mengedarkan uang, dan melakukan pinjaman;



- b. Kewajiban negara untuk menyelenggarakan tugas layanan umum pemerintahan negara dan membayar tagihan pihak ketiga;
- c. Penerimaan Negara;
- d. Pengeluaran Negara;
- e. Penerimaan Daerah;
- f. Pengeluaran Daerah;
- g. Kekayaan negara/kekayaan daerah yang dikelola sendiri atau oleh pihak lain berupa uang, surat berharga, piutang, barang, serta hak-hak lain yang dapat dinilai dengan uang, termasuk kekayaan yang dipisahkan pada perusahaan negara/ perusahaan daerah;
- h. Kekayaan pihak lain yang dikuasai oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan tugas pemerintahan dan/atau kepentingan umum;
- i. Kekayaan pihak lain yang diperoleh dengan menggunakan fasilitas yang diberikan pemerintah.

Diatur dalam Pasal 1 dan Pasal 2 Undang-undang nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara

- Bahwa kewajiban Negara berupa kewajiban konstitusional Negara kepada Masyarakat. Dalam konteks ini, dapat diberikan contoh berupa kewajiban Negara yang berkaitan dengan peningkatan kesejahteraan Masyarakat dibidang Keuangan. Disamping itu, kewajiban Negara dimaksud dapat berupa kewajiban Negara kepada Masyarakat ataupun kepada pihak lain sebagai akibat dari suatu perikatan, misalnya karena adanya suatu kontrak ataupun perjanjian;
- Bahwa sebagaimana dinyatakan dalam Undang-undang Nomor 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara, pemikiran tentang Keuangan Negara memiliki cakupan yang sangat luas. Terkait dengan itu, sesuai dengan pemikiran yang terkandung dalam Undang-undang Nomor 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara dimaksud, pengelolaan Keuangan Negara dibagi dalam tiga sub bidang, yaitu sub bidang pengelolaan fiskal, sub bidang pengelolaan moneter, dan sub bidang pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan.
- Bahwa Kekayaan Negara yang dipisahkan dan berada serta dikelola oleh BUMN/BUMD termasuk dalam lingkup Keuangan Negara yang secara eksplisit dinyatakan dalam Undang-undang No.17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara pasal 2 huruf g;
- Bahwa Pemikiran yang terkandung dalam konsepsi Hukum keuangan negara yang kemudian dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 17

Halaman 280 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, yang dimaksudkan dengan pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan adalah pengelolaan kekayaan negara yang dilakukan tidak dalam sistem anggaran pendapatan dan belanja negara/daerah (APBN/D). Oleh karena tidak dikelola melalui sistem APBN/D, kekayaan negara tersebut dikelola oleh berbagai satuan/unit pemerintah di luar kementerian/lembaga;

- Bahwa sesuai dengan konsep teoritis, tidak terdapat perbedaan antara Keuangan Negara dengan Keuangan Daerah. Dalam konsep Keuangan Negara, Pemerintah Daerah dianalogikan sebagai miniatur negara. Artinya, berbagai fungsi negara dilaksanakan dalam suatu wilayah yang lebih sempit. Dalam kaitan ini termasuk hubungan Eksekutif dan Legislatif. Terkait dengan itu, Undang-undang Keuangan Negara tidak membedakan antara keduanya.;
- Bahwa sebagaimana tertuang dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara dan secara eksplisit selanjutnya dinyatakan dalam Pasal 2 huruf g yang berbunyi keuangan negara meliputi kekayaan negara/kekayaan daerah yang dikelola sendiri atau oleh pihak lain berupa uang, surat berharga, piutang, barang, serta hak-hak lain yang dapat dinilai dengan uang, termasuk kekayaan yang dipisahkan pada perusahaan negara/perusahaan daerah;
- Bahwa kebutuhan masyarakat terhadap layanan pemerintah pada hakekatnya tidak seluruhnya dapat disediakan melalui sistem yang melibatkan lembaga-lembaga pemerintah yang bersifat struktural dengan menggunakan mekanisme penetapan harga atas dasar non pasar (non market pricing mechanism). Disamping itu, diperlukan pula peran pemerintah dalam mendorong perkembangan perekonomian nasional melalui sistem distribusi dan stabilisasi. Di sisi lain, pendirian BUMN diharapkan akan merupakan sumber penerimaan Negara;
- Bahwa pada umumnya, pemikiran tersebut dituangkan dalam berbagai ketentuan perundang-undangan terkait, misalnya dalam hal kebijakan moneter dituangkan dalam ketentuan perundang-undangan tentang Bank Indonesia, tentang pasar modal, maupun tentang perbankan. Demikian pula dengan bidang lainnya misalnya tentang pangan, migas dan lain sebagainya. Secara umum, khususnya dalam hal BUMN, dapat diketemukan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 19 Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, khususnya ayat 1 huruf a sampai dengan huruf e;

- Bahwa Pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan tidak tunduk pada Undang-Undang Bidang Keuangan Negara (Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004, dan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004). Undang-Undang Bidang Keuangan Negara, secara khusus, mengatur pengelolaan kekayaan Negara dalam lingkup bidang fiskal yang merupakan kekayaan Negara yang tidak dipisahkan;
- Bahwa Pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan tunduk pada tata kelola sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan perundang-undangan yang mengatur institusi itu sendiri dengan mengacu pada praktek-praktek yang sehat (best practice) dalam tata kelola yang baik (good governance) sesuai sifat institusi tersebut, yaitu apakah tergolong dalam kategori pemerintahan ataukah korporasi. Maksudnya, apakah mengacu pada Good Government Governance atau Good Corporate Governance;
- Bahwa dasar pemikiran utama yang harus dijadikan acuan dasar dalam pengambilan keputusan dalam pengeluaran negara adalah menghindarkan terjadinya kerugian negara. Hal tersebut dilakukan dengan cara:
 - a) Secara organisasi dilakukan pemisahan kewenangan sehingga terjamin mekanisme saling uji (cek and balance);
 - b) Dilakukan pengujian-pengujian /verifikasi terhadap bukti-bukti ataupun persyaratan-persyaratan ataupun bukti bukti yang dijadikan landasan dalam keputusan pengeluaran negara/daerah. Khususnya dalam pembayaran atas beban APBN/ APBD maupun BUMN/BUMD, pelaksanaan pola diatas diwujudkan pada saat sebelum pengeluaran anggaran dilakukan, harus dipertimbangkan untuk dapat memperoleh barang/jasa dengan kualitas yang bagus, dengan harga yang wajar. Selanjutnya, pelaksanaan pembayaran harus dilakukan pada saat barang telah diterima oleh negara. Hal yang terakhir tersebut, pada hakekatnya menekankan bahwa Pemerintah harus benar-benar mendapatkan barang sesuai dengan yang seharusnya (sesuai dengan perikatan), sehingga pelaksanaan pembayaran dilakukan atas dasar bukti-

Halaman 282 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



bukti yang sah dan benar tentang barang/jasa yang diterima oleh Pemerintah.

Dengan pertimbangan seperti tersebut di atas, dapat dihindarkan terjadinya kerugian Negara dan penggunaan dana pemerintah (APBN/ APBD maupun BUMN/BUMD) dapat dipertanggungjawabkan sesuai ketentuan, sehingga akuntabilitas tindakan para pengelola keuangan Negara dapat diwujudkan sesuai dengan tata kelola pemerintahan yang baik (Good Government Governance/ Good Corporate Governance). Khususnya dalam pembayaran atas beban APBN/ APBD maupun BUMN/BUMD, pelaksanaan pola diatas diwujudkan pada saat sebelum pengeluaran anggaran dilakukan, harus dipertimbangkan untuk dapat memperoleh barang/jasa dengan kualitas yang bagus, dengan harga yang wajar. Selanjutnya, pelaksanaan pembayaran harus dilakukan pada saat barang telah diterima oleh negara. Hal yang terakhir tersebut, pada hakekatnya menekankan bahwa Pemerintah harus benar-benar mendapatkan barang sesuai dengan yang seharusnya (sesuai dengan perikatan), sehingga pelaksanaan pembayaran dilakukan atas dasar bukti-bukti yang sah dan benar tentang barang/jasa yang diterima oleh Pemerintah.

Dengan pertimbangan seperti tersebut di atas, dapat dihindarkan terjadinya kerugian Negara dan penggunaan dana pemerintah (APBN/ APBD maupun BUMN/BUMD) dapat dipertanggungjawabkan sesuai ketentuan, sehingga akuntabilitas tindakan para pengelola keuangan Negara dapat diwujudkan sesuai dengan tata kelola pemerintahan yang baik (Good Government Governance/ Good Corporate Governance).

- Bahwa pada hakekatnya pemikiran tersebut diatas bersifat universal artinya hal tersebut merupakan prinsip yang berlaku umum dalam tata kelola keuangan bukan saja yang diimplementasikan pada tingkatan negara tetapi juga diimplementasikan pada tata kelola keuangan non pemerintah. dalam hal ini perbedaan yang terjadi pada hakekatnya tidak pada konsep dasarnya tetapi hanya pada hal-hal yang bersifat teknik atau administratif. Hal ini perlu diungkapkan karena memang tidak bisa dipungkiri terdapat sifat-sifat yang berbeda antara tata kelola keuangan dalam area birokrasi dan area korporasi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam sejarah perkembangan pengelolaan suatu negara, Layanan yang semula hanya disediakan oleh Negara dalam perannya selaku pemegang otoritas pemerintahan, pada akhirnya dirasakan tidak cukup memadai jika dibandingkan dengan perkembangan kebutuhan masyarakat dan perkembangan kehidupan perekonomian yang mempengaruhi kebutuhan masyarakat. Kebutuhan masyarakat dalam kenyataannya tidak seluruhnya dapat disediakan melalui kegiatan layanan pemerintah yang melibatkan lembaga-lembaga pemerintah yang bersifat struktural dengan menggunakan mekanisme penetapan harga atas dasar non pasar (non market pricing mechanism), kebutuhan masyarakat dalam kelompok ini memerlukan peran Pemerintah sebagai individu/ pelaku ekonomi dalam sistem pasar yang turut dalam menyediakan layanan yang dibutuhkan masyarakat. Hal inilah yang menjadi dasar pemikiran pendirian BUMN/BUMD, selain itu diperlukan pula peran pemerintah dalam mendorong perkembangan perekonomian nasional melalui sistem distribusi dan stabilisasi, dan disisi lain pendirian BUMN/ BUMD diharapkan melalui operasinya akan menghasilkan sumber penerimaan bagi Negara, guna memenuhi kebutuhan pembiayaan APBN yang sebagian telah dihasilkan dari sektor perpajakan;
- Bahwa seharusnya semua tata kelola mengikuti konsep dasar yang telah dituangkan dalam SOP yang pada dasarnya merupakan langkah rinci dari pelaksanaan tata kelola keuangan yang baik (good governance). Oleh karena itu pelanggaran terhadap SOP sehingga Tindakan tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan, pelanggaran SOP dimaksud tidak dapat dibenarkan;
- Bahwa menurut definisi, yang dimaksud dengan kerugian Negara adalah kekurangan asset/kekayaan Negara karena suatu perbuatan melanggar/melawan hukum, lalai, ataupun karena force majeure. kekurangan asset/kekayaan ini dapat terjadi antara lain karena uang yang seharusnya disetor, tidak disetor; kekayaan yang seharusnya menjadi milik Negara, tidak menjadi milik Negara atau dapat juga antara lain, karena uang yang berada di kas Negara berkurang secara melanggar/ melawan hukum; atau asset yang menjadi milik Negara terlepas dari kepemilikan Negara secara melanggar/melawan hukum.
- Bahwa perbedaan peran dan motivasi Negara sebagaimana dikemukakan di atas memiliki implikasi terhadap akibat terhadap

Halaman 284 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



pengelolaan kekayaan yang menjadi tanggung jawabnya. Di sisi lain, perbedaan peran dimaksud, pada hakekatnya, juga menempatkan Negara dalam posisi yang tidak berbeda dengan individu pada umumnya yang tunduk pada hukum privat.

- Bahwa oleh karena itu, kendati menurut definisi, kerugian Negara merupakan berkurangnya asset Negara secara nyata yang disebabkan karena perbuatan melawan hukum atau lalai para pengelolanya, dalam konteks Pengelolaan Keuangan Negara, pengertian dimaksud lebih ditekankan pada berkurangnya asset yang dikelola Negara dalam perannya selaku otoritas, bukan dalam perannya selaku individu.
 - Bahwa kerugian yang terjadi dalam pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan, tidak selalu merupakan kerugian Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-undang Keuangan Negara. Kerugian dalam pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan harus dipandang sebagai suatu akibat tindakan professional dalam mencapai tujuan, yaitu mencari keuntungan perusahaan (BUMN/BUMD);
 - Bahwa kerugian yang terjadi dalam pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan akan merugikan individu, yaitu perusahaan yang kebetulan pemilikinya adalah Negara. Kerugian dimaksud akan menurunkan kemampuan usahanya dalam mencari keuntungan. Penilaian terhadap tindakan yang merugikan dimaksud harus dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip profesionalitas yang berlaku;
- Namun demikian, kerugian yang terjadi dalam pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan dapat merupakan kerugian Negara sebagaimana dimaksudkan oleh Undang-undang Keuangan Negara, bilamana kerugian dimaksud terjadi bukan karena keputusan atau kebijakan dalam melaksanakan tujuan, melainkan karena tindakan melawan hukum lain, misalnya karena kecurangan dalam pengelolaan keuangan (financial fraude), termasuk pengelolaan asset yang dapat dinilai dengan uang.
- a) Bahwa Ahli bukan ahli keuangan perusahaan (perbankan), melainkan ahli keuangan Negara, namun sebagaimana dalam jawaban atas beberapa pertanyaan diatas, dimana dalam beberapa hal logika pengelolaan keuangan Negara maupun perusahaan memiliki kesamaan karena bersifat universal baik dalam sisi penganggaran, pelaksanaan maupun sisi pertanggungjawaban. Terkait dengan itu, sesuai dengan jawaban



diatas, para pejabat/ petugas Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu melakukan pengeluaran dana yang dikelola Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG), termasuk didalamnya Pencairan/ pemberian Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG), dalam pengambilan keputusannya harus selalu menghindarkan terjadinya kerugian negara dengan menerapkan pola pemisahan kewenangan sehingga terjamin mekanisme saling uji (cek and balance) dalam prosedur Pencairan/ pemberian Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) dan melakukan pengujian-pengujian /verifikasi terhadap bukti-bukti ataupun persyaratan-persyaratan ataupun bukti bukti yang dijadikan landasan dalam keputusan pengeluaran/ Pencairan Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG). Prinsip pengelolaan keuangan tersebut diatas, merupakan prinsip yang berlaku umum dalam tata kelola keuangan bukan saja yang diimplementasikan pada tingkatan negara tetapi juga diimplementasikan pada tata kelola keuangan non pemerintah (perusahaan), Sehingga dalam hal Pencairan Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) oleh pihak pengelola Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu, petugas/ pejabat Bank melakukan Pencairan Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) tersebut tidak sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dalam pemberian Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG), serta ketentuan yang mengatur pada Bank BTN terkait Kredit Usaha Rakyat, dan dalam penggunaan dana Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) tersebut digunakan untuk berbagai hal yang sesuai ketentuan yang berlaku di Bank BTN tidak seharusnya digunakan untuk hal-hal tersebut, maka pengeluaran dana Kredit Yasa Griya (KYG), yang dilakukan Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu tanpa didukung oleh bukti yang sah sebagai alat pertanggungjawaban pengelolaan dana adalah tidak dapat dibenarkan, hal ini tidak sesuai dengan tata kelola keuangan yang baik (good governance);

- b) Adapun terhadap penggunaan hasil pemberian Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu yang digunakan untuk berbagai hal yang sesuai ketentuan yang berlaku di Bank BTN tidak seharusnya digunakan untuk hal-hal tersebut, sebagaimana jawaban atas pertanyaan di



atas dimana filosofi pendirian BUMN adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap layanan yang tidak disediakan melalui system yang melibatkan lembaga-lembaga pemerintah yang bersifat structural dengan menggunakan mekanisme penetapan harga atas dasar non pasar (non market pricing mechanisme) dan untuk mendorong perkembangan perekonomian nasional melalui system distribusi dan stabilisasi serta diharapkan adanya BUMN dapat merupakan sumber penerimaan Negara, dengan demikian maka penggunaan dana dari berbagai Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) oleh petugas Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu tersebut tidak dibenarkan;

- c) karena tidak sesuai dengan tujuan didirikannya PT. Bank BTN sebagai BUMN. Sebagaimana jawaban diatas, Kekayaan Negara yang dipisahkan, yang dalam hal ini dikelola oleh badan usaha milik negara, tidak tunduk pada Undang-undang Bidang Keuangan Negara (UU No. 17/ 2003, UU No.1/2004, dan UU No. 15/2004). Pembedaan peran dan motivasi Negara dalam hal ini sebagaimana dikemukakan di atas memiliki implikasi pengelolaan kekayaan yang menjadi tanggung jawabnya. Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu, yang merupakan bentuk Negara dalam perannya sebagai BUMN memberikan posisi Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu yang tidak berbeda dengan individu pada umumnya yang tunduk pada hukum privat. Oleh karena itu, kerugian yang terjadi dalam pengelolaan Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu, tidak selalu merupakan kerugian Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Undang-undang Keuangan Negara. Kerugian dalam pengelolaan Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu harus dipandang sebagai kerugian Perusahaan jika kerugian tersebut disebabkan oleh tindakan professional dalam mencapai tujuan, yaitu mencari keuntungan perusahaan (BUMN). Namun demikian, jika kerugian dalam pengelolaan Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu yang kebetulan pemiliknya adalah Negara, terjadi bukan karena keputusan atau kebijakan dalam melaksanakan tujuan yaitu mencari keuntungan perusahaan (BUMN), melainkan karena tindakan melawan hukum lain, misalnya karena kecurangan dalam pengelolaan keuangan (financial fraude), termasuk



pengelolaan asset yang dapat dinilai dengan uang, maka merupakan kerugian Negara sebagaimana dimaksudkan oleh Undang-undang Keuangan Negara;

- d) Kerugian yang terjadi dalam pengelolaan Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu karena pemberian Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) yang dilakukan tanpa melalui prosedur SOP yang benar, merupakan pelanggaran tata kelola keuangan yang baik (good governance), karena pada dasarnya konsep yang dituangkan dalam SOP pemberian Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) merupakan langkah rinci dari pelaksanaan tata kelola keuangan yang baik (good governance). Oleh karenanya, kerugian akibat dari pelanggaran SOP dalam pengelolaan Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu yang menyebabkan keluarnya uang yang seharusnya tidak keluar dari tangan Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu, merupakan Kerugian Negara dan pelanggaran terhadap SOP dimaksud tidak dapat dibenarkan.
- e) Mengacu pada definisi sebagaimana disampaikan di atas, yang dimaksud dengan kerugian Negara adalah kekurangan asset/kekayaan Negara karena suatu perbuatan melanggar/melawan hukum, lalai, ataupun karena force majeure. Dalam Konsep keuangan Negara, kerugian Negara yang terjadi adalah akibat dari suatu perbuatan yang menyebabkan berkurangnya aset atau uang Negara, maka dalam perkara diatas kerugian Negara yang terjadi adalah berkurangnya Aset Negara melalui pengeluaran BUMN (Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu) yang seharusnya tidak dilakukan. Dengan demikian maka Metode penghitungan kerugian Negara dalam perkara ini adalah dengan membandingkan uang yang dikeluarkan oleh Negara melalui pengeluaran BUMN (Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu) dalam bentuk pemberian Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) yang seharusnya pengeluaran pemberian kredit tersebut tidak dilakukan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu.

Besarnya kerugian negara dapat dihitung dari besarnya hak negara yang dikeluarkan melalui pemberian Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) di Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu yang dilakukan petugas pejabat Bank tanpa verifikasi sebagaimana



mestinya sesuai Standar Operating Procedure (SOP).

f) Kerugian Negara dalam perspektif hukum keuangan negara yang dimuat dalam definisi kerugian negara adalah merupakan suatu akibat yang berbentuk nyata dan pasti terjadinya kekurangan uang atau aset negara. Kekurangan uang atau aset negara tersebut secara teori disebabkan oleh (Causalatite Verband) suatu perbuatan melawan hukum ataupun lalai dimana perbuatan melawan hukum yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum tata kelola keuangan negara yang dalam perkara ini adalah uang yang seharusnya tidak keluar dari kas Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu. Hal demikian sejalan dengan pemikiran yang muncul dalam proses penyusunan undang-undang bidang keuangan negara, khususnya dalam perumusan kata perbuatan melawan hukum dalam definisi kerugian negara, dimana menurut para ahli hukum pidana, perbuatan yang menyebabkan kerugian negara dapat berupa perbuatan yang bersifat pidana. Berkaitan dengan hal tersebut, perbuatan yang menyebabkan terjadinya kerugian negara dapat disebabkan oleh berbagai pihak baik pegawai negeri maupun pihak ketiga atau non pegawai negeri. Sehubungan dengan Pencairan Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) oleh pihak pengelola Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu, oleh petugas/pejabat Bank yang melakukan pencairan Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) tersebut tidak sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dalam pemberian Kredit, serta ketentuan lain yang berlaku di PT. Bank BTN secara umum, yang hal tersebut menyebabkan terjadinya kerugian Negara, maka pihak yang dapat di mintai pertanggung jawaban akibat kerugian Negara dimaksud adalah siapa saja, baik pegawai negeri maupun pihak ketiga atau non pegawai negeri yang menyebabkan terjadinya kerugian Negara tersebut.

- Bahwa sebagaimana penjelasan sebelumnya, bahwa Pemerintah mempunyai dua tujuan utama dalam memisahkan sebagian kekayaan negara ke dalam suatu perusahaan negara yaitu dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap layanan pemerintah yang tidak seluruhnya dapat disediakan melalui sistem yang melibatkan lembaga-lembaga pemerintah yang bersifat struktural dengan



menggunakan mekanisme penetapan harga atas dasar non pasar (non market pricing mechanism) dan dalam rangka mendorong perkembangan perekonomian nasional melalui sistem distribusi dan stabilisasi, di sisi lain pendirian perusahaan negara (BUMN) diharapkan dapat meningkatkan penerimaan negara. Pemikiran ini dituangkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara, khususnya ayat 1 huruf a sampai dengan huruf e.

- Bahwa dihubungkan dengan perkara tersebut diatas, kerugian negara sebagaimana dimaksud dalam UU nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, yaitu kekurangan asset/kekayaan Negara karena suatu perbuatan melanggar/melawan hukum, lalai, ataupun karena force majeure, maka kekurangan asset/kekayaan ini dapat terjadi antara lain karena karena uang yang berada di kas Negara/ kas perusahaan negara berkurang secara melanggar/ melawan hukum. Pencairan Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) oleh pihak pengelola Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu, yang melakukan pencairan Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) tersebut tidak sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dalam pemberian Kredit, serta ketentuan lain yang berlaku di PT. Bank BTN secara umum, menyebabkan negara mengalami kerugian. Oleh karenanya maka kerugian negara terjadi pada saat Pencairan Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) oleh pihak pengelola Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu yang tidak sesuai dengan SOP, dimana pada saat tersebut, pengeluaran kas BTN menyebabkan negara melalui perusahaannya, mengalami kekurangan kemampuan untuk mencapai tujuan pendirian Bank Tabungan Negara (BTN) yaitu memberikan layanan publik dan mencari keuntungan.
- bahwa pengelolaan Keuangan Negara pada dasarnya ditujukan untuk mencapai tujuan bernegara, melalui kekayaan negara yang dipisahkan dalam BUMN, BUMN akan memberikan layanan publik dan mencari keuntungan sebagai bagian dari penerimaan negara. Adapun dalam melakukan pengelolaan Keuangannya, BUMN mendasarkan pada tata kelola keuangan perusahaan yang baik (Good Corporate Governance) yang secara teknis dituangkan dalam Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berlaku dalam pengelolaan keuangan BUMN.
- Bahwa Konsep pemikiran Kerugian Negara dalam perspektif hukum keuangan negara yang dimuat dalam definisi kerugian negara adalah



merupakan suatu akibat yang berbentuk nyata dan pasti terjadinya kekurangan uang atau aset negara. Kekurangan uang atau aset negara tersebut secara teori disebabkan oleh (Causalatite Verband) suatu perbuatan melawan hukum ataupun lalai dimana perbuatan melawan hukum yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum tata kelola keuangan negara.

- Bahwa oleh karenanya dalam keadaan kekayaan BUMN baik uang maupun barang dikeluarkan dengan melebihi dari ketentuan/tidak mengacu/berdasarkan pada suatu mekanisme yang berlaku pada BUMN bekenaan, maka merujuk pada jawaban sebelumnya bahwa kerugian yang terjadi dalam pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan (BUMN), dapat merupakan kerugian Negara sebagaimana dimaksudkan oleh Undang-undang Keuangan Negara, bilamana kerugian dimaksud terjadi bukan karena keputusan atau kebijakan dalam melaksanakan tujuan, melainkan karena tindakan melawan hukum lain, misalnya karena kecurangan dalam pengelolaan keuangan (financial fraude), termasuk pengelolaan asset yang dapat dinilai dengan uang;
- Bahwa terdapat Kerugian Keuangan Negara karena pihak Bank Tabungan Negara (BTN) memberikan kredit namun syarat-syarat dari pemberian kredit tersebut tidak sesuai dengan Prosedur yang ada;
- Bahwa proses pemberian kredit menyimpang, dikarenakan kredit tidak dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) namun untuk kredit pada PT. Rizki Pabittei ini dilakukan pemberian kredit oleh Bank Tabungan Negara (BTN);
- Bahwa sejumlah uang yang seharusnya tidak keluar dari Bank Tabungan Negara (BTN) tapi dikeluarkan menyebabkan kerugian, maka dari itulah kerugian tersebut menjadi Kerugian Keuangan Negara;
- Bahwa Kerugian Keuangan Negara karena adanya perbuatan melawan hukum;
- Bahwa jika ada pengembalian Kerugian Keuangan Negara dengan jaminan dan asuransi tidak dapat mengurangi peristiwa tindak pidana;
- Bahwa yang bertanggung jawab atas perbuatan Kerugian Keuangan Negara yaitu pengelola atau diluar pengelola keuangan negara;
- Bahwa dalam pengelolaan Bank BUMN akan menjadi kerugian negara jika adanya penyimpangan karena salah dalam pengelolaan dalam hal ini terjadinya tindakan melawan hukum oleh direksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam pengelolaan Bank BUMN akan menjadi kerugian bisnis jika dalam kerugian tersebut tidak ada penyimpangan dan pengelolaannya sesuai dengan SOP yang ada;
- Bahwa Pimpinan cabang BUMN Bank Tabungan Negara (BTN) KC Bengkulu dituntut untuk perkembangan kemajuan daerah, namun dalam pengembangan tersebut terdapat Batasan SOP yang tidak boleh dilanggar;
- Bahwa pengembalian Kerugian Keuangan Negara tidak menghapus tanggung jawab pidana atau sanksi pidana yang dikarenakan terhadap pelaku Tindak Pidana Korupsi;
- Bahwa yang dapat menetapkan peristiwa pidana adalah majelis hakim;
- Bahwa yang menghitung kerugian keuangan negara adalah yang bisa dan memiliki kewenangan yang memiliki sertifikasi dalam Audit untuk melakukan perhitungan Kerugian Keuangan Negara;
- Bahwa pengelolaan BUMN adalah konsep pengelolaan Keuangan Negara;
- Bahwa perkara Bank Tabungan Negara (BTN) merupakan Kerugian Negara dikarenakan adanya penyimpangan dan SOP yang dilanggar;

Terhadap keterangan dan pendapat Ahli tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan bahwa ahli tidak memiliki kewenangan untuk menyatakan ada atau tidak kerugian negara.

Atas keberatan Terdakwa tersebut, Ahli tetap pada keterangan dan pendapatnya;

3. **Andreas Selamat Ranto Nababan, S.Tr.Ak**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- bahwa sesuai dengan Surat Kepala Kejaksaan Negeri Bengkulu Nomor R-1038/L.7.10/Fd.1/07/2020 tanggal 18 Juli 2022, Penyidik Kejaksaan Negeri Bengkulu meminta penghitungan kerugian keuangan negara kepada Perwakilan BPKP Provinsi Bengkulu atas dugaan Tindak Pidana Korupsi dalam Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2020 yaitu Laporan Nomor PE.03.03/SR-2008/PW06/5/2023 tanggal 13 November 2023 perihal Laporan Hasil Audit Penghitungan Kerugian Keuangan Negara Dugaan Tindak Pidana Korupsi Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang

Halaman 292 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2020;

- Bahwa sesuai dengan Surat Tugas Kepala Perwakilan BPKP Provinsi Bengkulu Nomor PE.03.02/ST-492/PW06/5/2023 tanggal 20 Juli 2023 dan Surat Nomor PE.03.02/S-1978/PW06/5/2023 tanggal 9 November 2023, susunan Tim Audit yaitu:
 - 1) Deddy Yudistira sebagai Pengendali Mutu;
 - 2) Untung Widodo sebagai Pengendali Teknis;
 - 3) A. Selamat Ranto Nababan sebagai Ketua Tim;
 - 4) Shabrina Nur Azizah sebagai Anggota Tim.
- Bahwa ruang lingkup penugasan meliputi pelaksanaan audit dalam rangka penghitungan kerugian keuangan negara atas Dugaan Tindak Pidana Korupsi Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) KC Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra tahun 2015 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, pasal 1 angka 22 menyebutkan bahwa Kerugian Negara/Daerah adalah kekurangan uang, surat berharga, dan barang, yang nyata dan pasti jumlahnya sebagai akibat perbuatan melawan hukum baik sengaja maupun lalai;
- Bahwa Dana Kredit Yasa Griya yang dicairkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT. Rizki Pabittei Putra merupakan lingkup keuangan negara. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa keuangan negara adalah semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik negara berhubung dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut. Pasal 2 huruf g secara eksplisit menyebutkan bahwa keuangan negara meliputi kekayaan negara/kekayaan daerah yang dikelola sendiri atau oleh pihak lain berupa yang, surat berharga, piutang, barang, serta hak-hak lain yang dapat dinilai dengan uang, termasuk kekayaan yang dipisahkan pada perusahaan negara/perusahaan daerah;
- Metode penghitungan kerugian keuangan negara dilakukan dengan metode sebagai berikut :

Halaman 293 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



- 1) Menghitung nilai pencairan dana KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra;
- 2) Menghitung nilai pengembalian pokok pinjaman KYG oleh PT Rizki Pabittei Putra;
- 3) Menghitung kerugian keuangan negara (poin 1 dikurangi poin 2).

- Berdasarkan hasil pengujian terhadap data/dokumen/bukti yang diperoleh melalui dan/atau bersama penyidik dan informasi dari BAP penyidik serta klarifikasi yang kami lakukan dapat disimpulkan bahwa terdapat penyimpangan sebagai berikut:

1) Pemberian kredit KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra tidak memenuhi persyaratan karena dokumen perjanjian kerja sama dan daftar usulan peminat konsumen direkayasa, lahan yang merupakan agunan pokok masih atas nama pihak ketiga yang bukan merupakan pemegang saham maupun pengurus perusahaan, serta lahan yang merupakan agunan pokok tidak dalam satu hamparan dan terdapat enclave pada lahan tersebut;

2) Pencairan KYG mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan dana KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra melebihi nilai progres fisik proyek di lapangan;

Kerugian keuangan negara terjadi saat pencairan atas kredit KYG yang tidak sesuai ketentuan sebagaimana disebutkan pada poin di atas.

- Berdasarkan uraian fakta dan proses kejadian dugaan tindak pidana korupsi Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2020 sebagaimana diuraikan di atas tidak sesuai dengan ketentuan:

a. UU Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara

Pasal 3

Ayat (1) Keuangan Negara dikelola secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan, efisien, ekonomis, efektif, transparan, dan bertanggung jawab dengan memperhatikan rasa keadilan dan kepatutan.

b. Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat



Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Lampiran Kebijakan Ketentuan Produk No. Indeks 003/P/CL/HCL

Lampiran No.3.1.2. Persyaratan Pemohon

No. 7 Persyaratan Khusus Kredit Pemilikan Lahan BTN

1.4. Kondisi Lahan

3.4.2. Sudah dalam satu hamparan dan tidak terpisahkan oleh lahan milik pihak lain yang secara material dapat memberikan dampak negative terhadap proses Pembangunan dan pemasaran proyek perumahan.

Lampiran No. 3.1.3. Persyaratan Dokumen

Dokumen persyaratan min. saat mengajukan aplikasi kredit

B. Data Keuangan

7. Data calon konsumen, *sales contract* dari instansi/perusahaan.

C. Legalitas Proyek

4. Bukti penguasaan tanah lokasi proyek harus telah bersertifikat hak atas tanah (telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan.

4.1. Penguasaan hak atas tanah lokasi proyek (dalam bentuk sertifikat) dapat atas tanah pemohon kredit atau atas nama pihak ketiga dengan ketentuan pihak ketiga tersebut adalah pemegang saham (pemilik)/pengurus perusahaan pemohon kredit, yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau kuasa secara notarial dengan pemohon kredit sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Lampiran No. 3.1.7. Tata Cara Penarikan Kredit Komersial

1. Kredit Konstruksi BTN

1.1. Penarikan pertama maksimum sampai dengan 40% dari maksimum kredit (plafond) dengan syarat tanah lokasi proyek telah dimatangkan.

1.4. Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase



penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%, serta didukung adanya prestasi pemasaran.

Bab IX-A: Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN

1.1.4 Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%.

c. Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015

Pasal 4

Ayat (1) Pencairan pertama sesuai dengan ketentuan Bank BTN yang berlaku yaitu sebesar 20% (dua puluh persen) dari plafond kredit.

Ayat (2) Penarikan hanya dapat dilakukan apabila akta pembebanan hak tanggungan atas agunan telah ditandatangani oleh pihak yang berhak sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat.

Ayat (3) Pencairan selanjutnya berdasarkan:

- prestasi fisik proyek di lapangan;
- kesiapan calon konsumen yang ditunjukkan dengan bukti pembayaran uang muka;
- nilai agunan lebih besar dari 135% (seratus tiga puluh lima persen);
- persyaratan tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang harus dipenuhi.

Sesuai Laporan Nomor PE.03.03/SR-2008/PW06/5/2023 tanggal 13 November 2023 perihal Laporan Hasil Audit Penghitungan Kerugian Keuangan Negara Dugaan Tindak Pidana Korupsi Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2020, disimpulkan kerugian keuangan negara sebesar



Rp4.938.000.000,00 (empat milyar sembilanratus tigapuluh delapan juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

| No | Uraian | Nilai (Rp) |
|----|---|-------------------------|
| 1 | Nilai pencairan dana KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra | 8.680.000.000,00 |
| 2 | Nilai pengembalian pokok KYG oleh PT Rizki Pabittei Putra | 3.742.000.000,00 |
| 3 | Nilai Kerugian Keuangan Negara (1) – (2) | 4.938.000.000,00 |

- Bahwa pada saat Terdakwa Zulmarwan menjabat sebagai *Branch Manager* (BM) terdapat 2 kali pencairan dana KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra, yaitu pencairan pertama dan pencairan kedua;
- Bahwa Pencairan pertama sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilanratus juta rupiah) tidak sesuai ketentuan karena dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok. Pencairan kedua sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilanratus juta rupiah) tidak sesuai ketentuan karena dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan KYG melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan;
- Bahwa pada saat Saksi Darmin Usman menjabat sebagai *Branch Manager* (BM) terdapat 13 kali pencairan dana KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra yaitu pencairan ketiga sampai dengan pencairan kelima belas;
- Bahwa Pencairan ketiga sebesar Rp995.000.000,00 (sembilanratus sembilanpuluh lima juta rupiah) pencairan keempat sebesar Rp300.000.000,00, dan pencairan kelima sebesar Rp250.000.000,00 (duaratus limapuluh juta rupiah) tidak sesuai ketentuan karena dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan KYG melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan. Pencairan keenam dana KYG sebesar Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah), pencairan ketujuh sebesar Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah), pencairan kedelapan sebesar Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah), pencairan kesepuluh sebesar Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah), pencairan kesebelas sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah), pencairan kedua belas sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah), pencairan ketiga belas sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah),



pencairan keempat belas sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu milyar duaratus limapuluh juta rupiah), dan pencairan kelima belas sebesar Rp85.000.000,00 (delapanpuluh lima juta rupiah) tidak sesuai ketentuan karena nilai pencairan dana KYG melebihi nilai prestasi fisik di lapangan;

- Berdasarkan observasi dan dokumen Perhitungan Detail Progres Pencairan PT Rizki Pabittei Putra Perumahan Taman Anggrek Desa Tanjung Perdana Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah yang ditandatangani oleh Sdr. Hendra Muda selaku CP Sales dan diketahui oleh Sdr. Endra Wijayanto tertanggal 1 Mei 2023 selaku Pj. Branch Manager PT BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu, diperoleh fakta bahwa rumah yang selesai terbangun di Perumahan Taman Anggrek yaitu sebanyak 100 unit. Selain itu, terdapat 5 unit pondasi sehingga terdapat selisih antara dana KYG yang telah dicairkan dan prestasi pekerjaan proyek Perumahan Taman Anggrek sebesar Rp5.488.094.779,00 (lima milyar empatratus delapanpuluh delapan juta sembilanpuluh empat ribu tujuhatus tujuhpuluh sembilan rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

| No | Uraian | Nilai (Rp) |
|----|---|------------------|
| 1 | Dana KYG PT Rizki Pabittei Putra yang telah dicairkan | 8.680.000.000,00 |
| 2 | Nilai prestasi pekerjaan berdasarkan perhitungan PT BTN KC Bengkulu | 3.191.905.221,00 |
| 3 | Pencairan dana KYG yang melebihi nilai prestasi pekerjaan (1) - (2) | 5.488.094.779,00 |

Be

Berdasarkan rekening koran PT Rizki Pabittei Putra, diketahui PT Rizki Pabittei Putra telah melakukan pengembalian pokok pinjaman KYG sebesar Rp3.742.000.000,00 (tiga milyar tujuhatus empatpuluh dua juta rupiah) dan berdasarkan dokumen dari Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan, kredit KYG PT Rizki Pabittei Putra dinyatakan macet sejak tanggal 24 Agustus 2020, sehingga jumlah pencairan dana KYG yang melebihi nilai prestasi pekerjaan sebesar Rp5.488.094.779,00 (lima milyar empatratus delapanpuluh delapan juta sembilanpuluh empat ribu tujuhatus tujuhpuluh sembilan rupiah)



Terhadap keterangan dan pendapat Ahli tersebut, Terdakwa menyatakan keberatan dan tidak menerima hasil perhitungan kerugian keuangan negara dari ahli.

Atas keberatan Terdakwa tersebut, Ahli tetap pada keterangan dan pendapatnya;

Menimbang bahwa Terdakwa telah mengajukan Ahli sebagai berikut :

1. **Prof. Dr. Herlambang, S.H., M.H**, dibawah sumpah di depan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa ahli menjelaskan bahwa tindak pidana pada Undang-Undang Perseroan Terbatas dan Undang-Undang BUMN bukan dari Tindak Pidana Korupsi;
- Bahwa pegawai bank bukan penyelenggara negara, bukan diurus berdasarkan administrasi negara dan diurus oleh Undang-Undang BUMN;
- Bahwa Bank Tabungan Negara menjalankan prinsip-prinsip perusahaan;
- Bahwa Branch Manager (BM) diberikan diskresi dalam mengambil kebijakan;
- Bahwa Urusan bisnis merupakan urusan privat yang berarti bisnis tidak tunduk pada pengawasan dan campur tangan langsung dari pemerintah atau lembaga publik lainnya. Hal ini sejalan dengan konsep hukum privat yang fokus pada hubungan antar individu atau entitas di dalam masyarakat;
- Bahwa Keuntungan atau kerugian yang dialami BUMN adalah milik BUMN itu sendiri, bukan milik negara. Ini berdasarkan Pasal 4B Undang-Undang BUMN yang menyatakan bahwa keuntungan atau kerugian BUMN merupakan keuntungan atau kerugian BUMN, dan bukan keuntungan atau kerugian negara. Meskipun BUMN adalah badan usaha milik negara, keuntungan dan kerugiannya tetap berada dalam lingkup bisnis BUMN dan tidak otomatis menjadi keuntungan atau kerugian negara;
- Bahwa Asas *lex favor legi* (atau sering disebut *lex favor reo*) adalah prinsip hukum pidana yang menyatakan bahwa dalam kasus hukum pidana, jika ada perubahan undang-undang setelah tindakan pidana dilakukan, maka harus diterapkan ketentuan yang paling menguntungkan bagi terdakwa. Ini berarti bahwa jika undang-undang baru memberikan hukuman yang lebih ringan, maka hukuman yang lebih ringan itulah yang akan diterapkan, meskipun tindakan pidana dilakukan sebelum undang-undang baru berlaku;



- Bahwa Perubahan Paradigma di dalam UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 1 TAHUN 2025 TENTANG PERUBAHAN KETIGA ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 19 TAHUN 2003 TENTANG BADAN **USAHA MILIK NEGARA**, memberikan dampak pada **penegakan hukum pidana. Berkenaan dengan hal ini perlu diperhatikan suatu asas yaitu :**

“asas *lex favor reo*” sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana atau KUHP Lama dan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana atau KUHP Baru;

Secara singkat, pengertian asas *lex favor reo/ transition* adalah apabila terjadi perubahan peraturan perundang-undangan, maka dikenakan sanksi pidana yang paling menguntungkan bagi terdakwa. Artinya dalam hal terdapat aturan baru yang mengatur hal yang sama atas perbuatan yang telah terjadi yang dikualifikasikan sebagai perbuatan pidana dengan ancaman pidana yang lebih ringan atau lebih berat, maka dikenakan ketentuan yang memuat ancaman pidana yang paling ringan bagi terdakwa;

Asas *lex favor reo*

Pasal 1 ayat (2) KUHP Lama adalah sebagai berikut:

“Bilamana ada perubahan dalam perundang-undangan sesudah perbuatan dilakukan, maka terhadap terdakwa diterapkan ketentuan yang paling menguntungkannya;

Pasal 3 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2023

- (1) Dalam hal terdapat perubahan peraturan perundangundangan sesudah perbuatan terjadi, diberlakukan peraturan perundang-undangan yang baru, kecuali ketentuan peraturan perundang-undangan yang lama menguntungkan bagi pelaku dan pembantu Tindak Pidana.
- (2) Dalam hal perbuatan yang terjadi tidak lagi merupakan Tindak Pidana menurut peraturan perundangundangan yang baru, proses hukum terhadap tersangka atau terdakwa harus dihentikan demi hukum.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (21) diterapkan bagi tersangka atau terdakwa yang berada dalam tahanan, tersangka atau terdakwa dibebaskan oleh Pejabat yang berwenang sesuai dengan tingkat pemeriksaan.



- (4) Dalam hal setelah putusan pemidanaan berkekuatan hukum tetap dan perbuatan yang terjadi tidak lagi merupakan Tindak Pidana menurut peraturan perundang-undangan yang baru, pelaksanaan putusan pemidanaan dihapuskan.
 - (5) Dalam hal putusan pemidanaan telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (4), instansi atau Pejabat yang melaksanakan pembebasan merupakan instansi atau Pejabat yang berwenang.
 - (6) Pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (5) tidak menimbulkan hak bagi tersangka, terdakwa, atau terpidana menuntut ganti rugi.
 - (7) Dalam hal setelah putusan pemidanaan berkekuatan hukum tetap dan perbuatan yang terjadi diancam dengan pidana yang lebih ringan menurut peraturan perundang-undangan yang baru, pelaksanaan putusan pemidanaan disesuaikan dengan batas pidana menurut peraturan perundang-undangan yang baru.
- Bahwa penyalahgunaan kewenangan dalam hukum administrasi negara terjadi ketika seorang pejabat atau badan pemerintahan menggunakan wewenangnya secara melampaui batas, mencampuradukkan kewenangan, atau bertindak sewenang-wenang, yang bertentangan dengan tujuan pemberian wewenang atau peraturan perundang-undangan;
- Pada dasarnya, penyalahgunaan kewenangan mempunyai karakter atau ciri sebagai berikut:
1. Menyimpang dari tujuan atau maksud dari suatu pemberian kewenangan. Setiap pemberian kewenangan kepada suatu badan atau kepada pejabat administrasi negara selalu disertai dengan "tujuan dan maksud" atas diberikannya kewenangan tersebut, sehingga penerapan kewenangan tersebut harus sesuai dengan "tujuan dan maksud" diberikannya kewenangan tersebut. Dalam hal penggunaan kewenangan oleh suatu badan atau pejabat administrasi negara tersebut tidak sesuai dengan "tujuan dan maksud" dari pemberian kewenangan, maka pejabat administrasi Negara tersebut telah melakukan penyalahgunaan kewenangan.
 2. Menyimpang dari tujuan atau maksud dalam kaitannya dengan asas legalitas.



Asas legalitas merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan, terutama dalam sistem hukum kontinental. Pada negara demokrasi tindakan pemerintah harus mendapatkan legitimasi dari rakyat yang secara formal tertuang dalam undang-undang.

3. Menyimpang dari tujuan atau maksud dalam kaitannya dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Asas-Asas Umum penyelenggaraan negara dalam Pasal 3 Undang- Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme meliputi, a. Asas kepastian hukum; b. Asas tertib penyelenggaraan Negara; c. Asas kepentingan umum; d. Asas keterbukaan; e. Asas proporsionalitas; f. Asas profesionalitas; dan g. Asas akuntabilitas.

- Bahwa Penyalahgunaan wewenang hanya dapat dilakukan oleh pejabat pemerintah/negara yang diberikan kewenangan dalam lapangan hukum publik. Jika dibandingkan dengan keadaan para terdakwa jelaslah bahwa para terdakwa bukanlah penyelenggara negara sehingga tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana. Hal ini diatur pada pasal 3 undang-undang BUMN. Berkenaan dengan dakwaan bahwa para terdakwa telah merugikan keuangan /perekonomian negara maka perlu bandingkan dengan fakta bahwa jumlah keseluruhan kredit sudah diterima oleh PT Rizki Pabitei Putra.
- Bahwa Kredit KPL sebesar Rp850.000.000,00 (Delapan Ratus Lima puluh Juta Rupiah) sudah dikembalikan seluruh pokok Pinjaman oleh PT PT Rizki Pabitei Putra;
- Bahwa Kredit KYG sudah dikembalikan oleh PT Rizki Pabitei Putra sejumlah Rp3.742.000.000,00 (tiga milyar Tujuh ratus empat puluh dua Juta Rupiah) Bahwa Terdakwa dianggap merugikan keuangan Negara (perusahaan/PT Bank Tabungan Negara sejumlah **Rp4.938.000.000,00 (empat Milyar Sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah)**. Bahwa jumlah kerugian tersebut dapat dilunasi oleh PT Rizki Pabitei Putra dengan jalan menjual semua asset yang menjadi anggunan pada Bank Tabungan Negara berupa tanah SHM sejumlah 17 Persil seluas 292.724m², yang kemudian dikonversikan menjadi Hak Guna bangunan seharga Rp10.597.000.000,00 (Sepuluh Milyar lima ratus sembilan puluh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tujuh juta Rupiah). Yang dikuasai oleh Bank Tabungan Negara;

- Bahwa berdasarkan hal ini jelaslah kerugian yang dimaksud tidak terjadi bahkan sebaliknya Bank Tabungan Negara Bengkulu berkewajiban mengembalikan sisa uang dari dana lelang terhadap asset PT Rizki Pabitei Putra;
- Berdasarkan Analisa terhadap fakta dan norma dalam perkara ini dapat di jelaskan bahwa;
 1. Bahwa telah terjadi perubahan paradigma dalam pengelolaan BUMN yang saat ini dilakukan murni sebagai suatu usaha/bisnis, bukan bagian dari penyelenggaraan Negara;
 2. Perubahan ini berdampak pada penanganan kasus yang sedang diperiksa saat ini berkenaan dengan pemberian kredit KPL dan KYG dari Bank Tabungan Negara (persero) Tbk. Yang seharusnya diselesaikan dengan mekanisme usaha/ bisnis perbankan;
 3. Bahwa perbuatan terdakwa merupakan perbuatan yang melanggar SOP termaksud dan Tupoksi Sebagai Branch Manager. Diselesaikan sesuai prosedur perbankan sebagai salah satu BUMN;
 4. Bahwa dalam kasus aquo, terjadinya gagal bayar tidak menimbulkan kerugian perusahaan karena jumlah yang belum dibayar(hutang PT Rizki Pabitei Putra) jauh lebih kecil dibanding anggunan milik PT rizki Pabitei Putra yang dikuasaai oleh PT Bank BTN Bengkulu (persero) Tbk;
 5. Bahwa perubahan paradigma menguatkan penyelenggaraan wewenang terdakwa sebagai Branch Manager diatur dalam Akta notaris. Hal ini menunjukan bahwa kewenangan tersebut bukan kewenangan publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Undang undang Nomor 31 Tahun 1999, yang diubah dengan Undang undang nomor 20 tahun 2001;

Atas keterangan dan pendapat ahli tersebut terdakwa sependapat dengan ahli .

Menimbang, bahwa di depan persidangan Terdakwa telah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm) menjabat sebagai Branch Mananger (BM) PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang

Halaman 303 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



Bengkulu, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Nomor : 624/DIR/2013 tanggal 29 Agustus 2013 tentang promosi/rotasi pegawai yang mengangkat Terdakwa Zulmarwan, S.E menjadi Kepala PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu;

- Bahwa Tugas pokok Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm) sebagai Branch Manager BTN Cabang Bengkulu yaitu memimpin kantor melaksanakan sesuai dengan RKAP (Rencana Kerja Anggaran Perusahaan), mensupervisi kelancaran operasional BTN KC. Bengkulu sampai dengan Unit, dan memastikan seluruh operasional berjalan dengan baik;
- Bahwa Kredit Yasa Griya adalah kredit / Modal kerja yang diberikan kepada Pengembang / Developer untuk konstruksi / pembangunan perumahan. Pemberian kredit tersebut adalah dalam bentuk pembiayaan berupa dana untuk developer yang ingin melakukan pembangunan perumahan maupun pembiayaan pembelian lahan (KPL – Kredit Pemilikan Lahan) di Wilayah Bank BTN setempat;
- Bahwa berawal dari adanya permohonan untuk mendapatkan kredit dari Developer kepada BTN setempat yang kemudian di disposisi dari BM kepada DBM, lalu kepada CSMU Head untuk diteruskan kepada RM. Permohonan/proposal yang dibuat oleh Developer yang kemudian ditindaklanjuti dengan adanya ceklis kelengkapan data yang ditindak lanjuti oleh RM (Relationship Manager) yang kemudian melakukan survei langsung di lapangan atau tinjauan lokasi. RM kemudian membuat memo hasil tinjauan lokasi yang kemudian diserahkan kepada analis yang kemudian membuat Paket Analisa Kredit untuk kemudian diserahkan kepada CSMU Head yang kemudian diserahkan kepada DBM (Deputy Branch Manager). DBM kemudian menyerahkan kepada Risk/BCRH untuk dianalisa lebih lanjut. Hasil analisa BCRH kemudian dibuat MUK (Memo Usulan Kredit) yang ditandatangani oleh DBM dan Risk/BCRH untuk kemudian diserahkan kepada BM sebagai Pemutus yang kemudian memberikan disposisi untuk pelaksanaan lebih lanjut (Sebagai Pemutus). Apabila di disposisi untuk di tindak lanjuti, maka proposal kemudian diteruskan kepada Analis. Setelah berkas proposal di terima oleh Analis, kemudian di lakukan pengecekan kelengkapan berkas antara lain Surat Permohonan, Akta akta perusahaan (Legalitas perusahaan ; SIUP, SITU, TDP, Akta Pendirian, legalitas proyek : Ijin Lokasi, Sertifikat tanah,



dukungan listrik, hasil Lab Air Bersih, serta ijin ijin dari tokoh tokoh daerah / aparat pemerintah setempat (RT, RW, Lurah, Camat dll). Setelah lengkap, kemudian Analis memasukkan data data tersebut kedalam memo perangkat analisa. Didalam perangkat analisa tersebut dimasukkan perhitungan dukungan konstruksinya dan KPL (Kredit Pemilikan Lahan) dimana dari sisi konstruksi didalam dukungan tersebut tertera berapa unit rumah yang ingin diajukan kemudian akan diperoleh dukungan unit berdasarkan rumus yang sudah ada. Sedangkan untuk KPL rumusnya berdasarkan harga yang ada di AJB;

- Bahwa Setelah selesai perhitungan tersebut, kemudian analis memasukkan foto foto dokumentasi lahan yang diperoleh RM (Relationship Manager) ke memo perangkat analisa termasuk RAB, Time Schedule dan potensi konsumen yang diperoleh dari Developer. Apabila proposal KYG melebihi 7,5 M (Sebelum tahun 2017) maka perangkat analisa akan di usulkan ke Kantor Wilayah BTN selaku pemutus;
- Bahwa setelah disetujui oleh Kantor wilayah / BM KC.BTN di jadwalkan untuk akad kredit kepada pihak developer, sebelum akad kredit, sertifikat yang dijadikan jaminan akan di clearance oleh Notaris yang di tunjuk BM KC.BTN. Apabila clearance selesai, maka sehari sebelum akad kredit di lakukan Legal Meeting antara BTN (Bagian Legal), Notaris dan Pengembang untuk melakukan verifikasi dan pengecekan keabsahan dokumen dokumen yang sudah di analisa oleh analis (Legalitas proyek dan legalitas developer). Setelah di verifikasi, maka baru di laksanakan penandatanganan akad kredit (Perjanjian kredit) oleh BM KC.BTN;
- Bahwa setelah berjalan proyek, kemudian developer dapat mengajukan kembali permohonan pencairan dengan menerangkan progres pembangunan dan calon konsumen. Berdasarkan data proggres tersebut, kemudian oleh KC BTN di disposisi kepada RM untuk melakukan pengecekan proggres terbaru di lapangan. Setelah di peroleh data dan foto di lapangan, kemudian analis membuat memo kepada BM memo permohonan pencairan yang didisposisi melalui DBM terlebih dahulu. Setelah disetujui, memo tersebut akan di tindak lanjuti oleh Transaksi Pencairan ke rekening giro Developer. Proses tersebut dapat berjalan sampai dengan permohonan 100 %. BTN kemudian tinggal menunggu pembayaran pokok dari penjualan rumah di lokasi proyek oleh Developer. Pembayaran pokok adalah hasil akad kredit KPR (Hasil Penjualan Rumah). Kewajiban Bunga tetap harus dipenuhi oleh pengembang tiap bulan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

walaupun tidak ada penjualan rumah oleh developer. Tugas penagihan biasanya di lakukan oleh RM;

- Bahwa tidak wajib, bisa saja pengembang ingin mengajukan KPL saja atau KYG saja. Namun apabila pengembang hanya mengajukan KYG saja, maka pengembang harus memiliki lahan sendiri yang sudah siap untuk di lakukan pembangunan perumahan;
- Bahwa yang menjadi acuan dalam pemberian Kredit Yasa Griya adalah RAB, Progres yang telah di bangun, nilai agunan serta pengecekan langsung terhadap realisasi di lapangan oleh analis atau RM . Realisasi meliputi Realisasi pembangunan, sarana prasarana jalan, air dan listrik. Hasil pengecekan di lapangan berupa Dokumentasi dan lain lain kemudian di lakukan penghitungan dengan sistem. Hasil perhitungan kemudian di serahkan kepada DBM dan diteruskan kepada BM untuk disetujui, tetapi untuk KYG atau KPL baru realisasi sesuai dengan ketentuan lampiran kebijakan analisis kredit Komersial, BAB IX A : Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN terkait dengan nomor 2 Penarikan Kredit 2.1 Tata cara penarikan kredit Konstruksi BTS adalah sebagai berikut : Penarikan pertama maksimum sampai dengan 40 % dari maksimum kredit (Plafond) dengan syarat tanah lokasi telah matang dan siap didirikan bangunan;
- Bahwa point-point yang harus dilakukan verifikasi atas proposal KYG yang diajukan pihak developer antara lain :
 - Legalitas perusahaan
Yakni terkait dengan Data Data Perusahaan, keabsahan pendirian dsb,
 - Legalitas Proyek
Yakni terkait dengan apakah proyek tersebut sudah ada ijin dari instansi terkait seperti IMB, Ijin Lokasi, Peil Banjir / Data Banjir
 - Pengecekan Data Lokasi Proyek
Yakni terkait dengan apakah lahan tersebut lahan pemukiman atau diluar lahan pemukiman, Marketable dll
 - Legalitas agunan
Verifikasi yakni terkait dengan agunan sertifikat apakah sudah ada jual beli sebelumnya telah selesai / balik nama dan tidak ada kewajiban lagi kepada pihak ketiga;
 - Data pengurus perusahaan
yakni terkait dengan apakah sudah berpengalaman atau belum, dasarnya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian

Halaman 306 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

- Bahwa yang menjadi acuan dan aturan dalam pemberian kredit pemilikan lahan dan kredit konstruksi di BTN adalah Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 Dapat saya jelaskan secara umum bahwa pencairan pertama Maksimal 40% dari plafon kredit yang disetujui. Usulan dari Developer pada saat itu merunut kepada pematangan lahan yang sudah di lakukan pihak developer. Usulan Pencairan berikutnya tergantung dari usulan pencairan dana dari Developer yang merunut kepada progres pembangunan yang di lakukan. Proses pencairan dihitung secara keseluruhan atas proggres yang ada di lapangan. Pada tiap tahap usulan pendairan masuk, harus di lakukan Survei terlebih dahulu oleh Analis BTN di lapangan termasuk pemeriksaan data yang di lakukan untuk mengetahui apakah sesuai antara data yang di usulkan dengan realisasi di lapangan. Apabila seluruh sesuai maka Tim Analis mengusulkan kepada Pemutus (Kepala Cabang) untuk dapat di cairkan dana;
- Bahwa Kepala Cabang BTN Bengkulu (Branch Manager) punya kewenangan memutus sebelum tahun 2017 yakni 7,5 M, kemudian setelah tahun 2017 pemberian kredit maksimal Rp. 10 Milyar (sepuluh milyar) rupiah untuk perusahaan walaupun terpecah menjadi beberapa kompleks perumahan;
- Bahwa mekanisme pencairan untuk KPL yaitu apabila permohonan sudah di setujui maka KPL dapat di cairkan Full 100% sesuai plafon. Lalu sekaligus dicairkan pencairan pertama dari KYG maksimal 40% dari Plafon yang di setujui. Untuk pencairan KYG selanjutnya adalah berdasarkan progres fisik yang dibangun pihak developer;
- Bahwa pada Bank Tabungan Negara ada dua bentuk pembiayaan untuk perumahan yaitu :
 1. Pemberian fasilitas KYG saja, untuk itu yang menjadi jaminan / agunan adalah tanah / sertifikat tanah perumahan itu sendiri.
 2. Pemberian fasilitas KPL dan KYG, maka yang menjadi jaminan tetap tanah perumahan tersebut.

Halaman 307 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Direksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk hal itu boleh dilakukan karena dua fasilitas kredit yang diberikan tersebut berada dalam satu lokasi perumahan;
- Bahwa Tim analis melakukan perhitungan dan di masukkan ke Kertas Kerja sampai ketemu berapa pencairan yang bisa di rekomendasikan kepada Pemutus (Kepala Cabang) Pengitungan dilakukan dari Kuantitas bangunan rumah yang di lakukan oleh Developer, baik dari progres tahapan pembangunan perunit rumah maupun jumlah keseluruhan unit rumah yang selesai dibangun. Juga diambil Dokumentasi berupa foto foto dari bangunan yang telah terealisasi;
- Bahwa dasarnya yakni Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, namun dalam pemberian KPL dan KYG pada saat Terdakwa menjabat selaku BM Bank BTN Cabang Bengkulu atas PT. Rizki Pabittei ini hanya sebatas akad kredit awal dan pencairan uang muka 40 % menindaklanjuti putusan Kanwil 3 BTN nomor 619/M/Kanwil.3/CMLR/IV/2015, dan setelah itu Terdakwa mutasi dan Promosi ke BTN Padang.
 - Agunan biasanya di lakukan Appraisal terlebih dahulu dari KJPP. KJPP menjadi acuan utama khususnya untuk pengajuan KYG di atas 5 Miliar. Walaupun kemudian hasilnya tetap di analisa kembali dan di serahkan kepada Kanwil BTN untuk di analisa ulang sebagai pemutus. Setelah muncul nilai, baru kemudian di lakukan perhitungan berapa nilai yang dapat diajukan kreditnya;
 - Fungsi dari agunan tersebut adalah untuk pemulihan keuangan apa bila terjadi kredit macet yang tidak dapat lagi dibayar oleh pihak developer dengan cara di lelang;
- Bahwa setelah akad kredit dinyatakan bahwa agunan adalah milik BTN selama kredit belum di lunasi dan ini diikat dalam sertifikat hak tanggungan bahwa tanah di maksud adalah milik BTN. Roya lahan rumah kemudian di berikan BTN apabila kredit kontruksi telah di lunasi oleh Developer;

Halaman 308 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa mengetahui tentang PT. Rizki Pabittei Putra. Perusahaan tersebut juga ada KPL dan KYG dengan BTN KC.Bengkulu. bahwa PT. Rizky Pabittei Putra ada mengajukan Permohonan KYG Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dan KPL sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) kepada BTN KC.Bengkulu di mana saat itu Terdakwa sebagai BM di BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa Terdakwa mengetahui surat Nomor : 30/rpp/IV/2015 tanggal 13 Maret 2015 perihal Permohonan Dana KYG Perumahan Taman Anggrek, yakni permohonan untuk KYG dan KPL dari PT. Rizky Pabittei Putra;
- Bahwa pada akhir Februari 2015, sdr.Ambo Caming menemui Terdakwa di kantor BTN KC.Bengkulu, menerangkan bahwa ia ingin mengajukan permohonan KPL dan KYG kepada BTN KC.Bengkulu. dia menjelaskan akan membangun perumahan subsidi di Desa Tanjung Terdana Kabupaten Bengkulu tengah, dan menjelaskan bahwa potensi pembeli saat itu tinggi dan mendapatkan dukungan dari Pemda Bengkulu Tengah, Terdakwa kemudian meminta sdr. Ambo coming untuk tetap mengajukan proposal terlebih dahulu untuk kemudian di proses di BTN KC.Bengkulu;
- Bahwa berbarengan dengan proses tersebut, Terdakwa dan Ambo Caming kemudian bertemu dengan Bupati yaitu saksi Ferry Ramli dan Sekda Benteng saksi Darmawan Yakoeb untuk membahas mengenai rencana tersebut dan diinformasikan bahwa Pemerintah Daerah mendukung dan sejumlah PNS Bengkulu Tengah akan mengambil perumahan tersebut. Terdakwa kemudian meminta bagian Kolektif/Unit KPR untuk membuat draf MoU antara BTN , Pemda Benteng dan Developer. Mou tersebut kemudian di tandatangani oleh Terdakwa selaku BM, Sekda Benteng (sesuai dengan arahan Bupati Bengkulu tengah yaitu Saksi Ferry Ramli) dan Ambo Caming;
- Bahwa Mou tersebut menjadi salah satu pertimbangan dalam proses selanjutnya dari tahapan RM, analis sampai dengan di usulkan kepada Kanwil (Batam);
 - Prosesnya kemudian berlanjut dari beberapa tahapan hingga kemudian di lakukan penandatanganan Perjanjian Kredit;
- Bahwa Dokumen tersebut adalah perjanjian kerjasama antara Terdakwa, Sekda Bengkulu Tengah dan Pihak Developer untuk PT Rizki Pabittei Putra yang akan menbangu perumahan di Desa Tanjung Terdana;
- bahwa berdasarkan Surat Edaran Direksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas

Halaman 309 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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

Halaman 309



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Mou tersebut memang tidak ada. Namun MoU tersebut adalah kebijakan Terdakwa yang juga lumrah di laksanakan di BTN KC di wilayah provinsi lain. MoU tersebut pada pokoknya adalah suatu bentuk jaminan akan ada konsumen yang akan mengambil perumahan tersebut. Dengan pertimbangan apabila calon konsumen di dominasi oleh satu instansi baik pemerintah maupun swasta, di harapkan dengan pemotongan gaji akan menghindari KPR macet. Dapat di katakan bahwa MoU tersebut merupakan jaminan konsumen yang akan mengambil perumahan dan kredit atas perumahan tersebut akan lancar. Mou tersebut sering di adakan khususnya pada lokasi di daerah Kabupaten. Dan di BTN sendiri ada Unit Collection yang mengadministrasikan angsuran Kolektif;

- Bahwa Daftar tersebut bukan terdakwa yang membuat. Daftar tersebut di peroleh dari sdr.Ambo Caming yang informasinya di peroleh dari Pemerintah Bengkulu Tengah dan Daftar usulan permohonan konsumen program perumahan murah bagi PNS dilingkungan kabupaten Bengkulu tengah dikeluarkan oleh Sekretariat Daerah yang juga ada check list fotokopi NPWP, KTP, KK;
- Bahwa tim analis untuk PT.Rizki Pabittei adalah RM (Relationship Management) yakni saksi Sri Alam dan saksi Festian sebagai Analisyt. Headnya saat itu yakni saksi Caesario Manik;
- Bahwa Terdakwa mengetahui dokumen tersebut di buat oleh RM (Relationship Management) yakni saksi Sri Alam atas permohonan KYG dan KPL dari PT.Rizki Pabittei Putra / sdr.Ambo Caming. Disposisi Terdakwa pada waktu itu adalah disetujui untuk di proses lebih lanjut dan pastikan legalitas lengkap, agunan lengkap dan persyaratan KYG terpenuhi;
- bahwa memang beberapa item tersebut belum di lengkapi, namun hal tersebut lumrah terhadap perumahan yang baru membuka tahap awal. Kelengkapan persyaratan tersebut dapat kemudian di susulkan untuk kelengkapan dokumen. Terdakwa tetap menyetujui untuk di dukung oleh karena salah satu pertimbangannya yakni telah ada dukungan dari Pemda Benteng terhadap adanya konsumen yang akan mengambil perumahan di lokasi tersebut. Mengenai MoU tersebut juga telah terdakwa beritahukan kepada DBM saksi Sutan yang turut mendisposisi di dalam Laporan tersebut;

Halaman 310 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa Appraisal Report tersebut adalah salah satu kelengkapan dokumen yang harus ada dalam pengajuan KPL / KYG PT.Rizki Pabittei Putra. Hasil penilaian tersebut menjadi salah satu pertimbangan guna pemberian KYG /KPL kepada PT,Rizki Pabittei Putra. Dapat terdakwa jelaskan bahwa KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan memang sudah ada MoU dengan BTN KC.Bengkulu dan seingat terdakwa terdakwa saat itu tidak ada KJPP lain selain dari pada KJPP tersebut. Hasil dari penilaian KJPP tersebut menjadi acuan utama dalam Perangkat Analisa Kredit yang di buat di BTN KC.Bengkulu untuk di teruskan dan di analisa ulang nantinya di Kanwil BTN di Batam guna mengambil keputusan persetujuan KYG dan KPL;
- bahwa Perangkat Analisa Kredit tersebut adalah hasil analisa dari tim Analis berdasarkan data dari RM dan data internal BTN KC.Bengkulu guna menilai apakah dapat di berikan Fasilitas kredit KYG dan KPL, walaupun keputusannya nanti ada di BTN Kanwil Batam. Terdakwa mendisposisi perangkat tersebut dengan Direkomendasikan dan setuju di dukung KYG 9,5 M dan KPL 2 M mengingat Rasio agunan 148,54% dan telah ada Mou dengan Pemkab Bengkulu Tengah . Pembayaran kolektif potong gaji dan nominatif telah terdaftar 595 orang dengan Persyaratan KYG wajib di penuhi, dan Legalitas wajib di penuhi. Tetap Mohon keputusan RO (Regional Office / Kanwil) untuk proses lebih lanjut. Bahwa seluruh permohonan dan kelengkapan persyaratan termasuk Appraisal Report KJPP, Laporan Prospek Usaha dan Perangkat Analisa Kredit tersebut seluruhnya di teruskan kepada Kanwil BTN III Sumatera, tapi pada prinsipnya Kanwil III BTN Sumatera dapat saja menolak permohonan PT. Risky Pabittei Putra ini apabila proyek tidak fisible;
- bahwa Terdakwa mengetahui surat tersebut, yakni surat dari BTN KC.Bengkulu yang terdakwa dan DBM (saksi Sutan Arif) tandatangani yang di tujukan kepada Regional Risk Officer Regional III Sumatera dan Regional Office III Sumatera, yakni guna mendapatkan Second Opinion mengenai jumlah pengajuan kredit dari PT.Rizki Pabittei Putra serta untuk mendapatkan keputusan RO 3. Permohonan tersebut di teruskan kepada RO 3 karena memang kewenangan memutus permohonan kredit tersebut adalah ada di Kanwil / RO III Sumatera.;
- bahwa permohonan tersebut kemudian di setuju oleh RO III Sumatera sesuai dengan analisa dan perhitungan RO 3 sendiri, tetapi berbeda dengan rekomendasi cabang karena sepenuhnya hal tersebut adalah kewenangan Kanwil III/RO Sumatera;

Halaman 311 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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

Halaman 311



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dapat terdakwa jelaskan Memo tersebut adalah persetujuan dari Kanwil / RO Sumatera III atas permohonan KYG dan KPL PT.Rizki Pabittei Putra, dengan nilai Kredit Konstruksi / KYG sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan milyar limaratus juta rupiah) untuk 300 unit Rumah tipe 36/150 dan KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah);
- bahwa setelah di peroleh persetujuan tersebut kemudian di BTN KC.Bengkulu membuat surat pemberitahuan persetujuan permohonan kredit kepada PT.Rizki Pabittei Putra, apabila pemohon telah setuju yang kemudian di tindak lanjuti dengan penandatanganan perjanjian kredit;
- bahwa akta tersebut adalah perjanjian kredit pasca di setujuinya permohonan kredit PT.Rizki pabittei putra sebagaimana akta kredit perjanjian kredit tersebut mulai berlaku sejak di tandatanganinya oleh kedua belah pihak dan akan di tentukan untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan, terhitung sejak tanggal 29 april 2015, sehingga dengan demikian kredit tersebut harus di lunasi baik pokok maupun bunga dan biaya biaya lainnya selambat lambatnya pada tanggal 29 april 2018;
- Bahwa terdakwa memiliki pelimpahan kewenangan mewakili Direksi dari untuk dan atas nama Direksi PT.BTN yang berkedudukan di Jakarta. Pelimpahan kewenangan tersebut terkait dengan persetujuan kredit, penyaluran kredit sepanjang di atur di dalam ketentuan yang berlaku di PT.Bank Tabungan Negara (BTN), dasar pelimpahan kewenangan Terdakwa yakni Petikan Surat Keputusan Direksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) nomor : 624/DIR/2013 tanggal 29 Oktober 2013;
- Bahwa pada saat Terdakwa menjabat BM BTN KC.Bengkulu, Terdakwa mencairkan KYG dan KPL PT.Rizki Pabittei Putra yakni sebanyak 2 kali termasuk KPL sesuai Surat Edaran Direksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 maksimal uang muka sampai dengan 40 %;
- bahwa berdasarkan ketentuan Surat Edaran Direksi mengenai Prosedur Pemberian KYG yakni Surat Edaran Diraksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standart Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk bahwa pencairan pertama dapat di berikan maksimal 40% dari maksimum plafon dengan syarat tanah lokasi proyek telah di matangkan dan siap di bangun;

Halaman 312 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



- Untuk pencairan KYG pertama tersebut adalah 20 % dan pencairan KYG kedua tersebut adalah 20% sehingga total 40 %. Sedangkan KPL dapat di cairkan langsung pada pencairan pertama, bahwa pencairan untuk KYG tersebut memang di cairkan secara bertahap hingga 40% karena konsumen sudah Captive dan telah ada booking fee sebanyak 60 orang dan kondisi dilapangan telah dibangun 40 Unit rumah dengan 20 Unit naik batu bata (proses pembangunan). Pencairan tersebut juga telah sesuai dengan anlisa tim analis BTN KC.Bengkulu. saat itu;
- bahwa proses penandatanganan MoU tersebut yakni setelah Terdakwa meminta bagian Kolektif/Unit KPR untuk membuat draf MoU antara BTN, Pemda Benteng dan Developer Mou tersebut kemudian Terdakwa bawa bersama Developer (sdr.Ambo Caming) ke Kantor Pemda Benteng untuk menemui langsung Sekda saksi Darmawan Yokoeb sesuai dengan arahan Bupati Bengkulu Saksi Ferry Ramli. Setelah bertemu kemudian kami bertiga Terdakwa, Sdr.Ambo Caming dan saksi Darmawan Yakoeb menandatangani MoU tersebut saat itu kami yaitu terdakwa, Ambo Caming maupun Sekda saksi Darmawan Yakoeb dengan staf masing - masing saat itu, Terdakwa ikut turun langsung dalam menandatangani MoU yang telah dibuat tersebut adalah guna menjamin ketersediaan MoU tersebut karena MoU tersebut sangat penting dalam mendukung pemberian KYG dan KPL untuk PT. Rizki Pabittei Putra tersebut;
- Bahwa Fungsi MoU tersebut sangat penting dan menjadi faktor utama yang berfungsi untuk mendukung Aspek Marketable sebagaimana MoU tersebut tertera bahwa sejumlah \pm 500 orang PNS akan mengambil rumah dari PT.Rizki Pabittei Putra, sehingga nanti ada suatu bentuk jaminan pembayaran dari PNS tersebut tidak akan menunggak karena akan di potong langsung dari gaji PNS yang bersangkutan.;
- Bahwa lahan yang di jadikan agunan yang di biayai tersebut dan akan di bangun perumahan tersebut sudah dalam satu hamparan, karena itu memang menjadi persyaratan untuk KYG dan KPL ;
- Bahwa Menurut terdakwa tidak apa apa, karena yang penting adalah unit bangunan rumah yang dibiayai berada di dalam satu hamparan dan ada akses jalan menuju lokasi tanah tersebut;
- bahwa sejak terdakwa menjabat sebagai BM KC. BTN Bengkulu, KJPP tersebut sudah biasa bekerjasama dengan BTN Bengkulu. Terdakwa tidak tahu apakah ada KJPP lain selain itu. Setahu terdakwa KJPP tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah di pahami dan di ketahui oleh tiap Developer yang akan mengajukan KYG dan KPL;

- Bahwa Pada lembar Hasil Keputusan Komite Pemutus Kredit Laporan On The Spot Lokasi Proyek PT Rizki Pabitei, Proper: "Perumahan Taman Anggrek" yang terlampir pada Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tertanggal 20 Maret 2015, terdapat tulisan pada kolom pendapat dan keputusan Branch Manager yang merupakan tulisan terdakwa dengan maksud yaitu:
 - Setuju untuk diproses lebih lanjut
 - Pastikan legalitas lengkap, agunan lengkap, dan persyaratan KYG terpenuhi
 - Terdakwa juga membubuhkan paraf pada kolom disposisi tersebut tertanggal 23 Maret 2015.
- Bahwa pada saat laporan prospek usaha dibuat, MoU dengan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah memang belum dibuat, namun terdakwa sudah mengetahui bahwa akan ada MoU antara PT Rizki Pabitei Putra selaku developer, Bank BTN KC Bengkulu, dan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah. Informasi tersebut sudah pernah terdakwa sampaikan kepada personil terdakwa di Bank BTN KC Bengkulu, untuk kemudian dicek lokasinya;
- Bahwa pada lembar Hasil Keputusan Komite Pemutus Kredit atas Permohonan Kredit Modal Kerja Konstruksi PT Rizki Pabitei Putra, Proper: "Taman Anggrek" yang terlampir pada Perangkat Analisa Kredit tertanggal 1 April 2015, terdapat tulisan pada kolom pendapat dan keputusan Branch Manager yang merupakan tulisan terdakwa, dengan maksud yaitu:
 - Direkomendasikan dan setuju didukung KYG Rp 9.500.000.000,00 dan KPL Rp 2.000.000.000,00
 - Ratio agunan 148,54%
 - Telah MoU dengan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah
 - Pembayaran kolektif potong gaji dan nominatif telah terdaftar 595 orang
 - Persyaratan KYG wajib dipenuhi
 - Legalitas wajib dipenuhi
 - Mohon putusan RO untuk proses lebih lanjut
- Bahwa Terdakwa juga membubuhkan paraf pada kolom disposisi tersebut tertanggal 6 April 2015. Tulisan pada kolom disposisi tersebut terdakwa buat setelah terdakwa menandatangani MoU di ruang Bupati bersama sdr. Ambo Caming dan Sekretaris Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah.

Halaman 314 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

Terdakwa lupa waktu itu ke kantor Bupati sendirian atau bersama staf terdakwa. Terdakwa menuliskan mohon putusan RO untuk proses lebih lanjut dalam kolom disposisi karena plafond kredit melebihi 7,5 milyar dan bukan wewenang dari terdakwa selaku BM BTN KC Bengkulu yang saat itu masih kelas 3 untuk memutuskan persetujuan kredit;

- Bahwa Terdakwa tidak menginstruksikan kepada personil di unit kredit komersial untuk memverifikasi atau memvalidasi nama-nama yang tercantum dalam daftar nominatif Daftar Usulan Peminat Konsumen Program Perumahan Murah Bagi PNS di Lingkungan Kabupaten Bengkulu Tengah yang terdakwa peroleh dari Alm. Ambo Caming, karena informasinya didapatkan Alm. Ambo Caming dari Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah dan ada kop Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah. Asumsi terdakwa, bagian analis di unit kredit komersial dan analis di unit resiko (monoline ke kantor pusat) sudah memverifikasi data-data yang masuk karena daftar usulan peminat tersebut sudah diperoleh Bank BTN KC Bengkulu sebelum penandatanganan MoU;
- Bahwa menurut terdakwa boleh dan tidak menyalahi aturan karena setelah Akta Jual Beli dilakukan, kepemilikan sudah beralih kepada pembeli. Hal tersebut telah di clearance dan didukung oleh cover note dari notaris. Di BTN Cabang lain pun lazim menggunakan cover note notaris untuk penyelesaian dokumen. Terdakwa juga telah konfirmasi kepada Commercial Head Kanwil yaitu saksi Ide Kusuma melalui telepon terkait lanjut penandatanganan perjanjian kredit berdasarkan cover note notaris. Saksi Ide kemudian menanyakan "apakah pak zul yakin selesai?". Terdakwa jawab "yakin" dan pada kenyataannya proses balik nama dan penggabungan sertifikat selesai dan telah terpasang hak tanggungannya;
- Bahwa Terdakwa lupa sudah diinformasikan dari personil di BTN atau belum terkait adanya enclave sebelum penandatanganan perjanjian kredit dan untuk lokasi lahan yang tidak satu hamparan Terdakwa memang tidak tahu. Berdasarkan Laporan tentang Peninjauan Lokasi Tanah Hak Guna Bangunan PT Rizki Pabittei Putra oleh BPN Bengkulu Tengah, terdapat fakta bahwa atas lokasi HGB Nomor 00118, 00119, dan 00110 tidak pada satu hamparan dan terdapat enclave pada HGB Nomor 00118. Seharusnya atas lokasi lahan yang tidak satu hamparan dan terdapat enclave pada HGB Nomor 00118 sudah diketahui saat plotting sertifikat sebelum penandatanganan perjanjian kredit karena saat plotting sertifikat dilakukan

Halaman 315 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

pencocokan dari pihak BTN terkait kesesuaian antara gambar siteplan dan sertifikat tanah;

- Namun, selagi enclave tersebut tidak pada lokasi yang dibiayai (dalam hal ini sesuai memo persetujuan kanwil bahwa KPL diberikan untuk lokasi lahan yang akan dibangun rumah yaitu sebanyak 300 unit), menurut terdakwa tidak masalah dan tidak ada dampak yang signifikan. Begitu pun dengan halnya bahwa atas lokasi lahan HGB Nomor 00118, 00119, dan 00110 tidak pada satu hamparan, menurut terdakwa tidak menjadi masalah selagi rasio agunan masuk dan atas lokasi yang tidak satu hamparan bukan pada lokasi yang dibangun 300 unit rumah. Dalam dokumen perjanjian kredit, sertifikat lahan sebanyak 17 sertifikat (sebelum digabungkan) menjadi agunan pokok dan tidak ada yang menjadi agunan tambahan, namun menurut terdakwa dapat diasumsikan bahwa lokasi lahan dengan HGB Nomor 00118 yang menjadi agunan pokoknya karena yang dibiayai hanya untuk lokasi lahan yang 300 unit, dan atas lokasi lahan dengan HGB Nomor 00119 dan 00110 yang terpisah dari lokasi lahan dengan HGB Nomor 00118 merupakan agunan tambahan;
- Dapat terdakwa jelaskan bahwa Tulisan pada kolom disposisi di Nota pencairan dana No. 05/N/CMLU/IV/15 tanggal 4 Mei 2015 merupakan tulisan terdakwa yaitu setuju untuk diproses dan terdakwa bubuhkan paraf tertanggal 4/4/15 yang maksudnya yaitu tanggal 4 Mei 2015, ada kesalahan penulisan. Maksud terdakwa dari tulisan dalam kolom disposisi tersebut yaitu menyetujui usulan pencairan dari developer sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilanratus juta rupiah)
- Bahwa Pencairan tersebut merupakan tambahan pencairan uang muka KYG dari pencairan KYG sebelumnya;
- Bahwa pada perjanjian kredit, memang uang muka yang diperbolehkan hanya 20% saja, namun dalam Surat Edaran Direksi PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No.36/DIR/CMLD/2013 tentang Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standard Operating Procedure Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, disebutkan bahwa “penarikan pertama maksimum sampai dengan 40% dari maksimum kredit (plafond) dengan syarat tanah lokasi proyek telah dimatangkan dan siap didirikan bangunan”. Mengacu kepada SOP tersebut, Terdakwa membuat kebijakan untuk dicairkan lagi tambahan uang muka sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilanratus juta rupiah) atau tambahan 20% dengan pertimbangan potensi nasabah telah

Halaman 316 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



booking fee 60 orang dan sepengetahuan terdakwa dilapangan telah terbangun sekitar 40 Unit rumah proses naik bata serta guna percepatan pembangunan. Selain itu, pertimbangan terdakwa yaitu percepatan realisasi penyaluran kredit KYG dan potensi pendapatan bunga dari realisasi KYG tersebut untuk memacu target BTN sendiri. Terdakwa memang tidak melakukan pengecekan ke unit KPR di Bank BTN KC Bengkulu dan saat itu 0% prestasi jika dibandingkan dengan pencairan pertama. Terdakwa sempat lihat ke lapangan sendiri sekalian lewat dalam perjalanan bahwa cut and fill telah berjalan, meskipun terdakwa tidak tahu untuk 300 unit batasnya yang mana dan apakah sudah selesai 100% apa belum tetapi pada prinsipnya uang muka 40 % tersebut mengacu pada ketentuan yang ada;

- Bahwa proyek ini menurut terdakwa waktu itu adalah Visible dan itu juga sudah di analisa oleh bagian Resiko di KC Bengkulu, maka terdakwa rekomendasikan ke Kanwil untuk di mintai persetujuan. Serta Kanwil pun sudah pada pokoknya mendukung dengan analisisnya, serta pada pokoknya yang terdakwa telah lakukan saat itu adalah murni profesionalisme pekerjaan. Selain itu yang terdakwa rekomendasikan adalah murni kewenangan Kanwil untuk memutuskan, apabila Kanwil saat itu menolak, tentu terdakwa selaku BM KC. Bengkulu tidak akan melakukan proses Perjanjian Kredit lebih lanjut kepada PT Rizki Pabittei Putra. Yang terdakwa lakukan adalah murni melaksanakan petunjuk dari Kanwil BTN;
- Bahwa terdakwa hanya perpanjangan tangan terkait pencairan dari Kanwil dan memutuskan untuk dapat diberikan kredit adalah kanwil;
- Bahwa terdakwa pernah beberapa kali melakukan diskresi dalam hal-hal tertentu yang harus diambil keputusan yang cepat untuk melangkahi

Menimbang, bahwa di depan persidangan telah diajukan dan diperlihatkan barang bukti surat berupa :

1. 1 (satu) eksemplar copy permohonan pencairan dana KYG PT. Rizki Pabittei Putra Nomor : 80/RPP-BKL/P.P-KYG/VII/2015 tanggal 01 Juli 2015.
2. 1 (satu) bundel Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No. 36/DIR/CMLD/2013 Perihal Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standard Operating Prosedur Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk tanggal 30 Desember 2013.



3. 1 (satu) eksemplar copy Laporan prospek usaha/proyek perumahan atas nama PT. Rizki Pabittei.
4. 1 (satu) eksemplar Asli Appraisal Report Tanah Kosong PT. Rizki Pabittei Putra.
5. 1 (satu) eksemplar copy Appraisal Report Tanah Kosong PT. Rizki Pabittei Putra.
6. 1 (satu) eksemplar copy surat persetujuan pemberian kredit (SP2K) Bank BTN Cabang Bengkulu kepada PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 28 April 2015.
7. 1 (satu) eksemplar copy perangkat analisa kredit PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 01 April 2015.
8. 1 (satu) bundel copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah IRAWAN, SH.
9. 1 (satu) bundel Asli Lanjutan Laporan Penilaian Properti untuk kepentingan PT. Bank Tabungan Negara TBK atas nama PT. Rizki Pabittei Putra.
10. 1 (satu) bundel copy Lanjutan Laporan Penilaian Properti untuk kepentingan PT. Bank Tabungan Negara TBK atas nama PT. Rizki Pabittei Putra.
11. 1 (satu) eksemplar surat peringatan kesatu, kedua dan ketiga Bank BTN KC. Bengkulu kepada PT. Rizki Pabittei Putra atas tunggakan kredit KYG.
12. 1 (satu) lembar Copy Rekening Koran PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 23 Februari 2022 periode 1 Januari 2022 s/d 23 Februari 2022.
13. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00110 dengan luas 20.000 m².
14. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00118 dengan luas 197.730 m².
15. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00119 dengan luas 30.260 m².
16. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00127 dengan luas 150 m².
17. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00208 dengan luas 130 m².
18. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00148 dengan luas 150 m².



19. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00229 dengan luas 150 m².
20. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00203 dengan luas 150 m².
21. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00207 dengan luas 150 m².
22. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00228 dengan luas 150 m².
23. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00227 dengan luas 150 m².
24. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00206 dengan luas 150 m².
25. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00205 dengan luas 150 m².
26. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00204 dengan luas 150 m².
27. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00136 dengan luas 172 m².
28. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00139 dengan luas 172 m².
29. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00150 dengan luas 172 m².
30. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00171 dengan luas 150 m².
31. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00169 dengan luas 150 m².
32. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00220 dengan luas 150 m².
33. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00183 dengan luas 150 m².
34. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00120 dengan luas 148 m².
35. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00195 dengan luas 150 m².
36. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 53/N/CMLU/X/2015 tanggal 28 Oktober 2015 kepada Branch



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".

37. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 24/N/CMLU/VIII/2016 tanggal 19 Agustus 2016 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
38. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 084/N/CMLU/CA/XII/16 tanggal 30 Desember 2016 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
39. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 005/N/CMLU/CA/VII/17 tanggal 12 Juli 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
40. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 20/N/CMLU/X/17 tanggal 20 Oktober 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
41. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 60/N/CMLU/X/17 tanggal 08 November 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
42. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 38/N/CMLU/XII/17 tanggal 05 Desember 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
43. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 147/N/CMLU/XII/17 tanggal 29 Desember 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
44. 1 (satu) bundel permohonan pinjaman dana KYG dan KPL dari PT. Rizki Pabittei Putra.
45. 1 (satu) bundel penetapan jadwal lelang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Area-4 KC. Bengkulu.
46. 1 (satu) bundel Permohonan restrukturisasi kredit PT. Rizki Pabittei Putra kepada Bank BTN KC. Bengkulu

Halaman 320 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



47. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 45/N/CMLU/IV/15 tanggal 30 April 2015 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
48. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 05/N/CMLU/V/15 tanggal 04 Mei 2015 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
49. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 28/N/CMLU/VIII/15 tanggal 14 Agustus 2015 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
50. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 25/N/CMLU/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
51. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 169/N/CMLU/VI/18 tanggal 07 Juni 2018 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
52. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 16/N/CMLU/VI/2015 tanggal 11 Juni 2015 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
53. 1 (satu) bundel Copy sesuai asli Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT. Rizki Pabittei Putra dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah Nomor : 442/BKU.III/PKS/III/2015, Nomor : 44/RPP/BKL/IV/2015, Nomor : 648.3/0275/IV/2015 tentang Penyediaan Rumah Sederhana, Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah dan Pemotongan Angsuran Kredit Secara Kolektif Bagi Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah tanggal 06 April 2015.
54. Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris SRIYANTI SUMADI, S.H. Nomor Akta 236/2014.
55. Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris SRIYANTI SUMADI, S.H. Nomor Akta 259/2015.



56. Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris SRIYANTI SUMADI, S.H. Nomor Akta 523/2016.
57. Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris EDVAL MORITA, S.H. M.Kn Nomor Akta 204/2019.
58. Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris EDVAL MORITA, S.H. M.Kn Nomor Akta 612/2019.
59. Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris EDVAL MORITA, S.H. M.Kn Nomor Akta 44/2021.
60. 1 (satu) bundel Copy Memo KC. Bengkulu No. 529/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 6 April 2015 perihal Keputusan dan Second Opini Permohonan Kredit Konstruksi dan Kredit Pembelian Lahan PT. Rizki Pabitei Putra.
61. 1 (satu) bundel Copy Memo KC. Bengkulu No. 601/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 20 April 2015 perihal Perbaikan data dalam usulan kredit atas nama PT. Rizki Pabitei Putra.
62. 1 (satu) bundel Copy Memo KC. Bengkulu No. 608/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 21 April 2015 perihal Perbaikan data dalam usulan kredit atas nama PT. Rizki Pabitei Putra.
63. 1 (satu) bundel Copy Memo KC. Bengkulu No. 624/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 23 April 2015 perihal Perbaikan data dalam usulan kredit atas nama PT. Rizki Pabitei Putra.
64. Surat No : 30/rpp/IV/2015 tanggal 13 Maret 2015, perihal Permohonan pembiayaan Kredit Konstruksi dan Kredit Pembelian Lahan Pada Proyek Perumahan Taman Anggrek.
65. Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 005/NCMLU/CA/VII/17 tanggal 12 Juli 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabitei Putra "Taman Anggrek" (Pencairan KYG Ke-9).
66. Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 147/N/CMLU/XII/2017 tanggal 29 Desember 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabitei Putra "Taman Anggrek" (Pencairan KYG Ke-13).
67. 1 (satu) bundel fototocopy Akta Notaris & PPAT GAMAL WAHIDIN, SH Nomor : 30.- tanggal 18 Oktober 2012.
68. 1 (satu) bundel fototocopy Petikan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Nomor : 624/DIR/2013 tanggal 29 Agustus 2013 Tentang Promosi/Rotasi Pegawai.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

69. 1 (satu) buah buku KEPI & SPI 2013 Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia 2013.
70. Foto kegiatan survey lapangan KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan atas PT. Rizki Pabittei.
71. 1 (satu) lembar copy Akta Kematian atas nama Sudiono.
72. 1 (satu) lembar Surat Tanda Lulus atas nama Eko Haryanto tanggal 7 Oktober 2013.
73. 1 (satu) lembar Surat Tanda Lulus atas nama Pranggono Bani A. tanggal 19 juni 2014.
74. 1 (satu) bundel Surat Tugas Survey / Inspeksi Lapangan tanggal 19 Maret 2015 atas nama Pranggono Bani Ahmad dan Dedi Pahlawan.
75. 1 (satu) eksemplar copy Petikan Surat Keputusan Direksi PT. BTN (PERSERO)Tbk. Nomor: 254/DIR/2014 Tanggal 5 Juni 2014 Tentang Promosi / Mutasi Pegawai atas nama IDE KUSUMA PRIBADI.
76. 1 (satu) eksemplar copy Petikan Surat Keputusan Direksi PT. BTN (PERSERO)Tbk. Nomor: 719/DIR/2013 Tanggal 25 September 2013 Tentang Promosi / Rotasi Pegawai atas nama KHAERUDIN B.
77. 1 (satu) eksemplar copy Petikan Surat Keputusan Direksi PT. BTN (PERSERO)Tbk. Nomor : 73/DIR/2014 Tanggal 19 Februari 2014 Tentang Promosi Pegawai atas nama RONI SUBAGIO.
78. 1 (satu) lembar Asli Rekening Koran PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 20 Maret 2023 periode 1/04/2015 s/d 31/05/2015.
79. 1 (satu) lembar Asli Rekening Koran PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 20 Maret 2023 periode 1/08/2018 s/d 31/10/2019.
80. 1 (satu) bundel copy Dokumen Hasil General Audit oleh IAD halaman 60, 61, 114, 115, 116 dari 126 halaman.
81. Asli Salinan Rekening Koran No. Rek : 00037-01-11-000242-4 PT. Rizki Pabittei Putra periode 01 Januari 2015 s/d 04 April 2023 / Rekening KPL.
82. 1 (satu) bundel Asli Rincian pembayaran KPL PT. Rizki Pabittei Putra.
83. 1 (satu) bundel salinan rekening koran KYG RSS Konstruksi PT. Rizki Pabittei tertanggal 11 Mei 2023.
84. 1 (satu) lembar Perhitungan Real Perumahan Taman Anggrek PT. Rizki Pabittei di desa Tanjung Terdana tanggal 11 Mei 2023.
85. 1 (satu) bundel fotocopy Surat Pengakuan Kekurangan Bayar Uang Muka dari 47 konsumen.

Halaman 323 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

86. Copy Dokumen Buku Register Produk Hukum Daerah Bagian Hukum Kabupaten Bengkulu Tengah Bulan Maret, April dan Mei Tahun 2015.
87. Copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama PT. RIZKI PABITTEI PUTRA :
 - Nomor : 648 / 323 / IMB / DPMPTSP / XII /2017 tanggal 07 Desember 2017.
 - Nomor : 648 / 375 / IMB / DPMPTSP / XII /2017 tanggal 07 Desember 2017.
 - Nomor : 648 / 417 / IMB / DPMPTSP / XII /2017 tanggal 07 Desember 2017.
88. Copy Register IMB Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bengkulu Tengah.
89. Copy Surat Tugas Nomor : 435 / ST-17.19 /XI / 2022 tanggal 30 November 2022 untuk Peninjauan Lokasi Tanah HGB PT. Rizki Pabittei yang telah dilakukan penyitaan oleh Kejari Bengkulu sebanyak 23 Bidang (daftar terlampir), di Desa Tanjung Terdana, Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah pada hari Kamis tanggal 01 Desember 2022.
90. Copy Surat Keterangan Notaris & PPAT IRAWAN, SH Nomor : 271/ K / IR /04 / 2015 tanggal 06 April 2015.
91. Copy Data-Data Tanah yang terdiri dari dua puluh sertifikat/bidang tanah yang terletak di Desa Tanjung Terdana dan Harapan Makmur TAHURA Bengkulu.
92. 1 (satu) bundel copy Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. RIZKI PABITTEI PUTRA Nomor : AHU-AH.01.03-0189593 tanggal 24 Maret 2021.
93. 1 (satu) bundel IMB Perumahan Taman Anggrek PT. Rizki Pabittei Putra di Desa Tanjung Terdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah.
94. 1 (satu) bundel SK masing-masing Personil BTN KC. Bengkulu terkait dengan pelaksanaan KYG KPL PT. Rizki Pabittei Putra "Perumahan Taman Anggrek".
95. 1 (satu) bundel Surat Permohonan Perpanjangan Waktu KYG dari PT. Rizki Pabittei Putra pasca perjanjian kredit berakhir.
96. 1 (satu) bundel Memo atas persetujuan Perpanjangan Waktu KYG dari PT. Rizki Pabittei Putra pasca perjanjian kredit berakhir.

Halaman 324 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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

Halaman 324



97. 1 (satu) bundel Slik NPL KYG PT. Rizki Pabittei Putra "Perumahan Taman Anggrek".
98. 1 (satu) bundel Daftar pengajuan akad kredit konsumen "Perumahan Taman Anggrek" PT. Rizki Pabittei Putra.
99. 1 (satu) bundel Berita Acara Legal Meeting pra penandatanganan perjanjian kredit PT. Rizki Pabittei Putra "Perumahan Taman Anggrek".
100. 1 (satu) bundel Dokumen hasil tindak lanjut atas Laporan Audit Internal Tahun 2018.
101. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00110 seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. Ir. Sudirman Saleh.
102. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00118 seluas 197.730 m² yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
103. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00119 seluas 30.260 m² yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
104. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00127 seluas 150 m² yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
105. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00208 seluas 130 m² yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
106. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00148 seluas 150 m² yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
107. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00229 seluas 150 m² yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.



108. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00203 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
109. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00207 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
110. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00228 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
111. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00227 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
112. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00206 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
113. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00205 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
114. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00204 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
115. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00136 seluas 172 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
116. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00139 seluas 172 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

117. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00150 seluas 172 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
118. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00171 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
119. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00169 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
120. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00220 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
121. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00183 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
122. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00120 seluas 148 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
123. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00195 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang saling bersesuaian, keterangan para Terdakwa, surat/bukti dihubungkan dengan barang bukti yang diajukan dalam persidangan diperoleh fakta-fakta Hukum sebagai berikut :

- Bahwa Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm) menjabat sebagai Branch Mananger (BM) PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Nomor : 624/DIR/2013 tanggal 29 Agustus 2013 tentang promosi/rotasi

Halaman 327 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pegawai yang mengangkat Terdakwa Zulmarwan, S.E menjadi Kepala PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu;

- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Nomor 30 tanggal 18 Oktober 2012 dengan penghadap Tn. Purwadi dan Tn. Irman Alvian qq. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Gamal Wahidin, SH. menerangkan bahwa para Penghadap bertindak selaku Direktur dan karena untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta selanjutnya disebut "Bank" dengan ini memberikan Kuasa Khusus kepada seluruh Pejabat yang bertindak berdasarkan jabatannya pada Perseroan Terbatas PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berikut cabang-cabangnya yang ada di Indonesia diantaranya Kepala Cabang atau Branch Manager (BM) berhak untuk
- 4. Mengambil keputusan untuk menyetujui atau menolak permohonan kredit pemilikan rumah untuk pembelian rumah dan kredit-kredit lainnya yang diberikan dan ditetapkan oleh Bank, sesuai dan diatur dengan ketentuan internal melalui prosedur yang berlaku pada Bank.
- 5. Mendatangi :
 - e) Surat penegasan persetujuan atau penolakan pemberian Kredit pemilikan rumah dan kredit-kredit lainnya yang diberikan dan ditetapkan oleh Bank sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan prosedur yang berlaku kepada pemohon kredit
 - f) Perjanjian-perjanjian kredit dan permohonan perubahannya/ addendum yang diperlukan dan jaminan-jaminan kredit termasuk tetapi tidak terbatas pada jaminan-jaminan berupa Hak Tanggungan, Kuasa untuk memasang hak tanggungan, kuasa menjual, jaminan secara fidusia, cassie dan jaminan-jaminan lainnya
 - g) Surat-surat dalam rangka perasuransian barang jaminan kredit
 - h) Surat-surat lain dalam rangka pelaksanaan ketentuan dan syarat dalam perjanjian kredit yang bersangkutan
- 6. Melakukan pembayaran-pembayaran yang timbul dari/sebagai akibat dari suatu perjanjian kredit yang telah ditandatangani :
 - d. Jumlah kredit pemilikan rumah dan kredit lainnya yang ditentukan oleh Bank
 - e. Jumlah uang muka yang sebelumnya telah disetor oleh pemohon kepada Bank
 - f. Jumlah uang sebagai pencairan dana jaminan yang ditahan oleh Bank yang berlaku.

Halaman 328 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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

Halaman 328



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Nomor 30 tanggal 18 Oktober 2012 tersebut, Kepala Cabang atau Branch Manager (BM) memiliki kewenangan untuk:
 - h. Memutus kredit komersial atau Commercial Loan
 - i. Memutus kredit consumer, atau Commercial Loan
 - j. Memutus kredit kecil dan mikro, atau small dan Micro Loan
 - k. Menandatangani Surat Penegasan tentang Persetujuan dan atau Penolakan Kredit
 - l. Menandatangani akta perjanjian kredit (PK) dan assesoirnya
 - m. Mendatangi surat-surat peasuransian jaminan kredit
 - n. Mendatangi surat lainnya dalam rangka pelaksanaan ketentuan dan syarat dalam perjanjian kredit (PK).
- Bahwa pada tanggal 13 Maret 2015 Direktur PT.Rizki Pabittei Putra atas nama Sdr. Ambo Camming mengajukan Permohonan/proposal pinjaman dana Kredit Yasa Griya (KYG) sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan pinjaman dana Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), yang ditujukan kepada Kepala Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bengkulu melalui surat permohonan Nomor. 30/rpp/IV/2015 PT. Rizki Pabittei Putra untuk pembangunan Perumahan Taman Anggrek yang berlokasi di Desa Tanjung Terdana, Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah;
- Bahwa atas permohonan/proposal tersebut Terdakwa Zulmarwan, S.E kemudian menindaklanjuti dengan mendisposisi kepada *Deputy Branch Manager* (DBM) yaitu Saksi Sutan Arif selaku *Deputy Branch Manager* (DBM) dan lalu diteruskan kepada *Relationship Manager* (RM) yaitu Saksi M. Sri Alam lalu membuat checklist kelengkapan data dan melakukan survei di lapangan dimana dalam melakukan survei lapangan;
- Bahwa Saksi M. Sri Alam dalam melakukan survei lapangan hanya melakukan pengamatan secara visual dan tidak melakukan pengukuran sehingga tidak mengetahui kondisi lahan lokasi tersebut ternyata tidak berada dalam satu hamparan, yang mana hasil survei lalu dituangkan dalam Laporan Prospek Usaha/ Proyek Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 yang dibuat dan ditandatangani oleh Saksi M. Sri Alam serta diketahui dan ditandatangani oleh Saksi Caesario Haszayudha Manik selaku *Housing Commercial Lending Unit Head* (HCLU Head) yang pada pokoknya isi laporan tersebut menyampaikan kondisi lahan yang akan dilakukan pembangunan Perumahan Taman Anggrek PT Rizki Pabittei Putra belum matang, dan aspek pendukung

Halaman 329 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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

Halaman 329



lainnya seperti jaringan listrik, air bersih, amdal UKP-UPL, bebas banjir, aspek keuangan, strategi pemasaran dan potensi konsumen belum mendukung;

- Bahwa Terdakwa Zulmarwan, SE, walaupun mengetahui isi laporan tersebut tetap memerintahkan Saksi Caesario Haszayudha Manik dan Saksi M. Sri Alam untuk tetap merekomendasikan PT.Rizki Pabittei Putra untuk mendapatkan pinjaman dana kredit KYG dan dana kredit KPL dengan dasar adanya dukungan dari Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah dan lokasi tersebut merupakan wilayah pengembangan Kabupaten dan berbatasan dengan Kota Bengkulu, kemudian Laporan Prospek Usaha/ Proyek Perumahan tersebut dibuat sebagaimana petunjuk Terdakwa Zulmarwan, S.E, sehingga Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 disetujui oleh Saksi Sutan Arif selaku *Deputy Branch Manager* (DBM) dan Terdakwa Zulmarwan, S.E selaku *Branch Manager* (BM) menyetujui pada tanggal 23 Maret 2015 dengan isi disposisi pada kolom pendapat dan keputusan *Branch Manager* (BM) yaitu:
 - Setuju untuk diproses lebih lanjut
 - Pastikan legalitas lengkap, agunan lengkap, dan persyaratan KYG terpenuhi;
- Bahwa setelah Terdakwa Zulmarwan, SE menyetujui Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tersebut, kemudian terdakwa Zulmarwan, SE memerintahkan Analyst yaitu saksi Festian Prajadia selaku Junior Commercial Loan Analyst (JCL Analyst) untuk melakukan proses analisa kredit yaitu melakukan pengecekan berkas antara lain: Surat permohonan, Akta-akta perusahaan (legalitas perusahaan, legalitas proyek, dan izin dari tokoh daerah/aparatur pemerintah setempat) dan hasil sementara analisa kredit pada pokoknya dinyatakan bahwa terhadap lokasi pembangunan perumahan Taman Anggrek PT. Rizki Pabittei Putra tersebut belum terdapat adanya beberapa aspek pendukung antara lain: IMB, Listrik, Potensi Konsumen, Legalitas Proyek, Prasarana Jaringan Listrik dan Air Bersih, jalan lingkungan dan saluran lingkungan, dan lain-lain serta analisa sementara hanya sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per unit untuk tipe 36 sebanyak kurang lebih 100 (seratus) unit sehingga penilaian sementara terutama aspek pemasaran masuk “kategori tinggi”;
- Bahwa walaupun masuk “kategori tinggi”, Terdakwa Zulmarwan, SE selaku Branch Manager (BM) tetap memerintahkan Saksi Festian Prajadia dan Saksi Caesario Haszayudha Manik untuk merekomendasikan dan mengkondisikan dengan plafond kredit KYG sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus juta rupiah) untuk 300 unit rumah tipe 36/150 dan KPL sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada PT Rizki Pabittei Putra dengan dasar adanya dukungan dari Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah yakni Perjanjian Kerjasama (MoU) tertanggal 06 April 2015 tentang penyediaan rumah sederhana berupa penyaluran KPR dan pemotongan angsuran secara kolektif No. 648.3/0275/IV/2015 tertanggal 06 April 2015 disertai lampiran daftar usulan peminat konsumen program perumahan murah bagi PNS di lingkungan Kab. Bengkulu Tengah sebanyak 595 orang yang merupakan aspek utama pemasaran atau *marketable*, sehingga Saksi Festian Prajadia membuat semua aspek Perangkat Analisa Kredit tertanggal 01 April 2015 termasuk aspek pemasaran dengan kategori “resiko menengah”, dengan dasar adanya Perjanjian Kerjasama (MoU) tentang penediaan rumah sederhana berupa penyaluran KPR dan pemotongan angsuran secara kolektif tanpa melakukan verifikasi data konsumen terhadap lampiran daftar usulan peminat dalam Perjanjian dalam perjanjian kerjasama tersebut oleh saksi Festin Prajadia selaku Junior Comercial Loan Analyst (JCL Analyst). Selanjutnya Perangkat Analisa Kredit diteruskan dan disetujui oleh Saksi Sutan Arif selaku Deputy Banch Manager (DBM) dan Terdakwa Zulmarwan selaku Banch Manager (BM) menyetujui pada tanggal 06 April 2015 dengan isi disposisi pada kolom pendapat dan keputusan *Branch Manager* (BM) yaitu:

- Direkomendasikan dan setuju didukung KYG sebesar Rp9.500.000.000,00 (Sembilan miliar lima ratus juta rupiah) dan KPL Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- Ratio agunan 148,54 %; (seratus empat puluh delapan koma lima puluh empat persen);
- Telah MoU dengan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah;
- Pembayaran kolektif potong gaji dan nominative telah terdaftar 595 orang;
- Persyaratan KYG wajib dipenuhi;
- Legalitas wajib dipenuhi; dan,
- Mohon putusan RO untuk proses lebih lanjut;
- Bahwa pembuatan Perjanjian Kerjasama (MoU) adalah kebijakan Terdakwa Zulmarwan, SE yang pada saat itu menjabat sebagai Kepala Cabang sekaligus Branch Manager (BM), dan Perjanjian Kerjasama (MoU) yang dijadikan dasar oleh Terdakwa Zulmarwan, SE sebagai data dukung dalam pembuatan Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 dan Perangkat Analisa Kredit tertanggal 01 April 2015 merupakan aspek

Halaman 331 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

utama pemasaran atau marketable tersebut ternyata direkayasa, karena berdasarkan keterangan saksi Fauzi selaku Kabag Hukum Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah Perjanjian Kerjasama (MoU) tersebut tidak pernah terdaftar/tergister pada Bagian Hukum Pemda Bengkulu Tengah, dan Pemda Bengkulu Tengah tidak pernah membuat dan mengeluarkan Perjanjian Kerjasama (MoU) dengan pihak BTN atau pihak ketiga lainnya dalam hal pemilikan rumah untuk PNS di lingkungan Pemda Bengkulu Tengah dan saksi Darmawan Bin Yakoeb selaku Sekda pada tahun 2015 menerangkan tidak pernah menandatangani perjanjian Kerjasama tersebut;

- Bahwa dengan demikian maka pemberian kredit KYG dan KPL atas persetujuan Terdakwa Zulmarwan, SE tidak memenuhi persyaratan karena dokumen perjanjian kerja sama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT.Rizki Pabittei Putra, dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah, dan daftar usulan peminat konsumen program perumahan murah bagi PNS di lingkungan Kabupaten Bengkulu Tengah yang merupakan data calon konsumen pendukung aspek pemasaran direkayasa, hal tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- Bahwa karena nilai plafond permohonan/proposal pinjaman dimaksud di atas Rp7.500.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus juta rupiah), maka PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu meneruskan permohonan/proposal tersebut kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *Regional Risk Officer (RRO) Regional III Sumatera* dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *Regional Office III Sumatera* dengan memo Nomor :529/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 06 April 2015 perihal Keputusan dan Second Opinion Permohonan Kredit Konstruksi dan Kredit Pembelian Lahan PT Rizki Pabittei Putra. yang ditandatangani oleh Terdakwa Zulmarwan, SE dan Saksi Sutan Arif;
- Bahwa guna mendukung permintaan Keputusan dan Second Opinion Permohonan Kredit tersebut, PT Rizki Pabittei Putra menyertakan Taksasi Agunan oleh KJPP Sudiono Awaluddin dan Rekan Nomor 0608/BKL/KJPP-SAR/PN/LR/04/2015 tanggal 13 April 2015 yang memuat informasi nilai pasar dari properti objek penilaian sejumlah Rp10.597.000.000,00 (sepuluh miliar lima ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah). Hak atas properti yang dilakukan

Halaman 332 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



penilaian adalah 17 (tujuh belas) sertifikat lahan seluas 292.724 m², dengan rincian sebagai berikut:

1. SHM No.06, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 20.000 m²;
 2. SHM No.07, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 13.152 m²;
 3. SHM No.08, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 19.620 m²;
 4. SHM No.09, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 20.000 m²;
 5. SHM No.10, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 11.000 m²;
 6. SHM No.11, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 18.167 m²;
 7. SHM No.191, a.n. Indra Trisaputra, dengan luas 20.000 m²;
 8. SHM No.192, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 17.650 m²;
 9. SHM No.193, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 13.460 m²;
 10. SHM No.194, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 16.800 m²;
 11. SHM No.195, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 18.850 m²;
 12. SHM No.196, a.n. Afrizal Saleh, dengan luas 19.000 m²;
 13. SHM No.197, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 20.000 m²;
 14. SHM No.198, a.n. Indra Trisaputra, dengan luas 15.950 m²;
 15. SHM No.199, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 20.000 m²;
 16. SHM No.200, a.n. Afrizal Saleh, dengan luas 20.000 m²; dan,
 17. SHM No.201, a.n. Afrizal Saleh, dengan luas 9.075 m².
- Bahwa pada saat melakukan penilaian, Tim KJPP Sudiono Awaluddin dan Rekan yaitu saksi Pranggono Bani Ahmad dan saksi Dedi Pahlawan tidak mengetahui bahwa ternyata tanah PT.Rizki Pabittei Putra tersebut tidak berada di dalam satu Hamparan sehingga keterangan di dalam Laporan Appraisal adalah suatu kekeliruan dan pada saat penilaian tim penilai dari KJPP Sudiono Awaluddin dan Rekan yaitu saksi Pranggono Bani Ahmad dan saksi Dedi Pahlawa mengasumsikan bahwa seluruh sertifikat tersebut berada didalam satu hamparan hanya berdasarkan keterangan dari saksi Ice dari PT.Rizki Pabittei Putra, yang di sesuaikan dengan copy seluruh sertifikat dan survei langsung di lapangan di sesuaikan dengan Site Plan dari PT.Rizki Pabittei, "apabila KJPP Sudiono Awaludin dan Tim mengetahui bahwa ternyata objek penilaian tersebut berada di lokasi terpisah, maka seharusnya Objek Penilaian berupa tanah tersebut Tidak Dapat Dinilai / Tidak dapat ditindaklanjuti", dimana harga tanah yang berada dalam satu hamparan harganya lebih mahal dari tanah yang terpisah apabila dinilai secara keseluruhan;
 - Bahwa atas permintaan Keputusan dan Second Opini Permohonan Kredit dari PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu tersebut,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Regional Risk Officer (RRO) Kantor Wilayah III lalu menerbitkan Perangkat Analisa Resiko No.45/SO/RMD/RRS-RO3/IV/2015 tanggal 17 April 2015 yang menyatakan bahwa PT Rizki Pabittei Putra untuk Proyek Perumahan Taman Anggrek masuk peringkat resiko komposit atau kategori cukup (*moderate risk*). Taksasi agunan oleh KJPP Sudiono Awaluddin atas 17 (tujuh belas) lahan seluas 292.724 m² dalam Laporan Penilaian Properti (Appraisal Report) PT Rizki Pabittei Putra juga menjadi aspek utama penilaian Perangkat Analisa Resiko oleh RRO, dimana dalam hasil penilaian Harga Tanah plus RAB-tanah perkavlingnya Rp9.405.000,00 (sembilan juta empat ratus lima ribu rupiah) dan total Rp7.435.080.000,00 (tujuh miliar empat ratus tiga puluh lima juta delapan puluh ribu rupiah) *coverege* agunan terhadap kredit yang diusulkan sebesar 142 % (seratus empat puluh dua persen);

- Bahwa atas Perangkat Analisa Resiko dari RRO Kanwil III tersebut, PT Bank BTN Kantor Wilayah III kemudian menerbitkan Persetujuan Pemberian Kredit Konstruksi BTN Pembangunan Proyek "Taman Anggrek" a.n. PT. Rizki Pabittei Putra melalui memo Nomor 619/M/Kanwil III/CMLR/V/2015 tanggal 28 April 2015 yang pada pokoknya memberikan persetujuan plafond kredit sebesar Rp10.350.000.000,00 (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian Kredit Konstruksi sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) dan Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan beberapa syarat dan ketentuan, yaitu:
 1. Sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit (PK), PT Rizki Pabittei Putra harus menyerahkan dokumen asli penguasaan tanah atas obyek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah yang telah dilakukan penggabungan dan telah balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas \pm 272.724 m². Sertifikat dimaksud telah bebas dari potensi sengketa/blokir dari pihak ketiga atau sedang tidak dijaminkan ke pihak lain melalui verifikasi/*clearance* di Kantor Badan Pertanahan setempat;
 2. Penarikan kredit dapat dilakukan jika sertifikat tanah lokasi proyek telah diterbitkan a.n. PT Rizki Pabittei Putra dengan luas minimal sebesar 272.724 m² serta lahan telah dalam kondisi matang;
 3. Pencairan kredit konstruksi BTN dapat dipertimbangkan sesuai progres fisik proyek atas unit-unit yang dibiayai konstruksinya dan telah diverifikasi dan divalidasi oleh BTN KC. Bengkulu dengan didukung prestasi pemasaran dengan memperhatikan ketersediaan calon konsumen pasti (sudah wawancara dan sudah SP3K);

Halaman 334 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



4. Selama KPL belum lunas, PT Rizki Pabittei Putra tidak diperbolehkan membangun rumah non subsidi di atas tanah lokasi proper Taman Anggrek;
5. Penandatanganan PK wajib diikuti dengan pengikatan agunan secara sempurna dengan pembebanan hak tanggungan sesuai ketentuan yang berlaku atas sertifikat agunan proyek Proper Taman Anggrek sebagai pengikatan atas sumber pelunasan kredit;
- Bahwa menindaklanjuti persetujuan tersebut, PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu lalu menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) Nomor 555/BKU/III/CMLU/SP2K/IV/2015 tanggal 28 April 2015, yang memuat informasi dan persyaratan sebagai berikut:
 1. Plafon kredit konstruksi BTN sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk 300 (tiga ratus) unit rumah tipe 36/150 dan plafon kredit pembelian lahan sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
 2. Jangka waktu kredit yaitu 36 (tiga puluh enam) bulan setelah perjanjian kredit ditandatangani;
 3. Penarikan kredit dapat dilakukan jika sertifikat tanah lokasi proyek telah diterbitkan a.n. PT Rizki Pabittei Putra;
 4. Salah satu syarat sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit (PK), hal yang seharusnya dilakukan oleh PT Rizki Pabittei Putra yaitu menyerahkan asli dokumen penguasaan tanah atas obyek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah yang telah dilakukan penggabungan dan telah balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas 273.104 m². Sertifikat dimaksud telah bebas dari potensi sengketa/blokir dari pihak ketiga atau sedang tidak dijaminkan ke pihak lain melalui verifikasi/clearance di Kantor Badan Pertanahan setempat;
- Bahwa dokumen asli obyek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah tersebut belum dilakukan penggabungan sertifikat dan balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas 273.104 m², namun Terdakwa Zulmarwan, SE yang pada saat itu menjabat sebagai Banch Manager (BM) menindaklanjuti dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) dan melakukan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tertanggal 29 April 2015 antara pihak (I) Zulmarwan, S.E mewakili Direksi dari untuk a.n. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta dengan pihak (II) Ambo Caming selaku Direktur PT Rizki Pabittei Putra, yang dibuat oleh Notaris Irawan, S.H, yang memuat informasi antara lain:



1. Besaran pokok pinjaman dengan rincian:
 - a) Rp 9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk pembangunan untuk pembiayaan modal kerja pembangunan perumahan Taman Anggrek yang terletak di Kelurahan Tanjung Perdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu, sebanyak 300 (tiga ratus) unit rumah T.36/150;
 - b) Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk kredit pembelian lahan;
2. Perjanjian kredit mulai berlaku sejak ditandatanganinya oleh kedua belah pihak dan akan ditentukan untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 29 April 2015, sehingga dengan demikian kredit harus dilunasi baik pokok maupun bunga dan biaya-biaya lainnya selambat-lambatnya pada tanggal 29 April 2018;
3. Agunan pokok:
 - a) SHM No.199 seluas 20.000 m² a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - b) SHM No.07 seluas 13.152 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - c) SHM No.10 seluas 11.000 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - d) SHM No.195 seluas 18.850 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - e) SHM No.194 seluas 16.800 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - f) SHM No.08 seluas 19.620 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - g) SHM No.06 seluas 20.000 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - h) SHM No.11 seluas 18.167 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - i) SHM No.09 seluas 20.000 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - j) SHM No.193 seluas 13.460 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - k) SHM No.192 seluas 17.650 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - l) SHM No.197 seluas 20.000 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - m) SHM No.200 seluas 20.000 m², a.n. Afrizal Saleh;
 - n) SHM No.201 seluas 9.075 m², a.n. Afrizal Saleh;
 - o) SHM No.196 seluas 19.000 m², a.n. Afrizal Saleh;
 - p) SHM No.191 seluas 20.000 m², a.n. Indra Tri Saputra; dan,
 - q) SHM No.198 seluas 15.950 m², a.n. Indra Tri Saputra;

(yang akan diproses penurunan hak menjadi hak guna bangunan, penggabungan sertifikat dan balik nama sertifikat ke a.n. PT Rizki Pabittei Putra);

- Bahwa nama-nama yang tercantum sebagai pemilik lahan yang menjadi agunan pokok dalam dokumen Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015 yaitu Ir. Sudirman Saleh, Ir. Atra Romeida, Afrizal Saleh, dan Indra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tri Saputra, tidak pernah menjadi pengurus perusahaan maupun pemilik saham dan bukan merupakan keluarga dari pengurus maupun pemilik saham PT Rizki Pabittei Putra yang terdaftar pada akta sejak pendirian perusahaan;

- Bahwa berdasarkan laporan tentang Peninjauan Lokasi Tanah HGB PT Rizki Pabittei Putra oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Tengah tertanggal 2 Desember 2022 yang menyatakan tanah yang dijadikan agunan kredit yaitu sertifikat HGB No.00110 (seluas 20.000 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.199), sertifikat HGB No.00119 (seluas 30.260 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.194 dan SHM No.193), dan sertifikat HGB No.00118 (seluas 197.730 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.07, SHM No.10, SHM No.195, SHM No.11, SHM No.09, SHM No.192, SHM No.197, SHM No.200, SHM No.201, SHM No.196, SHM No.191, dan SHM No.198) tidak berada pada satu hamparan dan masih terdapat *enclave* pada sertifikat HGB Nomor 00118 serta lahan dimaksud masih atas nama pihak ketiga yang bukan merupakan pemegang saham maupun pengurus perusahaan, oleh karenanya bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yaitu Lampiran Kebijakan Ketentuan Produk No.Indeks 003/P/CL/HCL, Lampiran Nomor 3.4.2.berbunyi : Sudah dalam satu hamparan dan tidak terpisahkan oleh lahan milik pihak lain yang secara material dapat memberikan dampak negative terhadap proses Pembangunan dan pemasaran proyek perumahan dan lampiran nomor 3.1.3. Persyaratan Dokumen Legalitas Proyek poin 4. Bukti penguasaan tanah lokasi proyek harus telah bersertifikat hak atas tanah (telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan dan poin 4.1.Penguasaan hak atas tanah lokasi proyek (dalam bentuk sertifikat) dapat atas tanah pemohon kredit atau a.n. pihak ketiga dengan ketentuan pihak ketiga tersebut adalah pemegang saham (pemilik)/pengurus perusahaan pemohon kredit, yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau kuasa secara notarial dengan pemohon kredit sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- Bahwa setelah penandatanganan Akta Perjanjian Kredit tanggal 29 April 2015, Ambo Caming mengajukan pencairan dana KPL melalui Surat Nomor 55/RPP-BKL/P.KYG/IV/2015 tanggal 29 April 2015 kepada Terdakwa dan pada tanggal 30 April 2015 terbit nota pencairan dana oleh PT BTN (Persero)

Halaman 337 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



Tbk Cabang Bengkulu Nomor 43/N/CMLU/IV/15 yang ditandatangani a.n. DBM *Business* oleh Saksi Caesario H. Malik selaku HCLU *Head* yang memuat informasi usulan pencairan KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan disetujui oleh Terdakwa sebagaimana disposisi tertanggal 30 April 2015;

- Bahwa pada tanggal 30 April 2015, pada rekening koran PT. Rizki Pabittei Putra dengan nomor rekening 00037-01-11-000242-4, terdapat pencairan dana atas KPL dari PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Sedangkan pencairan dana Kredit Yasa Griya tahap ke-1 dan pencairan tahap ke-2 yang diberikan kepada PT. Rizki Pabittei Putra dicairkan atas persetujuan terdakwa Zulmarwan, S.E selaku *Branch Manager* (BM) PT. BTN Cabang Bengkulu dengan rincian sebagai :

1. **Pencairan ke 1** sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Nota Pencairan Dana PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bengkulu Nomor : 45/N/CMLU/IV/2015 tanggal 30 April 2015, tidak sesuai ketentuan karena dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok;
2. **Pencairan ke-2** sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Nota Pencairan Dana PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bengkulu Nomor : 05/N/CMLU/V/2015 tanggal 7 Mei 2015, tidak sesuai ketentuan karena dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan KYG melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan;

- Bahwa pada tanggal 4 Mei 2015 berdasarkan Petikan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 257/DIR/2015 tentang Promosi/Mutasi Pegawai telah terjadi pergantian kepemimpinan pada Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu yaitu mengangkat Saksi Darmin Usman, SE, AK Bin Usman sebagai Branch Manager (BM) Kantor Cabang Bengkulu menggantikan Terdakwa Zulmarwan, S.E;
- Bahwa selama saksi Darmin Usman menjabat sebagai Branch Manager BTN Kantor Cabang Bengkulu, PT. Rizki Pabittei Putra telah melakukan pencairan Kredit Yasa Griya sebanyak 13 (tiga belas) kali yaitu pada pencairan ke-3 sampai dengan pencairan ke-15 dengan rincian sebagai berikut :

| No | Nomor/Tanggal Permohonan | Nomor/Tanggal Pencairan | Nilai (Rp) | Keterangan |
|----|--------------------------|-------------------------|------------|------------|
|----|--------------------------|-------------------------|------------|------------|



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | | | |
|----|--|--|---------------|-----------------------|
| 1 | No.55/RPPBKL/P .KYG/IV/2015 Tgl. 29 April 2015 | No.45/N/CMLU/IV/20 15 Tgl.30 April 2015 | 1.900.000.000 | Pencairan 1 |
| 2 | No.59/RPPBKL/P .P-KYG/V/2015 Tgl. 04 Mei 2015 | No.05/N/CMLU/V/20 15 Tgl. 7 Mei 2015 | 1.900.000.000 | Pencairan 2 |
| 3 | No.71/RPPBKL/ P-KYG/VI/2015 Tgl. 03 Juni 2015 | No.16/N/CMLU/VI/20 15 Tgl.12 Juni 2015 | 995.000.000 | Pencairan 3 |
| 4 | No.93/RPP- BKL/P- KYG/VIII/2015 Tgl.1 Agustus 2015 | No.28/N/CMLU/VIII/2 015 Tgl.14 Agustus 2015 | 300.000.000 | Pencairan 4 |
| 5 | No.132/RPP- BKL/P- KYG/X/2015 Tgl.23 Oktober 2015 | No.533/N/CMLU/X/2 015 Tgl.28 Oktober 2015 | 250.000.000 | Pencairan 5 |
| 6 | No.68/RPP- BKL/P- KYG/VIII/2016 Tgl.01 Agustus 2016 | No.25/N/CMLU/VIII/2 016 Tgl.12 Agustus 2016 | 50.000.000 | Pencairan 6 |
| 7 | No.68/RPP- BKL/P- KYG/VIII/2016 Tgl.19 Agustus 2016 | No.24/N/CMLU/VIII/2 016 Tgl.19 Agustus 2016 | 50.000.000 | Pencairan 7 |
| 8 | No.130/RPP- BKL/S.P- P.KYG/XII/2016 Tgl.30 Desember 2016 | No.084/N/CMLU/CA/ XII/16 Tgl.30 Desember 2016 | 500.000.000 | Pencairan 8 |
| 9 | - | 24 Maret 201 | 300.000.000 | Pencairan 9 |
| 10 | No.- Tgl.12 Juli 2017 | No.005/N/CMLU/CA/ VII/17 Tgl.14 Juli 2017 | 500.000.000 | Pencairan 10 |
| 11 | No.218/RPP- BKL/S.P- KYG/X/2017 Tgl. 17 Oktober 2017 | No.20/N/CMLU/X/17 Tgl.24 Oktober 2017 | 200.000.00 | Pencairan 11 |
| 12 | No.229/RPP- BKL/S.P- KYG/XI/2017 Tgl.1 November 2017 | No.60/N/CMLU/X/17 Tgl. 10 November 2017 | 300.000.000 | Pencairan Reversal |
| | | Tgl.29 November 2017 | (300.000.000) | |
| | - | Tgl.29 November 2017 | 200.000.000 | pencairan 12 |
| 13 | No.259/RPP- BKL/S.P- KYG/XI/2017 Tgl.27 November 2017 | No.38/N/CMLU/XII/1 7 Tgl.5 Desember 2017 | 200.000.000 | Pencairan 13 |



| | | | | |
|--------------------------|--|--|------------------|--------------|
| 14 | No.560/APP-BKL/P.-P.KYG/XII/2017 Tgl.27 Desember 2017 | No.147/N/CMLU/XII/17 Tgl.31 Desember 2017 | 1.250.000.000 | Pencairan 14 |
| 15 | No.133/RPP-BKL/S.P-KYG/IV/2018 Tgl.4 juni 2018 | No.169//N/CMLU/VI/1 Tgl.7 Juni 2018 | 85.000.000 | Pencairan 15 |
| Total Pencairan Dana KYG | | | 8.680.000.000,00 | |

- Bahwa berdasarkan rekening koran BTN Cabang Bengkulu an. PT. Rizki Pabittei Putra Nomor : 00037-01-11-000242-4 diketahui bahwa pada tanggal 30 April 2015 PT. Rizki Pabittei Putra telah menerima pencairan dana Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp.850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan PT. Rizki Pabittei Putra telah menerima dana Kredit Yasa Griya (KYG) dari Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu sebesar Rp8.680.000.000,00 (delapan milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 18 November 2015 terbit Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 683/2015 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sriyanti Sumadi, SH., M.Kn atas sertifikat HGB Nomor 00119, sertifikat HGB Nomor 00118, dan sertifikat HGB Nomor 00110, dan pada tanggal 26 November 2015 terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0317/2015 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Tengah atas sertifikat HGB Nomor 00110, sertifikat HGB Nomor 00118 dan sertifikat HGB Nomor 00119, oleh karenanya pencairan dana KYG tahap ke-1 s.d. ke-5 tidak sesuai Akta Perjanjian Kredit karena pencairan dana KYG mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok;
- Bahwa nilai pencairan dana KYG tahap ke-5 s.d. ke-15 tidak sesuai dengan progres fisik proyek di lapangan, yang mana pencairan tersebut tetap dilakukan karena adanya perintah dari Terdakwa Zulmarwan, SE dan pengganti terdakwa yaitu Saksi Darmin Usman selaku *Branch Manager* kepada Saksi M. Sri Alam, Saksi Festian Prajadia, Saksi Caesario H. Manik, Saksi Arung Benawa, dan Saksi Mario Fernando Gultom untuk tetap memproses pencairannya. Pencairan tahap ke-1 dan ke-2 dicairkan atas persetujuan Terdakwa Zulmarwan, SE, sedangkan pencairan tahap ke-3 s.d. ke-15 dicairkan atas persetujuan Saksi Darmin Usman;
- Bahwa **Pencairan tahap 3** dilaksanakan pada tanggal 12 Juni 2015 berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 16/N/CMLU/VI/2015 tanggal 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2015 sebesar Rp995.000.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah) sebelum pencairan, saksi Darmin Usman sudah mengetahui kondisi dari proyek pembangunan Perumahan Taman Anggrek yaitu :

1. Progress fisik belum ada dan tanah kavling belum matang;
2. Pekerjaan pematangan lahan mengalami penurunan aktivitas dikarenakan alat berat dari 4 unit hanya 2 (dua) unit yang beroperasi karena kendala developer yaitu PT. Rizki Pabittei Putra tidak ada biaya;
3. Seluruh sertifikat lahan yang diagunkan oleh PT. Rizki Pabittei Putra atas Proyek Pembangunan Perumahan Taman Anggrek belum selesai dilakukan balik nama, penurunan status menjadi HGB dan penggabungan sertifikat;

namun saksi Darmin Usman mengambil kebijakan dan memutuskan untuk tetap menyetujui permohonan pencairan dana Kredit Yasa Griya yang diajukan oleh PT. Rizki Pabittei Putra. Sehingga pencairan Kredit Yasa Griya mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan Kredit Yasa Griya melebihi nilai prestasi proyek di lapangan;

- Bahwa Pencairan tahap 4 dilaksanakan pada tanggal 14 Agustus 2015 berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 28/N/CLUNII/2015 tanggal 11 Juni 2015 sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :

1. berdasarkan kertas kerja perhitungan prestasi tanggal 14 Agustus 2015 diketahui bahwa progress fisik dilapangan baru mencapai 9,56 % sedangkan dana Kredit Yasa Griya yang telah dicairkan sudah mencapai Rp4.795.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
2. Saksi Darmin Usman mengetahui kondisi dilapangan bahwa total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu baru proses pembangunan 28 unit rumah yang progresnya berbeda-beda;
3. Saksi Darmin Usman hanya mempertimbangkan tentang penyelesaian 28 unit rumah yang sedang dibangun sehingga bila selesai dapat segera terjual dan ada pengembalian pokok pinjaman KYG dari PT Rizki Pabittei Putra sebesar Rp38.000.000,00 (tigapuluh delapan juta rupiah) per-unit rumah tanpa mempertimbangkan mengenai kondisi prestasi pemasaran dimana belum ada unit rumah yang sudah akad dan MoU dengan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah tidak berjalan;

Halaman 341 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa **Pencairan tahap 5** dilaksanakan pada tanggal 28 Oktober 2015 berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 53/N/CMLU/X/2015 sebesar Rp. Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :
 1. Tidak terdapat peningkatan prestasi fisik proyek perumahan dari nilai prestasi fisik proyek sebelumnya yaitu masih 9,56 % dengan nilai prestasi fisik profer sebesar Rp1.384.671.898,00 (satu milyar tigaratus delapanpu-luh empat juta enamratus tujuh puluh satu ribu delapanratus sembilanpu-luh delapan rupiah);
 2. Pencairan sesuai ketentuan pada nota pencairan dana yaitu sebesar Rp5.676.918,00 (lima juta enamratus tujuh puluh enam ribu sembilanratus delapanbelas rupiah) namun berdasarkan petunjuk dari saksi Darmin dana KYG yang dicairkan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima pu-luh juta rupiah);
 3. Saksi Darmin Usman mengetahui berdasarkan kondisi di lapangan saat itu bahwa total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu baru proses pembangunan 28 unit rumah yang progresnya berbeda- beda. Selain itu juga saksi Darmin Usman tidak mempertimbangkan prestasi pemasaran pada proyek perumahan yang dikerjakan oleh PT. Rizki Pabittei Putra yang diketahuinya dari sdr. Ambo Chaming (Alm) bahwa saat itu tidak ada penambahan jumlah calon kon-sumen dan belum ada unit rumah yang sudah akad;
- Bahwa **Pencairan tahap 6** dilaksanakan pada tanggal 12 Agustus 2016 berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 25/N/CMLU/VIII/2016 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :
 1. Saksi Sri Alam bersama dengan saksi Sutan Arif menilai progress fisik pembangunan Perumahan Taman Anggrek yang dilaksanakan oleh PT. Rizki Pabittei Putra telah minus sehingga **dengan kondisi saat itu sudah tidak diperkenankan lagi pencairan dana** mengingat progres fisik rumah, sarana dan prasarana hanya sebesar Rp1.300.676.918,00 (satu milyar tigaratus juta enamratus tujuh puluh enam ribu sembilanratus delapanbelas rupiah) sedangkan dana yang sudah dicairkan sebesar Rp5.345.000.000,00 (lima milyar tigaratus empat puluh lima juta rupiah);
 2. Pencairan sesuai ketentuan yang seharusnya yaitu minus Rp2.144.323.082,00 (dua milyar seratus empat puluh empat juta tigaratus duapuluh tiga ribu delapan puluh dua rupiah), namun saksi Darmin Usman

Halaman 342 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



selaku Branch Manager memerintahkan saksi Sri Alam untuk tetap mengeluarkan Nota Pencairan dana dan memberikan pencairan dana Kredit Yasa Griya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada PT. Rizki Pabittei Putra;

3. Saksi Darmin Usman memerintahkan saksi Sri Alam untuk tidak memasukkan data “pencairan sesuai prestasi” dalam Nota pencairan Dana Nomor : 25/N/CMLU/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 agar tidak terlihat bahwa progress sebenarnya sudah minus. Sehingga atas hal tersebut saksi Sri Alam merubah kata “Usulan Pencairan” yang ada pada Nota pencairan dana menjadi “Permintaan Pencairan” dikarenakan nilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut bukan hasil dari Analisa melainkan berdasarkan permintaan dari saksi Darmin Usman;

- Bahwa **Pencairan tahap 7** dilaksanakan pada tanggal 19 Agustus 2016 berdasarkan nota pencairan dana Nomor : : 24/N/CMLU/VIII/2016 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :

1. berdasarkan kertas kerja perhitungan prestasi tanggal 19 Agustus 2016 yang dibuat oleh saksi Festian diketahui bahwa tidak terdapat peningkatan prestasi fisik proyek perumahan dari nilai prestasi fisik proyek sebelumnya yaitu masih 9,56 % dengan nilai prestasi fisik profer sebesar Rp1.384.671.898,00 (satu milyar tigaratus delapanpuluh empat juta enamratus tujuh puluh satu ribu delapanratus sembilanpuluh delapan rupiah), Sehingga seharusnya tidak dapat diberikan pencairan kredit Yasa Griya sama sekali kepada PT. Rizki Pabittei Putra karena progress pencairan sudah minus;
2. Saksi Darmin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu memerintahkan saksi Festian untuk tetap memberikan pencairan dana KYG sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan juga memerintahkan untuk menghapus kata “Pencairan sesuai prestasi” dalam lembar Nota Pencairan Dana sehingga saksi Festian mengubah kata “usulan Pencairan” yang tercantum dalam Nota Pencairan Dana tersebut menjadi kata “Permintaan Pencairan”;
3. Saksi Darmin Usman mengetahui berdasarkan kondisi di lapangan saat itu bahwa total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu baru proses pembangunan 37 unit rumah yang progresnya berbeda- beda;



4. Saksi Darmin Usman tidak mempertimbangkan prestasi pemasaran pada proyek perumahan yang dikerjakan oleh PT. Rizki Pabittei Putra yang diketahuinya bahwa saat itu tidak ada penambahan jumlah calon konsumen dan belum ada unit rumah yang sudah akad. Namun saksi Darmin Usman memerintahkan tetap mengusulkan pencairan dana Kredit Yasa Griya
- Bahwa **Pencairan tahap 8** berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 084/N/CMLU/CA/ XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :
 1. Berdasarkan kertas kerja perhitungan prestasi tanggal 30 Desember 2016 yang dibuat oleh saksi Festian diketahui bahwa Progres pencairan minus Rp421.828.351,00 (empat ratus dua puluh satu juta delapan ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus lima puluh satu rupiah) sehingga tidak dapat diberikan pencairan kredit KYG sama sekali. Namun saksi Darmin memerintahkan saksi Festian untuk tetap memberikan pencairan dana KYG sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 2. Saksi Sutan Arif selaku DBM BTN Cabang Bengkulu keberatan terhadap proses pencairan tersebut, karena progress di lapangan sudah tidak sesuai lagi dengan kredit yang telah dicairkan;
 3. Saksi Darmin Usman mengetahui berdasarkan kondisi di lapangan, pencairan dana KYG yang telah diberikan kepada PT. Rizki Pabittei tidak sesuai dengan prestasi proyek yang telah dilaksanakan. Bahkan ter-sangka Darmin mengatakan bahwa angka pencairan sesuai prestasi pada kertas kerja tanggal 30 Desember 2016 sebesar minus Rp421.828.351,00 (empat ratus dua puluh satu juta delapan ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus lima puluh satu rupiah) adalah tidak benar melainkan angka pencairan sesuai prestasi yang seharusnya yaitu minus Rp2.321.828.351,00 (dua milyar tiga ratus dua puluh satu juta delapan ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus lima puluh satu rupiah). Namun saksi Darmin Usman tetap memerintahkan saksi Festian untuk membuat Nota Pencairan Dana dengan permintaan pencairan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa **Pencairan tahap 9** tanggal 24 Maret 2017 PT. Rizki Pabittei Putra menerima pencairan dana KYG sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) (hal ini diketahui berdasarkan rekening koran PT Rizki Pabittei Putra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nomor rekening 00037-01-11-000241-6 karena pihak BTN tidak dapat memberikan bukti administrasi pencairan tersebut);

- Bahwa **Pencairan tahap 10** berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 005/N/CMLU/CA/VII/17 tanggal 12 Juli 2017 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :
 1. Saksi Sutan Arif selaku DBM PT. BTN Kc Bengkulu menyatakan bahwa pencairan tidak dapat di lakukan lagi karena kondisi progres di lapangan sudah minus;
 2. saksi Sri Alam sebagai analis tetap membuat perhitungan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi dan Pembiayaan Bank sebagaimana Kondisi Ril di lapangan, namun kalimat "Permohonan Pencairan" Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam nota Pencairan dana menyesuaikan dengan permintaan developer dan pimpinan yaitu saksi Darmin Usman;
 3. saksi Darmin Usman mendisposisi "Acc pencairan Rp350.000.000,00 (tigaratus limapuluh juta rupiah) untuk penyelesaian unit-unit rumah dan sarana saluran air";
 4. PT. Rizki Pabittei Putra menerima pencairan dana Kredit Yasa Griya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa **Pencairan tahap 11** berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 20/N/CMLU/X/17 tanggal 20 Oktober 2017 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :
 1. Berdasarkan kertas kerja perhitungan prestasi tgl. 20 Oktober 2017 yang dibuat oleh saksi Arung Benawa diketahui bahwa pencairan dana Kredit Yasa Griya untuk PT. Rizki Pabittei Putra tidak dapat dilakukan lagi karena kondisi progres di lapangan sudah minus Rp2.068.945.833,00 (dua milyar enam puluh delapan juta sembilanratus empat puluh lima ribu delapanratus tigapuluh tiga rupiah) (nilai pencairan dana Kredit Yasa Griya melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan);
 2. Saksi Arung Benawa sebagai analis tetap membuat perhitungan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi dan Pembiayaan Bank sebagaimana kondisi riil di lapangan dan dituangkan di dalam Nota Pencairan dengan kalimat "Permohonan Pencairan" Rp889.480.000,00 (delapanratus delapanpuluh sembilan juta empatratus delapanpuluh ribu rupiah) Selanjutnya saksi Darmin mendisposisi untuk tetap di cairkan sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah);

Halaman 345 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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



3. Saksi Darmin Usman mengabaikan hasil analisa kertas kerja yang diajukan oleh saksi Arung Benawa selaku Analis, saksi Sri Alam selaku Relationship Manager dan saksi Sutan Arif selaku Deputy Branch Manager yang memberikan disposisi dalam Nota Pencairan Dana Nomor : 20/N/CMLU/X/17 tanggal 20 Oktober 2017 dengan kalimat "Bapak BM mohon pertimbangkan untuk pencairan karena sudah minus" namun saksi Darmin Usman selaku Branch Manager tetap menyetujui untuk pencairan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa **Pencairan tahap 12** berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 060/N/CMLU/X/17 tanggal 8 November 2017 sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :
 1. Berdasarkan kertas kerja perhitungan prestasi tanggal 8 November 2017 yang dibuat oleh saksi Arung Benawa menerangkan pencairan tidak dapat dilakukan lagi karena kondisi progres di lapangan sudah minus Rp2.013.394.378,00 (dua milyar tigabelas juta tigaratus sembilanpuluh empat ribu tigaratus tujuh puluh delapan rupiah);
 2. Saksi Arung Benawa sebagai analis tetap membuat perhitungan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi dan Pembiayaan Bank sebagaimana Kondisi Ril di lapangan dan dituangkan dalam Nota Pencairan dengan kalimat "Permohonan Pencairan Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah) (menyesuaikan dengan permintaan developer, di mana seharusnya tertulis *Usulan Pencairan)". Lalu saksi Darmin Usman mendisposisi untuk di cairkan sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah);
 3. saksi Darmin Usman mengabaikan hasil analisa kertas kerja yang diajukan oleh saksi Arung Benawa dan meminta untuk tetap dilakukan pencairan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
 4. tanggal 10 November 2017 PT Rizki Pabittei Putra menerima pencairan dana KYG sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Namun pada tanggal 29 November 2017, pada rekening koran PT Rizki Pabittei Putra dengan nomor rekening 00037-01-11-000241-6, terdapat pencairan reversal sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan selanjutnya ada pencairan dana KYG dari PT BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa **Pencairan tahap 13** berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 38/N/CMLU/XII/17 tanggal 05 Desember 2017 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :



1. Saksi Mario Fernando Gultom bersama dengan saksi Caesario Hasza Yudha Manik melakukan Analisa berupa pengambilan data langsung ke lokasi pembangunan Perumahan Taman Anggrek yang sedang dikerjakan oleh PT. Rizki Pabittei Putra dengan hasil Analisa yang dituangkan dalam kertas kerja penghitungan prestasi dan Nota Pencairan Dana diperoleh data bahwa nilai pencairan dana Kredit Yasa Griya melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan. Dimana saat itu keadaan kredit sudah minus Rp2.142.932.085,00 (dua milyar seratus empatpuluh dua juta sembilanratus tigapuluh dua ribu delapan puluh lima rupiah);
2. saksi Darmin Usman memberikan disposisi dalam Nota Pencairan Dana untuk tetap mencairkan kredit sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan pertimbangan :
 - Pencairan untuk penyelesaian IMB yang sudah late sebanyak 119 unit.
 - Penyelesaian rumah, debitur sudah bangun dan tidak pernah nunggak 1bulan pun.
 - Setuju cair unfuk IMB sebesar Rp135.000.000,00 (tigapuluh lima juta rupiah) dan Fisik sebesar Rp65.000.000,00 (enampuluh lima juta rupiah);
- Bahwa **Pencairan tahap 14** berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 147/N/CMLU/XII/17 tanggal 29 Desember 2017 sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu milyar duaratus limapuluh juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :
 1. Saksi Arung Benawa telah melakukan Analisa yang dituangkan dalam kertas kerja perhitungan prestasi dan Nota Pencairan Dana sebagaimana kondisi riil di lapangan dimana sebenarnya pencairan tidak dapat di lakukan lagi karena kondisi progres di lapangan sudah minus Rp2.159.586.027,00 (dua milyar seratus limapuluh sembilan juta limaratus delapanpuluh enam ribu duapuluh tujuh rupiah) sehingga dalam Nota Pencairan Dana dibuat keterangan "Permohonan Pencairan" yang menyesuaikan dengan permintaan developer, di mana seharusnya tertulis "Usulan Pencairan";
 2. saksi Darmin Usman mengabaikan hasil Analisa yang dibuat oleh saksi Arung Benawa dan tetap memutuskan memberikan pencairan dana Kredit Yasa Griya kepada PT. Rizki Pabittei Putra sebagaimana tertuang dalam disposisinya dalam Nota Pencairan Dana sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);



- Bahwa **Pencairan tahap 15** berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 0169/N/CMLU/VI/18 tanggal 07 Juni 2018 sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa : saksi Mario Fernando Gultom melakukan Analisa terhadap pengajuan pencairan kredit KYG dan dari hasil analisa, di peroleh data bahwa proyek Perumahan Taman Anggrek tidak sesuai dengan prestasi pencairan kredit, dimana saat itu keadaan kredit sudah minus Rp3.409.586.027,00 (tiga milyar empatratus sembilan juta limaratus delapanpuluh enam ribu duapuluh tujuh rupiah) dan dalam keadaan tersebut seharusnya tidak bisa di cairkan kredit lagi, karena posisi kredit sudah minus. Namun saksi Darmin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu memerintahkan saksi Mario Fernando Gultom untuk tetap memproses permohonan pencairan dana Kredit Yasa Griya tersebut, kemudian dalam Nota Pencairan Dana saksi Darmin Usman dengan catatan "Acc 85 juta";
- Bahwa pencairan dana KYG yang telah diterima oleh PT. Rizki Pabittei Putra dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan dana KYG melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan, hal tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- Bahwa berdasarkan observasi dan dokumen Perhitungan Detail Progres Pencairan PT. Rizki Pabittei Putra Perumahan Taman Anggrek Desa Tanjung Perdana Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah yang ditandatangani oleh Saksi Hendra Muda selaku CP Sales dan diketahui oleh Sdr. Endra Wijayanto tertanggal 11 Mei 2023 selaku Pj. *Branch Manager* PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu, **rumah yang selesai terbangun di Perumahan Taman Anggrek yaitu sebanyak 100 (seratus) unit rumah dan** terdapat 5 (lima) unit pondasi sehingga terdapat selisih antara dana KYG yang telah dicairkan dan prestasi pekerjaan proyek Perumahan Taman Anggrek sebesar Rp5.488.094.779,00 (lima milyar empat ratus delapan puluh delapan juta sembilan puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

| No | Uraian | Nilai (Rp) |
|----|--------|------------|
|----|--------|------------|



| 1 | 2 | 3 |
|---|--|-------------------------|
| 1 | Dana KYG PT Rizki Pabittei Putra yang telah dicairkan | 8.680.000.000,00 |
| 2 | Nilai prestasi pekerjaan berdasarkan perhitungan PT BTN KC Bengkulu | 3.191.905.221,00 |
| 3 | Pencairan dana KYG yang melebihi nilai prestasi pekerjaan (1) - (2) | 5.488.094.779,00 |

- Bahwa PT Rizki Pabittei Putra telah mengembalikan seluruh pokok pinjaman KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah), dengan cara mencicil;
- Bahwa PT Rizki Pabittei Putra juga telah melakukan pengembalian pokok pinjaman KYG sebesar Rp3.742.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah), dan berdasarkan dokumen dari Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan, kredit KYG PT. Rizki Pabittei Putra **dinyatakan macet sejak tanggal 24 Agustus 2020**;
- Bahwa pada hari Jumat tanggal 23 Mei 2025 telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS) bertempat di Perumahan Taman Anggrek di Desa Tanjung Terdana, Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah yang dihadiri oleh Majelis Hakim (Paisol, SH. MH., Muhammad Fauzi, SE. ME. dan Puspita Sari, SH.) Tim Jaksa Penuntut Umum, terdakwa Zulmarwan, saksi Rita, ST. (BPN) dan Kepala Desa Tanjung Terdana;
- Bahwa pada pemeriksaan setempat tersebut, saksi Darmin membenarkan lokasi lahan yang didatangi adalah lokasi pembangunan Perumahan Taman Anggrek yang dilaksanakan oleh PT. Rizki Pabittei Putra sebagaimana yang tercantum dalam dakwaan Jaksa Penuntut Umum. Selain itu berdasarkan hasil pemeriksaan diketahui jumlah rumah yang terbangun hanya 100 unit rumah sehingga jauh dari yang seharusnya dibangun yaitu 300 (tiga ratus) unit rumah sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tertanggal 29 April 2015 dan bobot prestasi fisik pembangunan Perumahan Taman Anggrek baru mencapai 32,58 %;
- Bahwa terdapat penyimpangan terhadap Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2020 sebagai berikut:
 - 1) Pemberian kredit KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra tidak memenuhi persyaratan karena dokumen perjanjian kerja sama dan daftar usulan peminat konsumen direkayasa, lahan yang merupakan agunan pokok masih atas nama pihak ketiga yang bukan merupakan pemegang saham



maupun pengurus perusahaan, serta lahan yang merupakan agunan pokok tidak dalam satu hamparan dan terdapat enclave pada lahan tersebut.

- 2) Pencairan KYG mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan dana KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra melebihi nilai progres fisik proyek di lapangan.

- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa telah merugikan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp4.938.000.000,00 (empat miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah), sebagaimana Laporan Hasil Audit Penghitungan Kerugian Keuangan Negara Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Perwakilan Provinsi Bengkulu Nomor: PE.03.03/SR-2008/PW06/5/2023 tanggal 13 November 2023 atas dugaan Tindak Pidana Korupsi Dalam Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh PT Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra Tahun 2015 sampai dengan Tahun 2020, dengan rincian sebagai berikut:

| No. | Uraian | Nilai (Rp) |
|-----|---|-------------------------|
| 1 | Nilai pencairan dana KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra | 8.680.000.000,00 |
| 2 | Nilai pengembalian pokok KYG oleh PT Rizki Pabittei Putra | 3.742.000.000,00 |
| 3 | Nilai Kerugian Keuangan Negara (1) - (2) | 4.938.000.000,00 |

- Bahwa Kerugian Negara yang dialami oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp4.938.000.000,00 (empat miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari keseluruhan pencairan Kredit Yasa Griya yang telah diterima oleh PT. Rizki Pabittei Putra pada masa jabatan Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm) selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 02 September 2013 s/d tanggal 04 Mei 2015 dan saksi Darmin Usman, SE. AK Bin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 5 Mei 2015 s/d tahun 2018;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm) selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 02 September 2013 s/d tanggal 04 Mei 2015 dan saksi Darmin Usman, SE. AK Bin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 5 Mei 2015 s/d tahun 2018, telah



menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan, sehingga menguntungkan Sdr.Ambo Caming selaku Direktur PT. Rizki Pabittei Putra sebesar Rp4.938.000.000,00 (empat milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) dan merugikan keuangan negara atau perekonomian negara;

- Bahwa perbuatan Terdakwa Zulmarwan, S.E., an saksi Darmin Usman, SE.AK Bin Usman bersama-sama dengan Saudara Ambo Caming selaku Direktur PT.Rizki Pabittei Putra, sebagaimana uraian fakta-fakta tersebut diatas bertentangan dengan ketentuan, antara lain:

A. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara

Pasal 3

Ayat (1) Keuangan Negara dikelola secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan, efisien, ekonomis, efektif, transparan, dan bertanggung jawab dengan memperhatikan rasa keadilan dan kepatutan.

B. Pasal 2, Pasal 8 dan Pasal 20A Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan

Pasal 2

Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Pasal 8

- 1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Pasal 20A

- 1) Bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian termasuk manajemen risiko dalam melakukan kegiatan usaha.
- 2) Bank wajib menyusun prosedur internal mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

c. Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat



Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Lampiran Kebijakan Ketentuan Produk No. Indeks 003/P/CL/HCL

Lampiran No.3.1.2. Persyaratan Pemohon

No. 7 Persyaratan Khusus Kredit Pemilikan Lahan BTN

3.4. Kondisi Lahan

3.4.2. Sudah dalam satu hamparan dan tidak terpisahkan oleh lahan milik pihak lain yang secara material dapat memberikan dampak negative terhadap proses Pembangunan dan pemasaran proyek perumahan.

Lampiran No. 3.1.3. Persyaratan Dokumen

Dokumen persyaratan min. saat mengajukan aplikasi kredit

B. Data Keuangan

7. Data calon konsumen, *sales contract* dari instansi/perusahaan.

C. Legalitas Proyek

4. Bukti penguasaan tanah lokasi proyek harus telah bersertifikat hak atas tanah (telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan.

4.1. Penguasaan hak atas tanah lokasi proyek (dalam bentuk sertifikat) dapat atas tanah pemohon kredit atau atas nama pihak ketiga dengan ketentuan pihak ketiga tersebut adalah pemegang saham (pemilik)/pengurus perusahaan pemohon kredit, yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau kuasa secara notarial dengan pemohon kredit sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Lampiran No. 3.1.7. Tata Cara Penarikan Kredit Komersial

1. Kredit Konstruksi BTN

1.1. Penarikan pertama maksimum sampai dengan 40% dari maksimum kredit (plafond) dengan syarat tanah lokasi proyek telah dimatangkan.

1.4. Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan



presentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%, serta didukung adanya prestasi pemasaran.

Bab IX-A: Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN

2.1.4. Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan presentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi presentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebesar presentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan presentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%.

d. Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015

Pasal 4

Ayat (1) Pencairan pertama sesuai dengan ketentuan Bank BTN yang berlaku yaitu sebesar 20% (dua puluh persen) dari plafond kredit.

Ayat (2) Penarikan hanya dapat dilakukan apabila akta pembebanan hak tanggungan atas agunan telah ditandatangani oleh pihak yang berhak sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat.

Ayat (3) Pencairan selanjutnya berdasarkan:

- prestasi fisik proyek di lapangan;
- kesiapan calon konsumen yang ditunjukkan dengan bukti pembayaran uang muka;
- nilai agunan lebih besar dari 135% (seratus tiga puluh lima persen).;
- persyaratan tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang harus dipenuhi.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta hukum tersebut Terdakwa telah dapat dinyatakan telah melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa oleh karena dakwaan Penuntut Umum disusun dalam bentuk Subsidiaritas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan Dakwaan Primair terlebih dahulu dan apabila Dakwaan Primair telah terbukti maka Dakwaan Subsidiar tidak perlu dipertimbangkan lagi, akan tetapi apabila Dakwaan Primair tidak terbukti, maka harus dipertimbangkan Dakwaan selanjutnya ;

Menimbang, bahwa pada Dakwaan Primair para Terdakwa telah didakwa melanggar ketentuan Pasal 2 ayat (1) jo Pasal 18 ayat (1) huruf b, ayat (2)



dan ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1999 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP yang mengandung unsur-unsur:

1. Setiap orang ;
2. Secara melawan hukum ;
3. Memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi ;
4. Dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara ;
5. Yang melakukan, menyuruh melakukan, atau turut serta melakukan perbuatan itu ;

Menimbang, bahwa atas unsur-unsur tersebut Majelis Hakim akan memper-timbangkannya sebagai berikut :

Ad.1. Unsur setiap orang

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur “setiap orang” yaitu subyek hukum sebagai pendukung hak dan kewajiban, meliputi subyek orang pribadi (*natuurlijk persoon*) maupun badan hukum (*rechts persoon*) termasuk korporasi yang dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana atas perbuatan yang dilakukannya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud “setiap orang” dalam pasal ini adalah orang perorangan atau korporasi yang secara melawan hukum memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara;

Menimbang, bahwa menurut Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Buku II, Edisi Revisi 2005 halaman 209 dari Mahkamah Agung RI dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1398K/Pid/1994 tanggal 30 Juni 1995 menyatakan bahwa kata “setiap orang atau barang siapa” adalah sebagai siapa saja yang harus dijadikan Terdakwa/dader atau setiap orang sebagai subjek hukum (pendukung hak dan kewajiban) yang dapat diminta pertanggungjawaban dalam segala tindakannya sehingga secara histories kronologis manusia sebagai subjek hukum telah dengan sendirinya ada kemampuan bertanggungjawab kecuali secara tegas undang-undang menentukan lain;

Menimbang, bahwa konsekuensi dari dapat tidaknya subyek hukum tersebut dipidana harus dilihat dari ajaran pertanggungjawaban (*Toerekenings Vaan Baarheid*), dalam menentukan pertanggungjawaban pelaku tindak pidana



terdapat beberapa teori dari para ahli hukum, menurut Prof. Mr. Roeslan Saleh (*Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban, Aksara Baru, Jakarta 1983, hal 80*) orang yang mampu bertanggung jawab itu harus memenuhi tiga syarat yaitu:

- 1) Dapat menginsyafi yang senyatanya daripada perbuatannya;
- 2) Dapat menginsyafi bahwa benar perbuatannya itu tidak dapat dipandang patut dalam pergaulan masyarakat;
- 3) Mampu untuk menentukan niat atau kehendaknya dalam melakukan perbuatan.

Menurut Prof. Satochid Kartanegara, SH dalam bukunya kumpulan kuliah pidana I, Penerbit Balai Lektur Mahasiswa, Tanpa Tahun, ada 2 syarat *Toerekenings Vat Baarheid*, yaitu:

1. Keadaan Jiwa dan Psikologinya (*Geestelijke end psychegegestelheid*) dari syarat pertama tersebut, maka seorang dikategorikan sebagai *Toerekenings Vat Baarheid* jika Keadaan jiwa orang itu adalah sedemikian rupa sehingga ia dapat mengerti atau tahu akan nilai dari perbuatannya itu, sehingga dapat juga mengerti perbuatannya, serta akibat perbuatannya.
2. Harus dapat menentukan kehendaknya yang unsurnya ialah :
 - a) Keadaan jiwa orang itu harus sedemikian rupa, sehingga ia dapat menentukan kehendaknya terhadap perbuatan yang dilakukannya.
 - b) Orang itu harus sadar, insyaf, bahwa benar perbuatan yang dilakukannya itu adalah perbuatan yang terlarang atau tidak dapat dibenakan, baik dari sudut hukum, masyarakat maupun dari sudut tata susila.

Menurut Prof. Moeljatno, SH (*Asas-Asas Hukum Pidana, Penerbit Rineka Cipta, Tahun 2000, halaman 165*) untuk adanya kemampuan bertanggung jawab harus ada :

- 1) Kemampuan untuk membedakan antara perbuatan yang baik dan yang buruk, yang sesuai hukum dan yang melawan hukum.
- 2) Kemampuan untuk menentukan kehendaknya menurut keinsyafan tentang baik dan buruknya perbuatan tadi, yang pertama merupakan faktor akal (*intelektual factor*) yaitu dapat memperbedakan antara perbuatan yang diperbolehkan atau tidak, sedang yang kedua merupakan faktor perasaan atau kehendak (*volitional factor*) yaitu dapat menyesuaikan tingkah lakunya dengan keinsyafan atas mana yang diperbolehkan atau tidak, sebagai konsekuensinya, maka tentunya orang yang tidak mampu menentukan kehendaknya menurut keinsyafan tentang baik dan buruknya perbuatan tadi, dia tidak mempunyai kesalahan, jadi unsur kesalahan (*schuld*) erat hubungannya dengan unsur *Toerekenings Vat Baarheid* di atas.



Syarat ajaran *Toerekenings Vat Baarheid* tersebut di atas sangat erat hubungannya dengan ajaran kesengajaan, akibat, sebab apabila seseorang yang keadaan jiwanya dapat mengerti akan perbuatannya, maka demikian dapat menentukan kehendaknya terhadap perbuatan yang dilakukannya itu, dengan sadar, insyaf, sudah barang tentu seseorang itu melakukan perbuatan pidana *secara dengan sengaja*.

Bahwa ajaran *Toerekenings Vat Baarheid* adalah menentukan adanya alasan pemaaf dan alasan pembenar sebagai dasar peniadaan pidana, apabila syarat-syarat *Toerekenings Vat Baarheid* tersebut terpenuhi, maka tidak terdapat pada diri pembuat *delicte* tentang alasan pemaaf maupun alasan pembenar sebagai dasar peniadaan pidananya.

Menimbang, dalam perkara *a quo* berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, dari keterangan saksi-saksi, keterangan Ahli, petunjuk dan keterangan Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm) menjabat sebagai Branch Mananger (BM) PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Nomor : 624/DIR/2013 tanggal 29 Agustus 2013 tentang promosi/rotasi pegawai yang mengangkat Terdakwa Zulmarwan, S.E menjadi Kepala PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu, sebagaimana telah diuraikan dalam surat dakwaan, selaku subjek hukum orang yang sejak awal persidangan, pemeriksaan saksi, ahli dan keterangan Terdakwa ada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani hal ini dibuktikan pula selama persidangan Terdakwa mampu menjawab dan menanggapi dengan baik keterangan para saksi, keterangan ahli serta dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan yang diajukan oleh Majelis Hakim, Penuntut Umum maupun Tim Penasihat Hukum, sehingga berdasarkan fakta tersebut membuktikan Terdakwa adalah orang yang cakap, sehat jasmani dan rohani serta mampu memberikan keterangan secara bebas dan tidak ditemukan adanya alasan pemaaf maupun pembenar dalam perbuatannya sebagaimana ketentuan KUHP.

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

Ad.2. Unsur secara melawan hukum.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “melawan hukum” menurut penjelasan pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dan ditambah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 mencakup perbuatan melawan hukum dalam arti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

formil maupun dalam arti materiil, yakni meskipun perbuatan tersebut tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun apabila perbuatan tersebut dianggap tercela karena tidak sesuai dengan rasa keadilan atau norma-norma kehidupan sosial dalam masyarakat, maka perbuatan tersebut dapat dipidana;

Menimbang, bahwa dengan adanya kata “maupun” dalam penjelasan tersebut, dapat diketahui bahwa Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi tersebut mengikuti 2 (dua) ajaran sifat melawan hukum yaitu : ajaran sifat melawan hukum dalam arti formil dan ajaran sifat melawan hukum dalam arti materiil;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 003 / PUU-IV/ 2006 tanggal 25 Juli 2006, maka pengertian perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam penjelasan pasal 2 ayat (1) Undang-undang R.I Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana korupsi sebagaimana telah diubah berdasarkan atas Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (Lembaran Negara R.I Nomor 4150) sepanjang Frasa berbunyi : “Yang dimaksud dengan secara melawan hukum dalam pasal ini mencakup perbuatan melawan hukum dalam artian formil maupun dalam artian materiil, yaitu meskipun perbuatan tersebut tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun apabila perbuatan tersebut dianggap tercela karena tidak sesuai dengan rasa keadilan atau norma-norma kehidupan sosial dalam kehidupan masyarakat, maka perbuatan tersebut dapat dipidana, adalah bertentangan dengan Undang-undang Dasar Negara RI Tahun 1945 ; Dan karenanya telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat”;

Menimbang, bahwa dari pengertian melawan hukum tersebut apabila dikaitkan dengan perbuatan Terdakwa yang terungkap di persidangan, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm) menjabat sebagai Branch Mananger (BM) PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Nomor : 624/DIR/2013 tanggal 29 Agustus 2013 tentang promosi/rotasi pegawai yang mengangkat Terdakwa Zulmarwan, S.E menjadi Kepala PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu;
- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Nomor 30 tanggal 18 Oktober 2012 dengan penghadap Tn. Purwadi dan Tn. Irman Alvian qq. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Gamal Wahidin, SH. menerangkan bahwa para Penghadap bertindak selaku Direktur dan karena

Halaman 357 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta selanjutnya disebut "Bank" dengan ini memberikan Kuasa Khusus kepada seluruh Pejabat yang bertindak berdasarkan jabatannya pada Perseroan Terbatas PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berikut cabang-cabangnya yang ada di Indonesia diantaranya Kepala Cabang atau Branch Manager (BM) berhak untuk

1. Mengambil keputusan untuk menyetujui atau menolak permohonan kredit pemilikan rumah untuk pembelian rumah dan kredit-kredit lainnya yang diberikan dan ditetapkan oleh Bank, sesuai dan diatur dengan ketentuan internal melalui prosedur yang berlaku pada Bank.
2. Mendatangi :
 - a) Surat penegasan persetujuan atau penolakan pemberian Kredit pemilikan rumah dan kredit-kredit lainnya yang diberikan dan ditetapkan oleh Bank sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan prosedur yang berlaku kepada pemohon kredit
 - b) Perjanjian-perjanjian kredit dan permohonan perubahannya/ addendum yang diperlukan dan jaminan-jaminan kredit termasuk tetapi tidak terbatas pada jaminan-jaminan berupa Hak Tanggungan, Kuasa untuk memasang hak tanggungan, kuasa menjual, jaminan secara fidusia, cassie dan jaminan-jaminan lainnya
 - c) Surat-surat dalam rangka perasuransian barang jaminan kredit
 - d) Surat-surat lain dalam rangka pelaksanaan ketentuan dan syarat dalam perjanjian kredit yang bersangkutan
3. Melakukan pembayaran-pembayaran yang timbul dari/sebagai akibat dari suatu perjanjian kredit yang telah ditandatangani :
 - a. Jumlah kredit pemilikan rumah dan kredit lainnya yang ditentukan oleh Bank
 - b. Jumlah uang muka yang sebelumnya telah disetor oleh pemohon kepada Bank
 - c. Jumlah uang sebagai pencairan dana jaminan yang ditahan oleh Bank yang berlaku.
- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Nomor 30 tanggal 18 Oktober 2012 tersebut, Kepala Cabang atau Branch Manager (BM) memiliki kewenangan untuk:
 - a. Memutus kredit komersial atau Commercial Loan
 - b. Memutus kredit consumer, atau Commercial Loan
 - c. Memutus kredit kecil dan mikro, atau small dan Micro Loan



- d. Menandatangani Surat Penegasan tentang Persetujuan dan atau Penolakan Kredit
 - e. Menandatangani akta perjanjian kredit (PK) dan assesoirnya
 - f. Mendatangi surat-surat peasuransian jaminan kredit
 - g. Mendatangi surat lainnya dalam rangka pelaksanaan ketentuan dan syarat dalam perjanjian kredit (PK).
- Bahwa pada tanggal 13 Maret 2015 Direktur PT.Rizki Pabittei Putra atas nama Sdr. Ambo Camming mengajukan Permohonan/proposal pinjaman dana Kredit Yasa Griya (KYG) sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan pinjaman dana Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), yang ditujukan kepada Kepala Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bengkulu melalui surat permohonan Nomor. 30/rpp/IV/2015 PT. Rizki Pabittei Putra untuk pembangunan Perumahan Taman Anggrek yang berlokasi di Desa Tanjung Terdana, Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah;
 - Bahwa atas permohonan/proposal tersebut Terdakwa Zulmarwan, S.E kemudian menindaklanjuti dengan mendisposisi kepada *Deputy Branch Manager* (DBM) yaitu Saksi Sutan Arif selaku *Deputy Branch Manager* (DBM) dan lalu diteruskan kepada *Relationship Manager* (RM) yaitu Saksi M. Sri Alam lalu membuat checklist kelengkapan data dan melakukan survei di lapangan dimana dalam melakukan survei lapangan;
 - Bahwa Saksi M. Sri Alam dalam melakukan survei lapangan hanya melakukan pengamatan secara visual dan tidak melakukan pengukuran sehingga tidak mengetahui kondisi lahan lokasi tersebut ternyata tidak berada dalam satu hamparan, yang mana hasil survei lalu dituangkan dalam Laporan Prospek Usaha/ Proyek Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 yang dibuat dan ditandatangani oleh Saksi M. Sri Alam serta diketahui dan ditandatangani oleh Saksi Caesario Haszayudha Manik selaku *Housing Commercial Lending Unit Head* (HCLU Head) yang pada pokoknya isi laporan tersebut menyampaikan kondisi lahan yang akan dilakukan pembangunan Perumahan Taman Anggrek PT Rizki Pabittei Putra belum matang, dan aspek pendukung lainnya seperti jaringan listrik, air bersih, amdal UKP-UPL, bebas banjir, aspek keuangan, strategi pemasaran dan potensi konsumen belum mendukung;
 - Bahwa Terdakwa Zulmarwan, SE, walaupun mengetahui isi laporan tersebut tetap memerintahkan Saksi Caesario Haszayudha Manik dan Saksi M. Sri Alam untuk tetap merekomendasikan PT.Rizki Pabittei Putra untuk mendapatkan pinjaman dana kredit KYG dan dana kredit KPL dengan dasar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya dukungan dari Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah dan lokasi tersebut merupakan wilayah pengembangan Kabupaten dan berbatasan dengan Kota Bengkulu, kemudian Laporan Prospek Usaha/ Proyek Perumahan tersebut dibuat sebagaimana petunjuk Terdakwa Zulmarwan, S.E, sehingga Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 disetujui oleh Saksi Sutan Arif selaku *Deputy Branch Manager* (DBM) dan Terdakwa Zulmarwan, S.E selaku *Branch Manager* (BM) menyetujui pada tanggal 23 Maret 2015 dengan isi disposisi pada kolom pendapat dan keputusan *Branch Manager* (BM) yaitu:

- Setuju untuk diproses lebih lanjut
- Pastikan legalitas lengkap, agunan lengkap, dan persyaratan KYG terpenuhi;
- Bahwa setelah Terdakwa Zulmarwan, SE menyetujui Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tersebut, kemudian terdakwa Zulmarwan, SE memerintahkan Analyst yaitu saksi Festian Prajadia selaku Junior Commercial Loan Analyst (JCL Analyst) untuk melakukan proses analisa kredit yaitu melakukan pengecekan berkas antara lain: Surat permohonan, Akta-akta perusahaan (legalitas perusahaan, legalitas proyek, dan izin dari tokoh daerah/aparatur pemerintah setempat) dan hasil sementara analisa kredit pada pokoknya dinyatakan bahwa terhadap lokasi pembangunan perumahan Taman Anggrek PT. Rizki Pabittei Putra tersebut belum terdapat adanya beberapa aspek pendukung antara lain: IMB, Listrik, Potensi Konsumen, Legalitas Proyek, Prasarana Jaringan Listrik dan Air Bersih, jalan lingkungan dan saluran lingkungan, dan lain-lain serta analisa sementara hanya sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per unit untuk tipe 36 sebanyak kurang lebih 100 (seratus) unit sehingga penilaian sementara terutama aspek pemasaran masuk “kategori tinggi”;
- Bahwa walaupun masuk “kategori tinggi”, Terdakwa Zulmarwan, SE selaku Branch Manager (BM) tetap memerintahkan Saksi Festian Prajadia dan Saksi Caesario Haszayudha Manik untuk merekomendasikan dan mengkondisikan dengan plafond kredit KYG sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk 300 unit rumah tipe 36/150 dan KPL sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada PT Rizki Pabittei Putra dengan dasar adanya dukungan dari Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah yakni Perjanjian Kerjasama (MoU) tertanggal 06 April 2015 tentang penyediaan rumah sederhana berupa penyaluran KPR dan pemotongan angsuran secara kolektif No. 648.3/0275/IV/2015 tertanggal 06 April 2015

Halaman 360 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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

Halaman 360



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disertai lampiran daftar usulan peminat konsumen program perumahan murah bagi PNS di lingkungan Kab. Bengkulu Tengah sebanyak 595 orang yang merupakan aspek utama pemasaran atau *marketable*, sehingga Saksi Festian Prajadia membuat semua aspek Perangkat Analisa Kredit tertanggal 01 April 2015 termasuk aspek pemasaran dengan kategori “resiko menengah”, dengan dasar adanya Perjajian Kerjasama (MoU) tentang penediaan rumah sederhana berupa penyaluran KPR dan pemotongan angsuran secara kolektif tanpa melakukan verifikasi data konsumen terhadap lampiran daftar usulan peminat dalam Perjanjian dalam perjanjian kerjasama tersebut oleh saksi Festin Prajadia selaku Junior Comercial Loan Analyst (JCL Analyst). Selanjutnya Perangkat Analisa Kredit diteruskan dan disetujui oleh Saksi Sutan Arif selaku Deputy Branch Manager (DBM) dan Terdakwa Zulmarwan selaku Branch Manager (BM) menyetujui pada tanggal 06 April 2015 dengan isi disposisi pada kolom pendapat dan keputusan *Branch Manager* (BM) yaitu:

- Direkomendasikan dan setuju didukung KYG sebesar Rp9.500.000.000,00 (Sembilan miliar lima ratus juta rupiah) dan KPL Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
 - Ratio agunan 148,54 %; (seratus empat puluh delapan koma lima puluh empat persen);
 - Telah MoU dengan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah;
 - Pembayaran kolektif potong gaji dan nominative telah terdaftar 595 orang;
 - Persyaratan KYG wajib dipenuhi;
 - Legalitas wajib dipenuhi; dan,
 - Mohon putusan RO untuk proses lebih lanjut;
- Bahwa pembuatan Perjanjian Kerjasama (MoU) adalah kebijakan Terdakwa Zulmarwan, SE yang pada saat itu menjabat sebagai Kepala Cabang sekaligus Branch Manager (BM), dan Perjanjian Kerjasama (MoU) yang dijadikan dasar oleh Terdakwa Zulmarwan, SE sebagai data dukung dalam pembuatan Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 dan Perangkat Analisa Kredit tertanggal 01 April 2015 merupakan aspek utama pemasaran atau *marketable* tersebut ternyata direayasa, karena berdasarkan keterangan saksi Fauzi selaku Kabag Hukum Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah Perjanjian Kerjasama (MoU) tersebut tidak pernah terdaftar/tergister pada Bagian Hukum Pemda Bengkulu Tengah, dan Pemda Bengkulu Tengah tidak pernah membuat dan mengeluarkan Perjanjian Kerjasama (MoU) dengan pihak BTN atau pihak ketiga lainnya dalam hal

Halaman 361 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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

Halaman 361



pemilikan rumah untuk PNS di lingkungan Pemda Bengkulu Tengah dan saksi Darmawan Bin Yakoeb selaku Sekda pada tahun 2015 menerangkan tidak pernah menandatangani perjanjian Kerjasama tersebut;

- Bahwa pemberian kredit KYG dan KPL atas persetujuan Terdakwa Zulmarwan, SE tidak memenuhi persyaratan karena dokumen perjanjian kerja sama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT.Rizki Pabittei Putra, dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah, dan daftar usulan peminat konsumen program perumahan murah bagi PNS di lingkungan Kabupaten Bengkulu Tengah yang merupakan data calon konsumen pendukung aspek pemasaran direkayasa, hal tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- Bahwa karena nilai plafond permohonan/proposal pinjaman dimaksud di atas Rp7.500.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus juta rupiah), maka PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu meneruskan permohonan/proposal tersebut kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *Regional Risk Officer* (RRO) *Regional* III Sumatera dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *Regional Office* III Sumatera dengan memo Nomor :529/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 06 April 2015 perihal Keputusan dan Second Opinion Permohonan Kredit Konstruksi dan Kredit Pembelian Lahan PT Rizki Pabittei Putra. yang ditandatangani oleh Terdakwa Zulmarwan, SE dan Saksi Sutan Arif;
- Bahwa guna mendukung permintaan Keputusan dan Second Opinion Permohonan Kredit tersebut, PT Rizki Pabittei Putra menyertakan Taksasi Agunan oleh KJPP Sudiono Awaluddin dan Rekan Nomor 0608/BKL/KJPP-SAR/PN/LR/04/2015 tanggal 13 April 2015 yang memuat informasi nilai pasar dari properti objek penilaian sejumlah Rp10.597.000.000,00 (sepuluh miliar lima ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah). Hak atas properti yang dilakukan penilaian adalah 17 (tujuh belas) sertifikat lahan seluas 292.724 m², dengan rincian sebagai berikut:
 1. SHM No.06, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 20.000 m²;
 2. SHM No.07, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 13.152 m²;
 3. SHM No.08, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 19.620 m²;
 4. SHM No.09, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 20.000 m²;
 5. SHM No.10, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 11.000 m²;



6. SHM No.11, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 18.167 m²;
 7. SHM No.191, a.n. Indra Trisaputra, dengan luas 20.000 m²;
 8. SHM No.192, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 17.650 m²;
 9. SHM No.193, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 13.460 m²;
 10. SHM No.194, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 16.800 m²;
 11. SHM No.195, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 18.850 m²;
 12. SHM No.196, a.n. Afrizal Saleh, dengan luas 19.000 m²;
 13. SHM No.197, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 20.000 m²;
 14. SHM No.198, a.n. Indra Trisaputra, dengan luas 15.950 m²;
 15. SHM No.199, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 20.000 m²;
 16. SHM No.200, a.n. Afrizal Saleh, dengan luas 20.000 m²; dan,
 17. SHM No.201, a.n. Afrizal Saleh, dengan luas 9.075 m².
- Bahwa pada saat melakukan penilaian, Tim KJPP Sudiono Awaluddin dan Rekan yaitu saksi Pranggono Bani Ahmad dan saksi Dedi Pahlawan tidak mengetahui bahwa ternyata tanah PT.Rizki Pabittei Putra tersebut tidak berada di dalam satu Hamparan sehingga keterangan di dalam Laporan Appraisal adalah suatu kekeliruan dan pada saat penilaian tim penilai dari KJPP Sudiono Awaluddin dan Rekan yaitu saksi Pranggono Bani Ahmad dan saksi Dedi Pahlawan mengasumsikan bahwa seluruh sertifikat tersebut berada didalam satu hamparan hanya berdasarkan keterangan dari saksi Ice dari PT.Rizki Pabittei Putra, yang di sesuaikan dengan copy seluruh sertifikat dan survei langsung di lapangan di sesuaikan dengan Site Plan dari PT.Rizki Pabittei, "apabila KJPP Sudiono Awaludin dan Tim mengetahui bahwa ternyata objek penilaian tersebut berada di lokasi terpisah, maka seharusnya Objek Penilaian berupa tanah tersebut Tidak Dapat Dinilai / Tidak dapat ditindaklanjuti", dimana harga tanah yang berada dalam satu hamparan harganya lebih mahal dari tanah yang terpisah apabila dinilai secara keseluruhan;
 - Bahwa atas permintaan Keputusan dan Second Opini Permohonan Kredit dari PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu tersebut, *Regional Risk Officer* (RRO) Kantor Wilayah III lalu menerbitkan Perangkat Analisa Resiko No.45/SO/RMD/RRS-RO3/IV/2015 tanggal 17 April 2015 yang menyatakan bahwa PT Rizki Pabittei Putra untuk Proyek Perumahan Taman Anggrek masuk peringkat resiko komposit atau kategori cukup (*moderate risk*). Taksasi agunan oleh KJPP Sudiono Awaluddin atas 17 (tujuh belas) lahan seluas 292.724 m² dalam Laporan Penilaian Properti (Appraisal Report) PT Rizki Pabittei Putra juga menjadi aspek utama penilaian Perangkat Analisa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Resiko oleh RRO, dimana dalam hasil penilaian Harga Tanah plus RAB-tanah perkavlingnya Rp9.405.000,00 (sembilan juta empat ratus lima ribu rupiah) dan total Rp7.435.080.000,00 (tujuh miliar empat ratus tiga puluh lima juta delapan puluh ribu rupiah) *coverege* agunan terhadap kredit yang diusulkan sebesar 142 % (seratus empat puluh dua persen);

- Bahwa atas Perangkat Analisa Resiko dari RRO Kanwil III tersebut, PT Bank BTN Kantor Wilayah III kemudian menerbitkan Persetujuan Pemberian Kredit Konstruksi BTN Pembangunan Proyek "Taman Anggrek" a.n. PT. Rizki Pabittei Putra melalui memo Nomor 619/M/Kanwil III/CMLR/V/2015 tanggal 28 April 2015 yang pada pokoknya memberikan persetujuan plafond kredit sebesar Rp10.350.000.000,00 (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian Kredit Konstruksi sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) dan Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan beberapa syarat dan ketentuan, yaitu:

1. Sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit (PK), PT Rizki Pabittei Putra harus menyerahkan dokumen asli penguasaan tanah atas obyek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah yang telah dilakukan penggabungan dan telah balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas $\pm 272.724 \text{ m}^2$. Sertifikat dimaksud telah bebas dari potensi sengketa/blokir dari pihak ketiga atau sedang tidak dijaminkan ke pihak lain melalui verifikasi/*clearance* di Kantor Badan Pertanahan setempat;
2. Penarikan kredit dapat dilakukan jika sertifikat tanah lokasi proyek telah diterbitkan a.n. PT Rizki Pabittei Putra dengan luas minimal sebesar 272.724 m^2 serta lahan telah dalam kondisi matang;
3. Pencairan kredit konstruksi BTN dapat dipertimbangkan sesuai progres fisik proyek atas unit-unit yang dibiayai konstruksinya dan telah diverifikasi dan divalidasi oleh BTN KC. Bengkulu dengan didukung prestasi pemasaran dengan memperhatikan ketersediaan calon konsumen pasti (sudah wawancara dan sudah SP3K);
4. Selama KPL belum lunas, PT Rizki Pabittei Putra tidak diperbolehkan membangun rumah non subsidi di atas tanah lokasi proper Taman Anggrek;
5. Penandatanganan PK wajib diikuti dengan pengikatan agunan secara sempurna dengan pembebanan hak tanggungan sesuai ketentuan yang berlaku atas sertifikat agunan proyek Proper Taman Anggrek sebagai pengikatan atas sumber pelunasan kredit;

Halaman 364 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



- Bahwa menindaklanjuti persetujuan tersebut, PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu lalu menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) Nomor 555/BKU/III/CMLU/SP2K/IV/2015 tanggal 28 April 2015, yang memuat informasi dan persyaratan sebagai berikut:
 1. Plafon kredit konstruksi BTN sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk 300 (tiga ratus) unit rumah tipe 36/150 dan plafon kredit pembelian lahan sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
 2. Jangka waktu kredit yaitu 36 (tiga puluh enam) bulan setelah perjanjian kredit ditandatangani;
 3. Penarikan kredit dapat dilakukan jika sertifikat tanah lokasi proyek telah diterbitkan a.n. PT Rizki Pabittei Putra;
 4. Salah satu syarat sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit (PK), hal yang seharusnya dilakukan oleh PT Rizki Pabittei Putra yaitu menyerahkan asli dokumen penguasaan tanah atas obyek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah yang telah dilakukan penggabungan dan telah balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas 273.104 m². Sertifikat dimaksud telah bebas dari potensi sengketa/blokir dari pihak ketiga atau sedang tidak dijaminkan ke pihak lain melalui verifikasi/clearance di Kantor Badan Pertanahan setempat;
- Bahwa dokumen asli obyek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah tersebut belum dilakukan penggabungan sertifikat dan balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas 273.104 m², namun Terdakwa Zulmarwan, SE yang pada saat itu menjabat sebagai Banch Manager (BM) menindaklanjuti dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) dan melakukan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tertanggal 29 April 2015 antara pihak (I) Zulmarwan, S.E mewakili Direksi dari untuk a.n. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta dengan pihak (II) Ambo Caming selaku Direktur PT Rizki Pabittei Putra, yang dibuat oleh Notaris Irawan, S.H, yang memuat informasi antara lain:
 1. Besaran pokok pinjaman dengan rincian:
 - a) Rp 9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk pembangunan untuk pembiayaan modal kerja pembangunan perumahan Taman Anggrek yang terletak di Kelurahan Tanjung Perdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu, sebanyak 300 (tiga ratus) unit rumah T.36/150;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b) Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk kredit pembelian lahan;
2. Perjanjian kredit mulai berlaku sejak ditandatanganinya oleh kedua belah pihak dan akan ditentukan untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 29 April 2015, sehingga dengan demikian kredit harus dilunasi baik pokok maupun bunga dan biaya-biaya lainnya selambat-lambatnya pada tanggal 29 April 2018;
3. Agunan pokok:
- a) SHM No.199 seluas 20.000 m² a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - b) SHM No.07 seluas 13.152 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - c) SHM No.10 seluas 11.000 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - d) SHM No.195 seluas 18.850 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - e) SHM No.194 seluas 16.800 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - f) SHM No.08 seluas 19.620 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - g) SHM No.06 seluas 20.000 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - h) SHM No.11 seluas 18.167 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - i) SHM No.09 seluas 20.000 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - j) SHM No.193 seluas 13.460 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - k) SHM No.192 seluas 17.650 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - l) SHM No.197 seluas 20.000 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
 - m) SHM No.200 seluas 20.000 m², a.n. Afrizal Saleh;
 - n) SHM No.201 seluas 9.075 m², a.n. Afrizal Saleh;
 - o) SHM No.196 seluas 19.000 m², a.n. Afrizal Saleh;
 - p) SHM No.191 seluas 20.000 m², a.n. Indra Tri Saputra; dan,
 - q) SHM No.198 seluas 15.950 m², a.n. Indra Tri Saputra;
- (yang akan diproses penurunan hak menjadi hak guna bangunan, penggabungan sertifikat dan balik nama sertifikat ke a.n. PT Rizki Pabittei Putra);
- Bahwa nama-nama yang tercantum sebagai pemilik lahan yang menjadi agunan pokok dalam dokumen Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015 yaitu Ir. Sudirman Saleh, Ir. Atra Romeida, Afrizal Saleh, dan Indra Tri Saputra, tidak pernah menjadi pengurus perusahaan maupun pemilik saham dan bukan merupakan keluarga dari pengurus maupun pemilik saham PT Rizki Pabittei Putra yang terdaftar pada akta sejak pendirian perusahaan;
 - Bahwa berdasarkan laporan tentang Peninjauan Lokasi Tanah HGB PT Rizki Pabittei Putra oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Tengah tertanggal 2 Desember 2022 yang menyatakan tanah yang dijadikan agunan

Halaman 366 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



kredit yaitu sertifikat HGB No.00110 (seluas 20.000 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.199), sertifikat HGB No.00119 (seluas 30.260 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.194 dan SHM No.193), dan sertifikat HGB No.00118 (seluas 197.730 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.07, SHM No.10, SHM No.195, SHM No.11, SHM No.09, SHM No.192, SHM No.197, SHM No.200, SHM No.201, SHM No.196, SHM No.191, dan SHM No.198) tidak berada pada satu hamparan dan masih terdapat *enclave* pada sertifikat HGB Nomor 00118 serta lahan dimaksud masih atas nama pihak ketiga yang bukan merupakan pemegang saham maupun pengurus perusahaan, oleh karenanya bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yaitu Lampiran Kebijakan Ketentuan Produk No.Indeks 003/P/CL/HCL, Lampiran Nomor 3.4.2.berbunyi : Sudah dalam satu hamparan dan tidak terpisahkan oleh lahan milik pihak lain yang secara material dapat memberikan dampak negative terhadap proses Pembangunan dan pemasaran proyek perumahan dan lampiran nomor 3.1.3. Persyaratan Dokumen Legalitas Proyek poin 4. Bukti penguasaan tanah lokasi proyek harus telah bersertifikat hak atas tanah (telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan dan poin 4.1.Penguasaan hak atas tanah lokasi proyek (dalam bentuk sertifikat) dapat atas tanah pemohon kredit atau a.n. pihak ketiga dengan ketentuan pihak ketiga tersebut adalah pemegang saham (pemilik)/pengurus perusahaan pemohon kredit, yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau kuasa secara notarial dengan pemohon kredit sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

- Bahwa setelah penandatanganan Akta Perjanjian Kredit tanggal 29 April 2015, Ambo Caming mengajukan pencairan dana KPL melalui Surat Nomor 55/RPP-BKL/P.KYG/IV/2015 tanggal 29 April 2015 kepada Terdakwa dan pada tanggal 30 April 2015 terbit nota pencairan dana oleh PT BTN (Persero) Tbk Cabang Bengkulu Nomor 43/N/CMLU/IV/15 yang ditandatangani a.n. DBM *Business* oleh Saksi Caesario H. Malik selaku HCLU *Head* yang memuat informasi usulan pencairan KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan disetujui oleh Terdakwa sebagaimana disposisi tertanggal 30 April 2015;



- Bahwa pada tanggal 30 April 2015, pada rekening koran PT. Rizki Pabittei Putra dengan nomor rekening 00037-01-11-000242-4, terdapat pencairan dana atas KPL dari PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Sedangkan pencairan dana Kredit Yasa Griya tahap ke-1 dan pencairan tahap ke-2 yang diberikan kepada PT. Rizki Pabittei Putra dicairkan atas persetujuan terdakwa Zulmarwan, S.E selaku *Branch Manager* (BM) PT. BTN Cabang Bengkulu dengan rincian sebagai :
 1. **Pencairan ke 1** sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Nota Pencairan Dana PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bengkulu Nomor : 45/N/CMLU/IV/2015 tanggal 30 April 2015, tidak sesuai ketentuan karena dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok;
 2. **Pencairan ke-2** sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Nota Pencairan Dana PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bengkulu Nomor : 05/N/CMLU/V/2015 tanggal 7 Mei 2015, tidak sesuai ketentuan karena dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan KYG melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan;
- Bahwa pada tanggal 4 Mei 2015 berdasarkan Petikan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 257/DIR/2015 tentang Promosi/Mutasi Pegawai telah terjadi pergantian kepemimpinan pada Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu yaitu mengangkat Saksi Darmin Usman, SE, AK Bin Usman sebagai Branch Manager (BM) Kantor Cabang Bengkulu menggantikan Terdakwa Zulmarwan, S.E;
- **Bahwa selama saksi Darmin Usman menjabat sebagai Branch Manager BTN Kantor Cabang Bengkulu, PT. Rizki Pabittei Putra telah melakukan pencairan Kredit Yasa Griya sebanyak 13 (tiga belas) kali yaitu pada pencairan ke-3 sampai dengan pencairan ke-15, dengan rincian sebagai berikut :**

| No | Nomor/Tanggal Permohonan | Nomor/Tanggal Pencairan | Nilai (Rp) | Keterangan |
|----|---|--|---------------|-------------|
| 1 | No.55/RPPBKL/P. KYG/IV/2015 Tgl. 29 April 2015 | No45/N/CMLU/IV/2015 5 Ttgl.30 April 2015 | 1.900.000.000 | Pencairan 1 |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | | | |
|----|--|--|---------------|-----------------------|
| 2 | No.59/RPPBKL/P- P-KYG/V/2015 Tgl. 04 Mei 2015 | No.05/N/CMLU/V/201 5 Tgl. 7 Mei 2015 | 1.900.000.000 | Pencairan 2 |
| 3 | No.71/RPPBKL/P- KYG/VI/2015 Tgl. 03 Juni 2015 | No.16/N/CMLU/VI/201 5 Tgl.12 Juni 2015 | 995.000.000 | Pencairan 3 |
| 4 | No.93/RPP-BKL/P- KYG/VIII/2015 Tgl.1 Agustus 2015 | No.28/N/CMLU/VIII/20 15 Tgl.14 Agustus 2015 | 300.000.000 | Pencairan 4 |
| 5 | No.132/RPP- BKL/P- KYG/X/2015 Tgl.23 Oktober 2015 | No.533/N/CMLU/X/20 15 Tgl.28 Oktober 2015 | 250.000.000 | Pencairan 5 |
| 6 | No.68/RPP-BKL/P- KYG/VIII/2016 Tgl.01 Agustus 2016 | No.25/N/CMLU/VIII/20 16 Tgl.12 Agustus 2016 | 50.000.000 | Pencairan 6 |
| 7 | No.68/RPP-BKL/P- KYG/VIII/2016 Tgl.19 Agustus 2016 | No.24/N/CMLU/VIII/20 16 Tgl.19 Agustus 2016 | 50.000.000 | Pencairan 7 |
| 8 | No.130/RPP- BKL/S.P- P.KYG/XII/2016 Tgl.30 Desember 2016 | No.084/N/CMLU/CA/X II/16 Tgl.30 Desember 2016 | 500.000.000 | Pencairan 8 |
| 9 | - | 24 Maret 201 | 300.000.000 | Pencairan 9 |
| 10 | No.- Tgl.12 Juli 2017 | No.005/N/CMLU/CA/V II/17 Tgl.14 Juli 2017 | 500.000.000 | Pencairan 10 |
| 11 | No.218/RPP- BKL/S.P- KYG/X/2017 Tgl. 17 Oktober 2017 | No.20/N/CMLU/X/17 Tgl.24 Oktober 2017 | 200.000.00 | Pencairan 11 |
| 12 | No.229/RPP- BKL/S.P- KYG/XI/2017 Tgl.1 November 2017 | No.60/N/CMLU/X/17 Tgl. 10 November 2017 | 300.000.000 | Pencairan Reversal |
| | | Tgl.29 November 2017 | (300.000.000) | |
| | - | Tgl.29 November 2017 | 200.000.000 | pencairan 12 |
| 13 | No.259/RPP- BKL/S.P- KYG/XI/2017 Tgl.27 November 2017 | No.38/N/CMLU/XII/17 Tgl.5 Desember 2017 | 200.000.000 | Pencairan 13 |
| 14 | No.560/APP- BKL/P- P.KYG/XII/2017 Tgl.27 Desember 2017 | No.147/N/CMLU/XII/1 7 Tgl.31 Desember 2017 | 1.250.000.000 | Pencairan 14 |



| | | | | |
|--------------------------|---|--|------------------|--------------|
| 15 | No.133/RPP-BKL/S.P-KYG/IV/2018 Tgl.4 juni 2018 | No.169//N/CMLU/VI/1 Tgl.7 Juni 2018 | 85.000.000 | Pencairan 15 |
| Total Pencairan Dana KYG | | | 8.680.000.000,00 | |

- Bahwa berdasarkan rekening koran BTN Cabang Bengkulu an. PT. Rizki Pabittei Putra Nomor : 00037-01-11-000242-4 diketahui bahwa pada tanggal 30 April 2015 PT. Rizki Pabittei Putra telah menerima pencairan dana Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp.850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan PT. Rizki Pabittei Putra telah menerima dana Kredit Yasa Griya (KYG) dari Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu sebesar Rp8.680.000.000,00 (delapan milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 18 November 2015 terbit Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 683/2015 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sriyanti Sumadi, SH., M.Kn atas sertifikat HGB Nomor 00119, sertifikat HGB Nomor 00118, dan sertifikat HGB Nomor 00110, dan pada tanggal 26 November 2015 terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0317/2015 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Tengah atas sertifikat HGB Nomor 00110, sertifikat HGB Nomor 00118 dan sertifikat HGB Nomor 00119, oleh karenanya pencairan dana KYG tahap ke-1 s.d. ke-5 tidak sesuai Akta Perjanjian Kredit karena pencairan dana KYG mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok;
- Bahwa nilai pencairan dana KYG tahap ke-5 s.d. ke-15 tidak sesuai dengan progres fisik proyek di lapangan, yang mana pencairan tersebut tetap dilakukan karena adanya perintah dari Terdakwa Zulmarwan, SE dan pengganti terdakwa yaitu Saksi Darmin Usman selaku *Branch Manager* kepada Saksi M. Sri Alam, Saksi Festian Prajadia, Saksi Caesario H. Manik, Saksi Arung Benawa, dan Saksi Mario Fernando Gultom untuk tetap memproses pencairannya. Pencairan tahap ke-1 dan ke-2 dicairkan atas persetujuan Terdakwa Zulmarwan, SE, sedangkan pencairan tahap ke-3 s.d. ke-15 dicairkan atas persetujuan Saksi Darmin Usman;
- Bahwa **Pencairan tahap 3** dilaksanakan pada tanggal 12 Juni 2015 berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 16/N/CMLU/VI/2015 tanggal 11 Juni 2015 sebesar Rp995.000.000,00 (sembilan ratus sembilan puluh lima juta rupiah) sebelum pencairan, saksi Darmin Usman sudah mengetahui kondisi dari proyek pembangunan Perumahan Taman Anggrek yaitu :
 1. Progress fisik belum ada dan tanah kavling belum matang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pekerjaan pematangan lahan mengalami penurunan aktivitas dikarenakan alat berat dari 4 unit hanya 2 (dua) unit yang beroperasi karena kendala developer yaitu PT. Rizki Pabittei Putra tidak ada biaya;
3. Seluruh sertifikat lahan yang diagunkan oleh PT. Rizki Pabittei Putra atas Proyek Pembangunan Perumahan Taman Anggrek belum selesai dilakukan balik nama, penurunan status menjadi HGB dan penggabungan sertifikat;
namun saksi Darmin Usman mengambil kebijakan dan memutuskan untuk tetap menyetujui permohonan pencairan dana Kredit Yasa Griya yang diajukan oleh PT. Rizki Pabittei Putra. Sehingga pencairan Kredit Yasa Griya mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan Kredit Yasa Griya melebihi nilai prestasi proyek di lapangan;
- Bahwa Pencairan tahap 4 dilaksanakan pada tanggal 14 Agustus 2015 berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 28/N/CLUNII/2015 tanggal 11 Juni 2015 sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :
 1. berdasarkan kertas kerja perhitungan prestasi tanggal 14 Agustus 2015 diketahui bahwa progress fisik dilapangan baru mencapai 9,56 % sedangkan dana Kredit Yasa Griya yang telah dicairkan sudah mencapai Rp4.795.000.000,00 (empat milyar tujuh ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
 2. Saksi Darmin Usman mengetahui kondisi dilapangan bahwa total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu baru proses pembangunan 28 unit rumah yang progresnya berbeda-beda;
 3. Saksi Darmin Usman hanya mempertimbangkan tentang penyelesaian 28 unit rumah yang sedang dibangun sehingga bila selesai dapat segera terjual dan ada pengembalian pokok pinjaman KYG dari PT Rizki Pabittei Putra sebesar Rp38.000.000,00 (tigapuluh delapan juta rupiah) per-unit rumah tanpa mempertimbangkan mengenai kondisi prestasi pemasaran dimana belum ada unit rumah yang sudah akad dan MoU dengan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah tidak berjalan;
- Bahwa **Pencairan tahap 5** dilaksanakan pada tanggal 28 Oktober 2015 berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 53/N/CMLU/X/2015 sebesar Rp. Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :

Halaman 371 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



1. Tidak terdapat peningkatan prestasi fisik proyek perumahan dari nilai prestasi fisik proyek sebelumnya yaitu masih 9,56 % dengan nilai prestasi fisik profer sebesar Rp1.384.671.898,00 (satu milyar tigaratus delapanpuluh empat juta enamratus tujuh puluh satu ribu delapanratus sembilanpuluh delapan rupiah);
2. Pencairan sesuai ketentuan pada nota pencairan dana yaitu sebesar Rp5.676.918,00 (lima juta enamratus tujuh puluh enam ribu sembilanratus delapanbelas rupiah) namun berdasarkan petunjuk dari saksi Darmin dana KYG yang dicairkan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
3. Saksi Darmin Usman mengetahui berdasarkan kondisi di lapangan saat itu bahwa total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu baru proses pembangunan 28 unit rumah yang progresnya berbeda- beda. Selain itu juga saksi Darmin Usman tidak mempertimbangkan prestasi pemasaran pada proyek perumahan yang dikerjakan oleh PT. Rizki Pabitei Putra yang diketahuinya dari sdr. Ambo Chaming (Alm) bahwa saat itu tidak ada penambahan jumlah calon konsumen dan belum ada unit rumah yang sudah akad;
- Bahwa **Pencairan tahap 6** dilaksanakan pada tanggal 12 Agustus 2016 berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 25/N/CMLU/VIII/2016 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :
 1. Saksi Sri Alam bersama dengan saksi Sutan Arif menilai progress fisik pembangunan Perumahan Taman Anggrek yang dilaksanakan oleh PT. Rizki Pabitei Putra telah minus sehingga **dengan kondisi saat itu sudah tidak diperkenankan lagi pencairan dana** mengingat progres fisik rumah, sarana dan prasarana hanya sebesar Rp1.300.676.918,00 (satu milyar tigaratus juta enamratus tujuh puluh enam ribu sembilanratus delapanbelas rupiah) sedangkan dana yang sudah dicairkan sebesar Rp5.345.000.000,00 (lima milyar tigaratus empat puluh lima juta rupiah);
 2. Pencairan sesuai ketentuan yang seharusnya yaitu minus Rp2.144.323.082,00 (dua milyar seratus empat puluh empat juta tigaratus duapuluh tiga ribu delapanpuluh dua rupiah), namun saksi Darmin Usman selaku Branch Manager memerintahkan saksi Sri Alam untuk tetap mengeluarkan Nota Pencairan dana dan memberikan pencairan dana Kredit Yasa Griya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada PT. Rizki Pabitei Putra;



3. Saksi Darmin Usman memerintahkan saksi Sri Alam untuk tidak memasukkan data “pencairan sesuai prestasi” dalam Nota pencairan Dana Nomor : 25/N/CMLU/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 agar tidak terlihat bahwa progress sebenarnya sudah minus. Sehingga atas hal tersebut saksi Sri Alam merubah kata “Usulan Pencairan” yang ada pada Nota pencairan dana menjadi “Permintaan Pencairan” dikarenakan nilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tersebut bukan hasil dari Analisa melainkan berdasarkan permintaan dari saksi Darmin Usman;
- Bahwa **Pencairan tahap 7** dilaksanakan pada tanggal 19 Agustus 2016 berdasarkan nota pencairan dana Nomor : : 24/N/CMLU/VIII/2016 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :
 1. berdasarkan kertas kerja perhitungan prestasi tanggal 19 Agustus 2016 yang dibuat oleh saksi Festian diketahui bahwa tidak terdapat peningkatan prestasi fisik proyek perumahan dari nilai prestasi fisik proyek sebelumnya yaitu masih 9,56 % dengan nilai prestasi fisik profer sebesar Rp1.384.671.898,00 (satu milyar tigaratus delapanpuluh empat juta enamratus tujuh puluh satu ribu delapanratus sembilanpuluh delapan rupiah), Sehingga seharusnya tidak dapat diberikan pencairan kredit Yasa Griya sama sekali kepada PT. Rizki Pabittei Putra karena progress pencairan sudah minus;
 2. Saksi Darmin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu memerintahkan saksi Festian untuk tetap memberikan pencairan dana KYG sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan juga memerintahkan untuk menghapus kata “Pencairan sesuai prestasi” dalam lembar Nota Pencairan Dana sehingga saksi Festian mengubah kata “usulan Pencairan” yang tercantum dalam Nota Pencairan Dana tersebut menjadi kata “Permintaan Pencairan”;
 3. Saksi Darmin Usman mengetahui berdasarkan kondisi di lapangan saat itu bahwa total uang yang sudah dicairkan tidak sesuai dengan prestasi proyek karena saat itu baru proses pembangunan 37 unit rumah yang progresnya berbeda- beda;
 4. Saksi Darmin Usman tidak mempertimbangkan prestasi pemasaran pada proyek perumahan yang dikerjakan oleh PT. Rizki Pabittei Putra yang diketahuinya bahwa saat itu tidak ada penambahan jumlah calon konsumen dan belum ada unit rumah yang sudah akad. Namun saksi Darmin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usman memerintahkan tetap mengusulkan pencairan dana Kredit Yasa Griya

- Bahwa **Pencairan tahap 8** berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 084/N/CMLU/CA/ XII/2016 tanggal 30 Desember 2016 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :
 1. Berdasarkan kertas kerja perhitungan prestasi tanggal 30 Desember 2016 yang dibuat oleh saksi Festian diketahui bahwa Progres pencairan minus Rp421.828.351,00 (empat ratus dua puluh satu juta delapan ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus lima puluh satu rupiah) sehingga tidak dapat diberikan pencairan kredit KYG sama sekali. Namun saksi Darmin memerintahkan saksi Festian untuk tetap memberikan pencairan dana KYG sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 2. Saksi Sutan Arif selaku DBM BTN Cabang Bengkulu keberatan terhadap proses pencairan tersebut, karena progress di lapangan sudah tidak sesuai lagi dengan kredit yang telah dicairkan;
 3. Saksi Darmin Usman mengetahui berdasarkan kondisi di lapangan, pencairan dana KYG yang telah diberikan kepada PT. Rizki Pabittei tidak sesuai dengan prestasi proyek yang telah dilaksanakan. Bahkan ter-sangka Darmin mengatakan bahwa angka pencairan sesuai prestasi pada kertas kerja tanggal 30 Desember 2016 sebesar minus Rp421.828.351,00 (empat ratus dua puluh satu juta delapan ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus lima puluh satu rupiah) adalah tidak benar melainkan angka pencairan sesuai prestasi yang seharusnya yaitu minus Rp2.321.828.351,00 (dua milyar tiga ratus dua puluh satu juta delapan ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus lima puluh satu rupiah). Namun saksi Darmin Usman tetap memerintahkan saksi Festian untuk membuat Nota Pencairan Dana dengan permintaan pencairan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa **Pencairan tahap 9** tanggal 24 Maret 2017 PT. Rizki Pabittei Putra menerima pencairan dana KYG sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) (hal ini diketahui berdasarkan rekening koran PT Rizki Pabittei Putra dengan nomor rekening 00037-01-11-000241-6 karena pihak BTN tidak dapat memberikan bukti administrasi pencairan tersebut);
- Bahwa **Pencairan tahap 10** berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 005/N/CMLU/CA/VII/17 tanggal 12 Juli 2017 sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :

Halaman 374 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



1. Saksi Sutan Arif selaku DBM PT. BTN Kc Bengkulu menyatakan bahwa pencairan tidak dapat dilakukan lagi karena kondisi progres di lapangan sudah minus;
2. saksi Sri Alam sebagai analis tetap membuat perhitungan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi dan Pembiayaan Bank sebagaimana Kondisi Ril di lapangan, namun kalimat "Permohonan Pencairan" Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam nota Pencairan dana menyesuaikan dengan permintaan developer dan pimpinan yaitu saksi Darmin Usman;
3. saksi Darmin Usman mendisposisi "Acc pencairan Rp350.000.000,00 (tigaratus limapuluh juta rupiah) untuk penyelesaian unit-unit rumah dan sarana saluran air";
4. PT. Rizki Pabittei Putra menerima pencairan dana Kredit Yasa Griya sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa **Pencairan tahap 11** berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 20/N/CMLU/X/17 tanggal 20 Oktober 2017 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :
 1. Berdasarkan kertas kerja perhitungan prestasi tgl. 20 Oktober 2017 yang dibuat oleh saksi Arung Benawa diketahui bahwa pencairan dana Kredit Yasa Griya untuk PT. Rizki Pabittei Putra tidak dapat dilakukan lagi karena kondisi progres di lapangan sudah minus Rp2.068.945.833,00 (dua milyar enampuluh delapan juta sembilanratus empatpuluh lima ribu delapanratus tigapuluh tiga rupiah) (nilai pencairan dana Kredit Yasa Griya melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan);
 2. Saksi Arung Benawa sebagai analis tetap membuat perhitungan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi dan Pembiayaan Bank sebagaimana kondisi riil di lapangan dan dituangkan di dalam Nota Pencairan dengan kalimat "Permohonan Pencairan" Rp889.480.000,00 (delapanratus delapanpuluh sembilan juta empatratus delapanpuluh ribu rupiah) Selanjutnya saksi Darmin mendisposisi untuk tetap di cairkan sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah);
 3. Saksi Darmin Usman mengabaikan hasil analisa kertas kerja yang diajukan oleh saksi Arung Benawa selaku Analis, saksi Sri Alam selaku Relationship Manager dan saksi Sutan Arif selaku Deputy Branch Manager yang memberikan disposisi dalam Nota Pencairan Dana Nomor : 20/N/CMLU/X/17 tanggal 20 Oktober 2017 dengan kalimat "Bapak BM mohon pertimbangan untuk pencairan karena sudah minus"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namun saksi Darmin Usman selaku Branch Manager tetap menyetujui untuk pencairan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

- Bahwa **Pencairan tahap 12** berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 060/N/CMLU/X/17 tanggal 8 November 2017 sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :

1. Berdasarkan kertas kerja perhitungan prestasi tanggal 8 November 2017 yang dibuat oleh saksi Arung Benawa menerangkan pencairan tidak dapat dilakukan lagi karena kondisi progres di lapangan sudah minus Rp2.013.394.378,00 (dua milyar tigabelas juta tigaratus sembilanpuluh empat ribu tigaratus tujuh puluh delapan rupiah);
2. Saksi Arung Benawa sebagai analis tetap membuat perhitungan Kertas Kerja Perhitungan Prestasi dan Pembiayaan Bank sebagaimana Kondisi Ril di lapangan dan dituangkan dalam Nota Pencairan dengan kalimat "Permohonan Pencairan Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah) (menyesuaikan dengan permintaan developer, di mana seharusnya tertulis *Usulan Pencairan"). Lalu tersangka Darmin Usman mendisposisi untuk di cairkan sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah);
3. saksi Darmin Usman mengabaikan hasil analisa kertas kerja yang diajukan oleh saksi Arung Benawa dan meminta untuk tetap dilakukan pencairan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
4. tanggal 10 November 2017 PT Rizki Pabittei Putra menerima pencairan dana KYG sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Namun pada tanggal 29 November 2017, pada rekening koran PT Rizki Pabittei Putra dengan nomor rekening 00037-01-11-000241-6, terdapat pencairan reversal sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan selanjutnya ada pencairan dana KYG dari PT BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

- Bahwa **Pencairan tahap 13** berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 38/N/CMLU/XII/17 tanggal 05 Desember 2017 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :

1. Saksi Mario Fernando Gultom bersama dengan saksi Caesario Hasza Yudha Manik melakukan Analisa berupa pengambilan data langsung ke lokasi pembangunan Perumahan Taman Anggrek yang sedang dikerjakan oleh PT. Rizki Pabittei Putra dengan hasil Analisa yang dituangkan dalam kertas kerja penghitungan prestasi dan Nota Pencairan Dana diperoleh data bahwa nilai pencairan dana Kredit Yasa Griya melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan. Dimana saat itu keadaan kredit sudah minus

Halaman 376 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

Rp2.142.932.085,00 (dua milyar seratus empatpuluh dua juta sembilanra-tus tigapuluh dua ribu delapan puluh lima rupiah);

2. saksi Darmin Usman memberikan disposisi dalam Nota Pencairan Dana untuk tetap mencairkan kredit sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan pertimbangan :

- Pencairan untuk penyelesaian IMB yang sudah late sebanyak 119 unit.
- Penyelesaian rumah, debitur sudah bangun dan tidak pemah nungguak 1bulan pun.
- Setuju cair unfuk IMB sebesar Rp135.000.000,00 (tigapuluh lima juta rupiah) dan Fisik sebesar Rp65.000.000,00 (enampuluh lima juta rupiah);

- Bahwa **Pencairan tahap 14** berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 147/N/CMLU/XII/17 tanggal 29 Desember 2017 sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu milyar duaratus limapuluh juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa :

1. Saksi Arung Benawa telah melakukan Analisa yang dituangkan dalam kertas kerja perhitungan prestasi dan Nota Pencairan Dana sebagaimana kondisi riil di lapangan dimana sebenarnya pencairan tidak dapat di lakukan lagi karena kondisi progres di lapangan sudah minus Rp2.159.586.027,00 (dua milyar seratus limapuluh sembilan juta limaratus delapanpuluh enam ribu duapuluh tujuh rupiah) sehingga dalam Nota Pencairan Dana dibuat keterangan "Permohonan Pencairan" yang menyesuaikan dengan permintaan developer, di mana seharusnya tertulis "Usulan Pencairan";
2. saksi Darmin Usman mengabaikan hasil Analisa yang dibuat oleh saksi Arung Benawa dan tetap memutuskan memberikan pencairan dana Kredit Yasa Griya kepada PT. Rizki Pabittei Putra sebagaimana tertuang dalam disposisinya dalam Nota Pencairan Dana sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);

- Bahwa **Pencairan tahap 15** berdasarkan nota pencairan dana Nomor : 0169/N/CMLU/VI/18 tanggal 07 Juni 2018 sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah). Pada proses pencairan ini ditemukan fakta bahwa : saksi Mario Fernando Gultom melakukan Analisa terhadap pengajuan pencairan kredit KYG dan dari hasil analisa, di peroleh data bahwa proyek Perumahan Taman Anggrek tidak sesuai dengan prestasi pencairan kredit, dimana saat itu keadaan kredit sudah minus Rp3.409.586.027,00 (tiga milyar

Halaman 377 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



empatratus sembilan juta limaratus delapanpuluh enam ribu duapuluh tujuh rupiah) dan dalam keadaan tersebut seharusnya tidak bisa di cairkan kredit lagi, karena posisi kredit sudah minus. Namun saksi Darmin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu memerintahkan saksi Mario Fernando Gultom untuk tetap memproses permohonan pencairan dana Kredit Yasa Griya tersebut, kemudian dalam Nota Pencairan Dana saksi Darmin Usman dengan catatan "Acc 85 juta";

- Bahwa pencairan dana KYG yang telah diterima oleh PT. Rizki Pabittei Putra dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan dana KYG melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan, hal tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- Bahwa berdasarkan observasi dan dokumen Perhitungan Detail Progres Pencairan PT. Rizki Pabittei Putra Perumahan Taman Anggrek Desa Tanjung Perdana Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah yang ditandatangani oleh Saksi Hendra Muda selaku CP Sales dan diketahui oleh Sdr. Endra Wijayanto tertanggal 11 Mei 2023 selaku Pj. Branch Manager PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu, **rumah yang selesai terbangun di Perumahan Taman Anggrek yaitu sebanyak 100 (seratus) unit rumah dan** terdapat 5 (lima) unit pondasi sehingga terdapat selisih antara dana KYG yang telah dicairkan dan prestasi pekerjaan proyek Perumahan Taman Anggrek sebesar Rp5.488.094.779,00 (*lima milyar empat ratus delapan puluh delapan juta sembilan puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan rupiah*), dengan rincian sebagai berikut:

| No | Uraian | Nilai (Rp) |
|----|--|-------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Dana KYG PT Rizki Pabittei Putra yang telah dicairkan | 8.680.000.000,00 |
| 2 | Nilai prestasi pekerjaan berdasarkan perhitungan PT BTN KC Bengkulu | 3.191.905.221,00 |
| 3 | Pencairan dana KYG yang melebihi nilai prestasi pekerjaan (1) - (2) | 5.488.094.779,00 |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT Rizki Pabittei Putra telah mengembalikan seluruh pokok pinjaman KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah), dengan cara mencicil;
- Bahwa PT Rizki Pabittei Putra juga telah melakukan pengembalian pokok pinjaman KYG sebesar Rp3.742.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah), dan berdasarkan dokumen dari Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan, kredit KYG PT. Rizki Pabittei Putra **dinyatakan macet sejak tanggal 24 Agustus 2020**;
- Bahwa pada hari Jumat tanggal 23 Mei 2025 telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS) bertempat di Perumahan Taman Anggrek di Desa Tanjung Terdana, Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah yang dihadiri oleh Majelis Hakim (Paisol, SH. MH., Muhammad Fauzi, SE. ME. dan Puspita Sari, SH.) Tim Jaksa Penuntut Umum, terdakwa Zulmarwan, saksi Rita, ST. (BPN) dan Kepala Desa Tanjung Terdana. Bahwa pada pemeriksaan setempat tersebut, saksi Darmin membenarkan lokasi lahan yang didatangi adalah lokasi pembangunan Perumahan Taman Anggrek yang dilaksanakan oleh PT. Rizki Pabittei Putra sebagaimana yang tercantum dalam dakwaan Jaksa Penuntut Umum. Selain itu berdasarkan hasil pemeriksaan diketahui jumlah rumah yang terbangun hanya 100 unit rumah sehingga jauh dari yang seharusnya dibangun yaitu 300 (tiga ratus) unit rumah sebagaimana Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tertanggal 29 April 2015 dan bobot prestasi fisik pembangunan Perumahan Taman Anggrek baru mencapai 32,58 %;
- Bahwa terdapat penyimpangan terhadap Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2020 sebagai berikut:
 - 1) Pemberian kredit KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra tidak memenuhi persyaratan karena dokumen perjanjian kerja sama dan daftar usulan peminat konsumen direkayasa, lahan yang merupakan agunan pokok masih atas nama pihak ketiga yang bukan merupakan pemegang saham maupun pengurus perusahaan, serta lahan yang merupakan agunan pokok tidak dalam satu hamparan dan terdapat enclave pada lahan tersebut.
 - 2) Pencairan KYG mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan dana KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra melebihi nilai progres fisik proyek di lapangan.
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa telah merugikan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar **Rp4.938.000.000,00 (empat miliar sembilan**

Halaman 379 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



ratus tiga puluh delapan juta rupiah), sebagaimana Laporan Hasil Audit Penghitungan Kerugian Keuangan Negara Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Perwakilan Provinsi Bengkulu Nomor: PE.03.03/SR-2008/PW06/5/2023 tanggal 13 November 2023 atas dugaan Tindak Pidana Korupsi Dalam Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh PT Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra Tahun 2015 sampai dengan Tahun 2020, dengan rincian sebagai berikut:

| No. | Uraian | Nilai (Rp) |
|-----|---|-------------------------|
| 1 | Nilai pencairan dana KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra | 8.680.000.000,00 |
| 2 | Nilai pengembalian pokok KYG oleh PT Rizki Pabittei Putra | 3.742.000.000,00 |
| 3 | Nilai Kerugian Keuangan Negara (1) - (2) | 4.938.000.000,00 |

- Bahwa Kerugian Negara yang dialami oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp4.938.000.000,00 (empat miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari keseluruhan pencairan Kredit Yasa Griya yang telah diterima oleh PT. Rizki Pabittei Putra pada masa jabatan Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm) selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 02 September 2013 s/d tanggal 04 Mei 2015 dan saksi Darmin Usman, SE. AK Bin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 5 Mei 2015 s/d tahun 2018;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm) selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 02 September 2013 s/d tanggal 04 Mei 2015 dan saksi Darmin Usman, SE. AK Bin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 5 Mei 2015 s/d tahun 2018, telah menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan, sehingga menguntungkan Sdr.Ambo Caming selaku Direktur PT. Rizki Pabittei Putra sebesar Rp4.938.000.000,00 (empat milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) dan merugikan keuangan negara atau perekonomian negara;
- Bahwa perbuatan Terdakwa Zulmarwan, S.E., dan saksi Darmin Usman, SE.AK Bin Usman bersama-sama dengan Saudara Ambo Caming selaku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur PT.Rizki Pabittei Putra, sebagaimana uraian fakta-fakta tersebut diatas bertentangan dengan ketentuan, antara lain:

a. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara

Pasal 3

Ayat (1) Keuangan Negara dikelola secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan, efisien, ekonomis, efektif, transparan, dan bertanggung jawab dengan memperhatikan rasa keadilan dan kepatutan.

b.Pasal 2, Pasal 8 dan Pasal 20A Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan

Pasal 2

Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Pasal 8

- 1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Pasal 20A

- 1) Bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian termasuk manajemen risiko dalam melakukan kegiatan usaha.
- 2) Bank wajib menyusun prosedur internal mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

c.Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Lampiran Kebijakan Ketentuan Produk No. Indeks 003/P/CL/HCL

Lampiran No.3.1.2. Persyaratan Pemohon

No. 7 Persyaratan Khusus Kredit Pemilikan Lahan BTN

3.4.Kondisi Lahan

Halaman 381 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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



3.4.2. Sudah dalam satu hamparan dan tidak terpisahkan oleh lahan milik pihak lain yang secara material dapat memberikan dampak negative terhadap proses Pembangunan dan pemasaran proyek perumahan.

Lampiran No. 3.1.3. Persyaratan Dokumen

Dokumen persyaratan min. saat mengajukan aplikasi kredit

B. Data Keuangan

7. Data calon konsumen, *sales contract* dari instansi/perusahaan.

C. Legalitas Proyek

4. Bukti penguasaan tanah lokasi proyek harus telah bersertifikat hak atas tanah (telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan.

4.1. Penguasaan hak atas tanah lokasi proyek (dalam bentuk sertifikat) dapat atas tanah pemohon kredit atau atas nama pihak ketiga dengan ketentuan pihak ketiga tersebut adalah pemegang saham (pemilik)/pengurus perusahaan pemohon kredit, yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau kuasa secara notarial dengan pemohon kredit sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Lampiran No. 3.1.7. Tata Cara Penarikan Kredit Komersial

1. Kredit Konstruksi BTN

1.1. Penarikan pertama maksimum sampai dengan 40% dari maksimum kredit (plafond) dengan syarat tanah lokasi proyek telah dimatangkan.

1.4. Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%, serta didukung adanya prestasi pemasaran.

Bab IX-A: Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN

2.1.4. Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah



sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%.

d. Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015

Pasal 4

Ayat (1) Pencairan pertama sesuai dengan ketentuan Bank BTN yang berlaku yaitu sebesar 20% (dua puluh persen) dari plafond kredit.

Ayat (2) Penarikan hanya dapat dilakukan apabila akta pembebanan hak tanggungan atas agunan telah ditandatangani oleh pihak yang berhak sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat.

Ayat (3) Pencairan selanjutnya berdasarkan:

- prestasi fisik proyek di lapangan;
- kesiapan calon konsumen yang ditunjukkan dengan bukti pembayaran uang muka;
- nilai agunan lebih besar dari 135% (seratus tiga puluh lima persen).;
- persyaratan tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang harus dipenuhi.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa **unsur “melawan hukum” telah terpenuhi;**

Ad.3. Unsur melakukan perbuatan memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi.

Memperkaya dari segi bahasa berasal dari suku kata “kaya” artinya mempunyai harta yang banyak atau banyak harta. Memperkaya memiliki arti menjadikan lebih kaya, memperkaya juga diartikan perbuatan menjadikan bertambahnya kekayaan.

Menurut Andi Hamzah, memperkaya sebagai menjadikan orang yang belum kaya jadi kaya atau orang yang sudah kaya bertambah kaya (Andi Hamzah “Pemberantasan Korupsi melalui pidana Nasional dan Internasional” : PT. Raja Grafindo Persada Jkt).

Menimbang bahwa isi pengertian Perbuatan memperkaya dalam Pasal 2 mengandung 3 perbuatan , yaitu :

1. Memperkaya diri sendiri, artinya si petindak sendirilah yang memperoleh atau bertambah kekayaannya secara melawan hukum.
2. Memperkaya orang lain, artinya terdapat orang lain yang bertambah kekayaannya secara melawan hukum selain dari pada si petindak.



3. Memperkaya suatu korporasi, artinya ada korporasi yang diuntungkan dengan bertambahnya kekayaan / asset secara melawan hukum.

Memperkaya dengan cara melawan hukum, yakni jika si pembuat dalam mewujudkan perbuatan memperkaya secara melawan hukum, artinya ia tidak berhak untuk melakukan perbuatan dalam rangka memperoleh atau menambah kekayaan baik untuk diri sendiri, orang lain atau suatu korporasi.

Menimbang, bahwa dari pengertian memperkaya untuk dikaitkan dengan unsur melawan hukum tersebut diatas. Selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah benar ada perbuatan Terdakwa dalam perkara ini telah memperkaya diri Terdakwa sendiri, orang lain atau suatu korporasi, diperoleh fakta-fakta hukum bahwa Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm), selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu dari pencairan dana Kredit Yasa Griya yang diberikan kepada PT. Rizki Pabittei Putra dengan direkturnya sdr. Ambo Caming (Alm) pada fakta persidangan tidak ditemukan ada penambahan harta kekayaan baik berupa harta tidak bergerak maupun harta bergerak atau akibat perbuatan terdakwa telah menambah harta kekayaan orang lain baik harta tidak bergerak maupun bergerak melainkan pencairan dana Kredit Yasa Griya BTN Kc. Bengkulu telah menguntungkan sdr. Ambo Caming selaku Direktur PT. Rizki Pabittei Putra;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa **unsur “Melakukan Perbuatan Memperkaya diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi” dalam dakwaan Primair menjadi tidak terbukti;**

Menimbang, bahwa karena salah satu unsur dalam dakwaan Primair tidak terbukti maka dakwaan tersebut menjadi tidak terbukti secara sah dan meyakinkan dan Terdakwa dibebaskan dari dakwaan Primair tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang dakwaan Subsidaire sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 3 jo Pasal 18 (1) huruf b, ayat (2) dan ayat (3) Undang Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, dengan unsur-unsur sebagai berikut :

1. **Setiap orang;**
2. **Dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi;**



3. Menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan;
4. Yang dapat merugikan keuangan Negara atau perekonomian Negara;
5. Sebagai orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau turut serta melakukan;

Ad. 1. Unsur setiap orang.

Menimbang, bahwa unsur “setiap orang” dalam dakwaan Subsidair ini sama dan identik dengan unsur setiap orang dalam Dakwaan Primair, sehingga untuk mempersingkat uraian putusan ini Majelis Hakim akan mengambil alih pertimbangan unsur “setiap orang” dalam dakwaan Primair, dengan telah terbuktinya unsur setiap orang dalam Dakwaan Primair maka unsur setiap orang dalam Dakwaan Subsidair juga **menjadi telah terpenuhi**;

Ad. 2. Unsur dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi.

Menimbang, bahwa kata dengan tujuan dalam perumusan Pasal 3 Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2001 mengandung pengertian sebagai niat, kehendak atau maksud, sehingga makna dari unsur ini adalah kehendak untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau korporasi, dan dalam doktrin hukum pidana, niat atau kehendak untuk melakukan suatu tindak pidana belumlah merupakan perbuatan yang dapat dihukum. Niat atau kehendak itu baru merupakan perbuatan yang dapat dihukum jika telah dilaksanakan oleh yang punya niat atau kehendak itu, terlepas apakah pelaksanaan itu selesai atau tidak;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan menguntungkan adalah menjadikan untung, yaitu pendapatan yang diperoleh lebih besar dari pengeluaran, terlepas dari penggunaan lebih lanjut dari pendapatan yang diperoleh tersebut;

Menimbang, bahwa menguntungkan mempunyai makna bahwa dengan dilakukannya perbuatan itu, Terdakwa mendapatkan keuntungan bagi diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi, dan keuntungan itu tidak identik atau tidak harus berupa kekayaan diri sendiri atau orang lain atau korporasi menjadi berubah dalam arti bertambah berapapun nilainya, tetapi dapat berupa fasilitas dan/atau kemudahan untuk melakukan sesuatu tindakan atau hak. Keuntungan itu diperoleh dengan kesengajaan sebagai tujuan atau maksud, sehingga dapat merugikan keuangan Negara atau perekonomian Negara;



Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 813K/Pid/1987 tanggal 29 Juni 1989 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu badan cukup dinilai dari kenyataan yang terjadi atau dihubungkan dengan perilaku Terdakwa sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya karena jabatan atau kedudukannya;

Menimbang bahwa berdasarkan adanya alat-alat bukti yaitu keterangan saksi dan keterangan ahli, petunjuk dan keterangan Terdakwa yang diperoleh dari hasil persidangan diperoleh fakta-fakta hukum yaitu sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 13 Maret 2015 Direktur PT.Rizki Pabittei Putra atas nama Sdr. Ambo Camming mengajukan Permohonan/proposal pinjaman dana Kredit Yasa Griya (KYG) sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan pinjaman dana Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), yang ditujukan kepada Kepala Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bengkulu melalui surat permohonan Nomor. 30/rpp/IV/2015 PT. Rizki Pabittei Putra untuk pembangunan Perumahan Taman Anggrek yang berlokasi di Desa Tanjung Terdana, Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah;
- Bahwa atas permohonan tersebut, berdasarkan Persetujuan Pemberian Kredit Konstruksi BTN Pembangunan Proyek "Taman Anggrek" a.n PT. Rizki Pabittei Putra yang diberikan oleh PT. Bank BTN Kantor Wilayah III, terdakwa Zulmarwan selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) Nomor 555/BKU/III/CMLU/SP2K/IV/2015 tanggal 28 April 2015, yang memuat informasi dan persyaratan sebagai berikut:
 1. Plafon kredit konstruksi BTN sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk 300 (tiga ratus) unit rumah tipe 36/150 dan plafon kredit pembelian lahan sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
 2. Jangka waktu kredit yaitu 36 (tiga puluh enam) bulan setelah perjanjian kredit ditandatangani;
 3. Penarikan kredit dapat dilakukan jika sertifikat tanah lokasi proyek telah diterbitkan a.n. PT Rizki Pabittei Putra;
 4. Salah satu syarat sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit (PK), hal yang seharusnya dilakukan oleh PT Rizki Pabittei Putra yaitu menyerahkan asli dokumen penguasaan tanah atas obyek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah yang telah dilakukan penggabungan dan telah balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas 273.104 m².



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat dimaksud telah bebas dari potensi sengketa/blokir dari pihak ketiga atau sedang tidak dijamin ke pihak lain melalui verifikasi/clearance di Kantor Badan Pertanahan setempat;

- Bahwa berdasarkan rekening koran BTN Cabang Bengkulu an. PT. Rizki Pabittei Putra Nomor : 00037-01-11-000242-4 diketahui pada tanggal 30 April 2015 PT. Rizki Pabittei Putra telah menerima pencairan dana Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan PT. Rizki Pabittei Putra telah menerima dana Kredit Yasa Griya (KYG) dari Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu sebesar Rp8.680.000.000,00 (delapan milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 18 November 2015 terbit Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 683/2015 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sriyanti Sumadi, SH., M.Kn atas sertifikat HGB Nomor 00119, sertifikat HGB Nomor 00118, dan sertifikat HGB Nomor 00110, dan pada tanggal 26 November 2015 terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0317/2015 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Tengah atas sertifikat HGB Nomor 00110, sertifikat HGB Nomor 00118 dan sertifikat HGB Nomor 00119, oleh karenanya pencairan dana KYG tahap ke-1 s.d. ke-5 tidak sesuai Akta Perjanjian Kredit karena pencairan dana KYG mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok;
- Bahwa nilai pencairan dana KYG tahap ke-5 s.d. ke-15 tidak sesuai dengan progres fisik proyek di lapangan, yang mana pencairan tersebut tetap dilakukan karena adanya perintah dari Terdakwa Zulmarwan, SE dan pengganti terdakwa yaitu Saksi Darmin Usman selaku *Branch Manager* kepada Saksi M. Sri Alam, Saksi Festian Prajadia, Saksi Caesario H. Manik, Saksi Arung Benawa, dan Saksi Mario Fernando Gultom untuk tetap memproses pencairannya. Pencairan tahap ke-1 dan ke-2 dicairkan atas persetujuan Terdakwa Zulmarwan, SE, sedangkan pencairan tahap ke-3 s.d. ke-15 dicairkan atas persetujuan Saksi Darmin Usman;
- Bahwa pencairan dana KYG yang telah diterima oleh PT. Rizki Pabittei Putra dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan dana KYG melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan, hal tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

Halaman 387 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



- Bahwa berdasarkan observasi dan dokumen Perhitungan Detail Progres Pencairan PT. Rizki Pabittei Putra Perumahan Taman Anggrek Desa Tanjung Perdana Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah yang ditandatangani oleh Saksi Hendra Muda selaku CP Sales dan diketahui oleh Sdr. Endra Wijayanto tertanggal 11 Mei 2023 selaku Pj. *Branch Manager* PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu, **rumah yang selesai terbangun di Perumahan Taman Anggrek yaitu sebanyak 100 (seratus) unit rumah dan** terdapat 5 (lima) unit pondasi sehingga terdapat selisih antara dana KYG yang telah dicairkan dan prestasi pekerjaan proyek Perumahan Taman Anggrek sebesar Rp5.488.094.779,00 (*lima milyar empat ratus delapan puluh delapan juta sembilan puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan rupiah*);
- Bahwa PT Rizki Pabittei Putra telah mengembalikan seluruh pokok pinjaman KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah), dengan cara mencicil;
- Bahwa PT Rizki Pabittei Putra juga telah melakukan pengembalian pokok pinjaman KYG sebesar Rp3.742.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah), dan berdasarkan dokumen dari Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan, kredit KYG PT. Rizki Pabittei Putra **dinyatakan macet sejak tanggal 24 Agustus 2020**;
- Bahwa berdasarkan terdapat penyimpangan terhadap Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2020 sebagai berikut:
 - 1) Pemberian kredit KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra tidak memenuhi persyaratan karena dokumen perjanjian kerja sama dan daftar usulan peminat konsumen direkayasa, lahan yang merupakan agunan pokok masih atas nama pihak ketiga yang bukan merupakan pemegang saham maupun pengurus perusahaan, serta lahan yang merupakan agunan pokok tidak dalam satu hamparan dan terdapat enclave pada lahan tersebut.
 - 2) Pencairan KYG mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan dana KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra melebihi nilai progres fisik proyek di lapangan.
- Bahwa perbuatan Terdakwa telah merugikan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar **Rp4.938.000.000,00 (empat miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah)**, Kerugian Negara yang dialami oleh PT.



Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari keseluruhan pencairan Kredit Yasa Griya yang telah diterima oleh PT. Rizki Pabittei Putra pada masa jabatan Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm) selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 02 September 2013 s/d tanggal 04 Mei 2015 dan saksi Darmin Usman, SE. AK Bin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 5 Mei 2015 s/d tahun 2018;

Menimbang bahwa dari fakta-fakta sebagaimana diuraikan di atas, jika dihubungkan dengan unsur dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi maka diperoleh fakta hukum perbuatan Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm) selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 02 September 2013 s/d tanggal 04 Mei 2015 dan saksi Darmin Usman, SE. AK Bin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 5 Mei 2015 s/d tahun 2018 bersama-sama dengan saudara Ambo Caming, telah menguntungkan Sdr. Ambo Caming selaku Direktur PT. Rizki Pabittei Putra sebesar Rp4.938.000.000,00 (empat milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) dan menyebabkan kerugian negara, sebagaimana Laporan Hasil Audit Penghitungan Kerugian Keuangan Negara Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Perwakilan Provinsi Bengkulu Nomor: PE.03.03/SR-2008/PW06/5/2023 tanggal 13 November 2023 atas dugaan Tindak Pidana Korupsi Dalam Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh PT Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra Tahun 2015 sampai dengan Tahun 2020;

Menimbang bahwa, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkeyakinan **“dengan tujuan menguntungkan diri sendiri atau orang lain atau suatu korporasi”** telah terpenuhi;

Ad.3 Unsur “Menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan”;

Menimbang, bahwa R. Wiyono, SH dalam bukunya Pembahasan Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Edisi Kedua Penerbit Sinar Grafika halaman 46 menyatakan yang dimaksud dengan “Menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan” adalah menggunakan kewenangan, kesempatan, atau sarana yang melekat pada Jabatan atau kedudukan yang dijabat atau diduduki oleh pelaku tindak pidana korupsi untuk tujuan lain dari maksud diberikannya kewenangan, kesempatan dan sarana tersebut;

Halaman 389 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Menimbang, bahwa dalam unsur ini kewenangan, kesempatan, sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan dirumuskan secara alternatif dengan digunakannya kata “atau”, sehingga terpenuhinya salah satu nya cukup memenuhi rumusan unsur ini;

Menimbang, bahwa pengertian “kewenangan” menurut Kamus Besar bahasa Indonesia Edisi Ketiga Penerbit Balai Pustaka halaman 1272 adalah hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu dengan demikian yang dimaksud adalah serangkaian kekuasaan atau hak yang melekat pada jabatan atau kedudukan dari pelaku tindak pidana korupsi untuk mengambil tindakan yang diperlukan agar tugas atau pekerjaannya dapat dilaksanakan dengan baik;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan apa yang dimaksud dengan “kewenangan” dalam pasal 3, menarik untuk dikemukakan adanya putusan Mahkamah Agung Nomor 572 K /Pid/2003⁸ yang didalam pertimbangan hukumnya menyebutkan: “Bahwa manakalah suatu dakwaan telah dikaitkan dengan masalah kewenangan atau jabatan dan kedudukan seperti halnya yang didakwakan terhadap diri terdakwa, maka menurut hemat Mahkamah Agung, hal tersebut tidak terlepas dari pertimbangan-pertimbangan hukum atau aspek Hukum Administrasi Negara, dimana pada dasarnya berlaku prinsip pertanggung jawaban jabatan (liability jabatan) yang harus dibedakan dan dipisahkan dari prinsip pertanggung jawab perseorangan atau individu atau pribadi (liability pribadi) sebagaimana berlaku sebagai prinsip dalam hukum pidana.” Dari adanya pertimbangan hukum dari putusan Mahkamah Agung tersebut, dapat diketahui bahwa menurut Mahkamah Agung, harus dibedakan dan dipisahkan antara lain:

- Pertanggung jawaban jabatan (liability jabatan);
- Pertanggung jawaban perseorangan atau individu atau pribadi (liability pribadi);

Sehingga dalam penyelesaiannya perkara tindak pidana korupsi yang dalam surat dakwaannya dikaitkan dengan kewenangan atau jabatan atau kedudukan dari terdakwa sebagai Pegawai Negeri Sipil, menurut Mahkamah Agung yang diberlakukan adalah pertanggungjawaban jabatan (liability jabatan/ pertanggungjawaban yang dibebankan kepada pemangku jabatan), bukan pertanggungjawaban perseorangan atau individu atau pribadi (liability pribadi);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan menyalahgunakan “kesempatan” yang ada pada jabatan atau kedudukan dari pelaku tindak pidana korupsi. “kesempatan” adalah peluang yang dapat dimanfaatkan oleh pelaku tindak pidana korupsi, peluang mana tercantum didalam ketentuan-ketentuan



tentang tata kerja yang berkaitan dengan jabatan atau kedudukan yang dijabat atau diduduki oleh pelaku tindak pidana korupsi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan menyalahgunakan sarana yang ada pada jabatan atau kedudukan dari pelaku tindak pidana korupsi. Yang dimaksud dengan “sarana” adalah syarat, cara, atau media. Dalam kaitannya dengan ketentuan tentang tindak pidana korupsi seperti yang terdapat dalam pasal 3, maka yang dimaksud dengan “sarana” adalah cara kerja atau metode kerja yang berkaitan dengan jabatan atau kedudukan dari pelaku tindak pidana korupsi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm) telah menyalahgunakan jabatan atau kedudukannya sebagai Branch Manager (BM) PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu, dengan melakukan kelalaian sebagai berikut :

- Bahwa Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm) menjabat sebagai Branch Manager (BM) PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu, berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Nomor : 624/DIR/2013 tanggal 29 Agustus 2013 tentang promosi/rotasi pegawai yang mengangkat Terdakwa Zulmarwan, S.E menjadi Kepala PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu
- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Nomor 30 tanggal 18 Oktober 2012 dengan penghadap Tn. Purwadi dan Tn. Irman Alvian qq. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT Gamal Wahidin, SH. menerangkan bahwa para Penghadap bertindak selaku Direktur dan karena untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berkedudukan di Jakarta selanjutnya disebut “Bank” dengan ini memberikan Kuasa Khusus kepada seluruh Pejabat yang bertindak berdasarkan jabatannya pada Perseroan Terbatas PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, berikut cabang-cabangnya yang ada di Indonesia diantaranya Kepala Cabang atau Branch Manager (BM) berhak untuk
 1. Mengambil keputusan untuk menyetujui atau menolak permohonan kredit pemilikan rumah untuk pembelian rumah dan kredit-kredit lainnya yang diberikan dan ditetapkan oleh Bank, sesuai dan diatur dengan ketentuan internal melalui prosedur yang berlaku pada Bank.
 2. Mendatangi :
 - a) Surat penegasan persetujuan atau penolakan pemberian Kredit pemilikan rumah dan kredit-kredit lainnya yang diberikan dan



- ditetapkan oleh Bank sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan prosedur yang berlaku kepada pemohon kredit
- b) Perjanjian-perjanjian kredit dan permohonan perubahannya/ addendum yang diperlukan dan jaminan-jaminan kredit termasuk tetapi tidak terbatas pada jaminan-jaminan berupa Hak Tanggungan, Kuasa untuk memasang hak tanggungan, kuasa menjual, jaminan secara fidusia, cassie dan jaminan-jaminan lainnya
 - c) Surat-surat dalam rangka perasuransian barang jaminan kredit
 - d) Surat-surat lain dalam rangka pelaksanaan ketentuan dan syarat dalam perjanjian kredit yang bersangkutan
3. Melakukan pembayaran-pembayaran yang timbul dari/sebagai akibat dari suatu perjanjian kredit yang telah ditandatangani :
- a) Jumlah kredit pemilikan rumah dan kredit lainnya yang ditentukan oleh Bank
 - b) Jumlah uang muka yang sebelumnya telah disetor oleh pemohon kepada Bank
 - c) Jumlah uang sebagai pencairan dana jaminan yang ditahan oleh Bank yang berlaku.
- Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Nomor 30 tanggal 18 Oktober 2012 tersebut, Kepala Cabang atau Branch Manager (BM) memiliki kewenangan untuk:
- a. Memutus kredit komersial atau Commercial Loan
 - b. Memutus kredit consumer, atau Commercial Loan
 - c. Memutus kredit kecil dan mikro, atau small dan Micro Loan
 - d. Menandatangani Surat Penegasan tentang Persetujuan dan atau Penolakan Kredit
 - e. Menandatangani akta perjanjian kredit (PK) dan assesoirnya
 - f. Mendatangi surat-surat peasuransian jaminan kredit
 - g. Mendatangi surat lainnya dalam rangka pelaksanaan ketentuan dan syarat dalam perjanjian kredit (PK).
- Bahwa pada tanggal 13 Maret 2015 Direktur PT.Rizki Pabittei Putra atas nama Sdr. Ambo Camming mengajukan Permohonan/proposal pinjaman dana Kredit Yasa Griya (KYG) sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan pinjaman dana Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), yang ditujukan kepada Kepala Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bengkulu melalui surat permohonan Nomor. 30/rpp/IV/2015 PT. Rizki Pabittei Putra untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan Perumahan Taman Anggrek yang berlokasi di Desa Tanjung Terdana, Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah;

- Bahwa atas permohonan/proposal tersebut Terdakwa Zulmarwan, S.E kemudian menindaklanjuti dengan mendisposisi kepada *Deputy Branch Manager* (DBM) yaitu Saksi Sutan Arif selaku *Deputy Branch Manager* (DBM) dan lalu diteruskan kepada *Relationship Manager* (RM) yaitu Saksi M. Sri Alam lalu membuat checklist kelengkapan data dan melakukan survei di lapangan dimana dalam melakukan survei lapangan;
- Bahwa Saksi M. Sri Alam dalam melakukan survei lapangan hanya melakukan pengamatan secara visual dan tidak melakukan pengukuran sehingga tidak mengetahui kondisi lahan lokasi tersebut ternyata tidak berada dalam satu hamparan, yang mana hasil survei lalu dituangkan dalam Laporan Prospek Usaha/ Proyek Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 yang dibuat dan ditandatangani oleh Saksi M. Sri Alam serta diketahui dan ditandatangani oleh Saksi Caesario Haszayudha Manik selaku *Housing Commercial Lending Unit Head* (HCLU Head) yang pada pokoknya isi laporan tersebut menyampaikan kondisi lahan yang akan dilakukan pembangunan Perumahan Taman Anggrek PT Rizki Pabitei Putra belum matang, dan aspek pendukung lainnya seperti jaringan listrik, air bersih, amdal UKP-UPL, bebas banjir, aspek keuangan, strategi pemasaran dan potensi konsumen belum mendukung;
- Bahwa Terdakwa Zulmarwan, SE, walaupun mengetahui isi laporan tersebut tetap memerintahkan Saksi Caesario Haszayudha Manik dan Saksi M. Sri Alam untuk tetap merekomendasikan PT.Rizki Pabitei Putra untuk mendapatkan pinjaman dana kredit KYG dan dana kredit KPL dengan dasar adanya dukungan dari Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah dan lokasi tersebut merupakan wilayah pengembangan Kabupaten dan berbatasan dengan Kota Bengkulu, kemudian Laporan Prospek Usaha/ Proyek Perumahan tersebut dibuat sebagaimana petunjuk Terdakwa Zulmarwan, S.E, sehingga Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 disetujui oleh Saksi Sutan Arif selaku *Deputy Branch Manager* (DBM) dan Terdakwa Zulmarwan, S.E selaku *Branch Manager* (BM) menyetujui pada tanggal 23 Maret 2015 dengan isi disposisi pada kolom pendapat dan keputusan *Branch Manager* (BM) yaitu:
 - Setuju untuk diproses lebih lanjut
 - Pastikan legalitas lengkap, agunan lengkap, dan persyaratan KYG terpenuhi;

Halaman 393 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Terdakwa Zulmarwan, SE menyetujui Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tersebut, kemudian terdakwa Zulmarwan, SE memerintahkan Analyst yaitu saksi Festian Prajadia selaku Junior Commercial Loan Analyst (JCL Analyst) untuk melakukan proses analisa kredit yaitu melakukan pengecekan berkas antara lain: Surat permohonan, Akta-akta perusahaan (legalitas perusahaan, legalitas proyek, dan izin dari tokoh daerah/aparatur pemerintah setempat) dan hasil sementara analisa kredit pada pokoknya dinyatakan bahwa terhadap lokasi pembangunan perumahan Taman Anggrek PT. Rizki Pabittei Putra tersebut belum terdapat adanya beberapa aspek pendukung antara lain: IMB, Listrik, Potensi Konsumen, Legalitas Proyek, Prasarana Jaringan Listrik dan Air Bersih, jalan lingkungan dan saluran lingkungan, dan lain-lain serta analisa sementara hanya sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per unit untuk tipe 36 sebanyak kurang lebih 100 (seratus) unit sehingga penilaian sementara terutama aspek pemasaran masuk “kategori tinggi”;
- Bahwa walaupun masuk “kategori tinggi”, Terdakwa Zulmarwan, SE selaku Branch Manager (BM) tetap memerintahkan Saksi Festian Prajadia dan Saksi Caesario Haszayudha Manik untuk merekomendasikan dan mengkondisikan dengan plafond kredit KYG sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk 300 unit rumah tipe 36/150 dan KPL sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada PT Rizki Pabittei Putra dengan dasar adanya dukungan dari Pemerintah Daerah Bengkulu Tengah yakni Perjanjian Kerjasama (MoU) tertanggal 06 April 2015 tentang penyediaan rumah sederhana berupa penyaluran KPR dan pemotongan angsuran secara kolektif No. 648.3/0275/IV/2015 tertanggal 06 April 2015 disertai lampiran daftar usulan peminat konsumen program perumahan murah bagi PNS di lingkungan Kab. Bengkulu Tengah sebanyak 595 orang yang merupakan aspek utama pemasaran atau *marketable*, sehingga Saksi Festian Prajadia membuat semua aspek Perangkat Analisa Kredit tertanggal 01 April 2015 termasuk aspek pemasaran dengan kategori “resiko menengah”, dengan dasar adanya Perjanjian Kerjasama (MoU) tentang penediaan rumah sederhana berupa penyaluran KPR dan pemotongan angsuran secara kolektif tanpa melakukan verifikasi data konsumen terhadap lampiran daftar usulan peminat dalam Perjanjian dalam perjanjian kerjasama tersebut oleh saksi Festin Prajadia selaku Junior Commercial Loan Analyst (JCL Analyst). Selanjutnya Perangkat Analisa Kredit diteruskan dan disetujui oleh Saksi Sutan Arif selaku Deputy Branch Manager (DBM) dan Terdakwa Zulmarwan

Halaman 394 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Banch Manager (BM) menyetujui pada tanggal 06 April 2015 dengan isi disposisi pada kolom pendapat dan keputusan *Branch Manager* (BM) yaitu:

- Direkomendasikan dan setuju didukung KYG sebesar Rp9.500.000.000,00 (Sembilan miliar lima ratus juta rupiah) dan KPL Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- Ratio agunan 148,54 %; (seratus empat puluh delapan koma lima puluh empat persen);
- Telah MoU dengan Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah;
- Pembayaran kolektif potong gaji dan nominative telah terdaftar 595 orang;
- Persyaratan KYG wajib dipenuhi;
- Legalitas wajib dipenuhi; dan,
- Mohon putusan RO untuk proses lebih lanjut;
- Bahwa pembuatan Perjanjian Kerjasama (MoU) adalah kebijakan Terdakwa Zulmarwan, SE yang pada saat itu menjabat sebagai Kepala Cabang sekaligus Branch Manager (BM), dan Perjanjian Kerjasama (MoU) yang dijadikan dasar oleh Terdakwa Zulmarwan, SE sebagai data dukung dalam pembuatan Laporan Prospek Usaha/Proyek Perumahan tertanggal 20 Maret 2015 dan Perangkat Analisa Kredit tertanggal 01 April 2015 merupakan aspek utama pemasaran atau marketable tersebut ternyata direkayasa, karena berdasarkan keterangan saksi Fauzi selaku Kabag Hukum Pemerintah Kabupaten Bengkulu Tengah Perjanjian Kerjasama (MoU) tersebut tidak pernah terdaftar/terigister pada Bagian Hukum Pemda Bengkulu Tengah, dan Pemda Bengkulu Tengah tidak pernah membuat dan mengeluarkan Perjanjian Kerjasama (MoU) dengan pihak BTN atau pihak ketiga lainnya dalam hal pemilikan rumah untuk PNS di lingkungan Pemda Bengkulu Tengah dan saksi Darmawan Bin Yakoeb selaku Sekda pada tahun 2015 menerangkan tidak pernah menandatangani perjanjian Kerjasama tersebut;
- Bahwa pemberian kredit KYG dan KPL atas persetujuan Terdakwa Zulmarwan, SE tidak memenuhi persyaratan karena dokumen perjanjian kerja sama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT.Rizki Pabittei Putra, dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah, dan daftar usulan peminat konsumen program perumahan murah bagi PNS di lingkungan Kabupaten Bengkulu Tengah yang merupakan data calon konsumen pendukung aspek pemasaran direkayasa, hal tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas

Halaman 395 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;

- Bahwa karena nilai plafond permohonan/proposal pinjaman dimaksud di atas Rp7.500.000.000,00 (tujuh miliar lima ratus juta rupiah), maka PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu meneruskan permohonan/proposal tersebut kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *Regional Risk Officer (RRO) Regional III Sumatera* dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk *Regional Office III Sumatera* dengan memo Nomor :529/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 06 April 2015 perihal Keputusan dan Second Opinion Permohonan Kredit Konstruksi dan Kredit Pembelian Lahan PT Rizki Pabittei Putra. yang ditandatangani oleh Terdakwa Zulmarwan, SE dan Saksi Sutan Arif;
- Bahwa guna mendukung permintaan Keputusan dan Second Opinion Permohonan Kredit tersebut, PT Rizki Pabittei Putra menyertakan Taksasi Agunan oleh KJPP Sudiono Awaluddin dan Rekan Nomor 0608/BKL/KJPP-SAR/PN/LR/04/2015 tanggal 13 April 2015 yang memuat informasi nilai pasar dari properti objek penilaian sejumlah Rp10.597.000.000,00 (sepuluh miliar lima ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah). Hak atas properti yang dilakukan penilaian adalah 17 (tujuh belas) sertifikat lahan seluas 292.724 m², dengan rincian sebagai berikut:
 1. SHM No.06, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 20.000 m²;
 2. SHM No.07, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 13.152 m²;
 3. SHM No.08, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 19.620 m²;
 4. SHM No.09, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 20.000 m²;
 5. SHM No.10, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 11.000 m²;
 6. SHM No.11, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 18.167 m²;
 7. SHM No.191, a.n. Indra Trisaputra, dengan luas 20.000 m²;
 8. SHM No.192, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 17.650 m²;
 9. SHM No.193, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 13.460 m²;
 10. SHM No.194, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 16.800 m²;
 11. SHM No.195, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 18.850 m²;
 12. SHM No.196, a.n. Afrizal Saleh, dengan luas 19.000 m²;
 13. SHM No.197, a.n. Ir. Atra Romeida, dengan luas 20.000 m²;
 14. SHM No.198, a.n. Indra Trisaputra, dengan luas 15.950 m²;
 15. SHM No.199, a.n. Ir. Sudirman Saleh, dengan luas 20.000 m²;
 16. SHM No.200, a.n. Afrizal Saleh, dengan luas 20.000 m²; dan,
 17. SHM No.201, a.n. Afrizal Saleh, dengan luas 9.075 m².



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat melakukan penilaian, Tim KJPP Sudiono Awaluddin dan Rekan yaitu saksi Pranggono Bani Ahmad dan saksi Dedi Pahlawan tidak mengetahui bahwa ternyata tanah PT.Rizki Pabittei Putra tersebut tidak berada di dalam satu Hamparan sehingga keterangan di dalam Laporan Appraisal adalah suatu kekeliruan dan pada saat penilaian tim penilai dari KJPP Sudiono Awaluddin dan Rekan yaitu saksi Pranggono Bani Ahmad dan saksi Dedi Pahlawa mengasumsikan bahwa seluruh sertifikat tersebut berada didalam satu hamparan hanya berdasarkan keterangan dari saksi Ice dari PT.Rizki Pabittei Putra, yang di sesuaikan dengan copy seluruh sertifikat dan survei langsung di lapangan di sesuaikan dengan Site Plan dari PT.Rizki Pabittei, "apabila KJPP Sudiono Awaludin dan Tim mengetahui bahwa ternyata objek penilaian tersebut berada di lokasi terpisah, maka seharusnya Objek Penilaian berupa tanah tersebut Tidak Dapat Dinilai / Tidak dapat ditindaklanjuti", dimana harga tanah yang berada dalam satu hamparan harganya lebih mahal dari tanah yang terpisah apabila dinilai secara keseluruhan;
- Bahwa atas permintaan Keputusan dan Second Opini Permohonan Kredit dari PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu tersebut, *Regional Risk Officer* (RRO) Kantor Wilayah III lalu menerbitkan Perangkat Analisa Resiko No.45/SO/RMD/RRS-RO3/IV/2015 tanggal 17 April 2015 yang menyatakan bahwa PT Rizki Pabittei Putra untuk Proyek Perumahan Taman Anggrek masuk peringkat resiko komposit atau kategori cukup (*moderate risk*). Taksasi agunan oleh KJPP Sudiono Awaluddin atas 17 (tujuh belas) lahan seluas 292.724 m² dalam Laporan Penilaian Properti (Appraisal Report) PT Rizki Pabittei Putra juga menjadi aspek utama penilaian Perangkat Analisa Resiko oleh RRO, dimana dalam hasil penilaian Harga Tanah plus RAB-tanah perkavlingnya Rp9.405.000,00 (sembilan juta empat ratus lima ribu rupiah) dan total Rp7.435.080.000,00 (tujuh miliar empat ratus tiga puluh lima juta delapan puluh ribu rupiah) *coverege* agunan terhadap kredit yang diusulkan sebesar 142 % (seratus empat puluh dua persen);
- Bahwa atas Perangkat Analisa Resiko dari RRO Kanwil III tersebut, PT Bank BTN Kantor Wilayah III kemudian menerbitkan Persetujuan Pemberian Kredit Konstruksi BTN Pembangunan Proyek "Taman Anggrek" a.n. PT. Rizki Pabittei Putra melalui memo Nomor 619/M/Kanwil III/CMLR/V/2015 tanggal 28 April 2015 yang pada pokoknya memberikan persetujuan plafond kredit sebesar Rp10.350.000.000,00 (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian Kredit Konstruksi sebesar Rp9.500.000.000,00

Halaman 397 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sembilan miliar lima ratus juta rupiah) dan Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan beberapa syarat dan ketentuan, yaitu:

1. Sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit (PK), PT Rizki Pabittei Putra harus menyerahkan dokumen asli penguasaan tanah atas obyek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah yang telah dilakukan penggabungan dan telah balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas \pm 272.724 m². Sertifikat dimaksud telah bebas dari potensi sengketa/blokir dari pihak ketiga atau sedang tidak dijamin ke pihak lain melalui verifikasi/clearance di Kantor Badan Pertanahan setempat;
2. Penarikan kredit dapat dilakukan jika sertifikat tanah lokasi proyek telah diterbitkan a.n. PT Rizki Pabittei Putra dengan luas minimal sebesar 272.724 m² serta lahan telah dalam kondisi matang;
3. Pencairan kredit konstruksi BTN dapat dipertimbangkan sesuai progres fisik proyek atas unit-unit yang dibiayai konstruksinya dan telah diverifikasi dan divalidasi oleh BTN KC. Bengkulu dengan didukung prestasi pemasaran dengan memperhatikan ketersediaan calon konsumen pasti (sudah wawancara dan sudah SP3K);
4. Selama KPL belum lunas, PT Rizki Pabittei Putra tidak diperbolehkan membangun rumah non subsidi di atas tanah lokasi proper Taman Anggrek;
5. Penandatanganan PK wajib diikuti dengan pengikatan agunan secara sempurna dengan pembebanan hak tanggungan sesuai ketentuan yang berlaku atas sertifikat agunan proyek Proper Taman Anggrek sebagai pengikatan atas sumber pelunasan kredit;
- Bahwa menindaklanjuti persetujuan tersebut, PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu lalu menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) Nomor 555/BKU/III/CMLU/SP2K/IV/2015 tanggal 28 April 2015, yang memuat informasi dan persyaratan sebagai berikut:
 1. Plafon kredit konstruksi BTN sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk 300 (tiga ratus) unit rumah tipe 36/150 dan plafon kredit pembelian lahan sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
 2. Jangka waktu kredit yaitu 36 (tiga puluh enam) bulan setelah perjanjian kredit ditandatangani;
 3. Penarikan kredit dapat dilakukan jika sertifikat tanah lokasi proyek telah diterbitkan a.n. PT Rizki Pabittei Putra;

Halaman 398 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

4. Salah satu syarat sebelum penandatanganan Perjanjian Kredit (PK), hal yang seharusnya dilakukan oleh PT Rizki Pabittei Putra yaitu menyerahkan asli dokumen penguasaan tanah atas obyek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah yang telah dilakukan penggabungan dan telah balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas 273.104 m². Sertifikat dimaksud telah bebas dari potensi sengketa/blokir dari pihak ketiga atau sedang tidak dijamin ke pihak lain melalui verifikasi/clearance di Kantor Badan Pertanahan setempat;
 - Bahwa dokumen asli obyek proper Taman Anggrek berupa sertifikat tanah tersebut belum dilakukan penggabungan sertifikat dan balik nama a.n. PT Rizki Pabittei Putra minimal seluas 273.104 m², namun Terdakwa Zulmarwan, SE yang pada saat itu menjabat sebagai Banch Manager (BM) menindaklanjuti dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) dan melakukan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tertanggal 29 April 2015 antara pihak (I) Zulmarwan, S.E mewakili Direksi dari untuk a.n. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta dengan pihak (II) Ambo Caming selaku Direktur PT Rizki Pabittei Putra, yang dibuat oleh Notaris Irawan, S.H, yang memuat informasi antara lain:
 1. Besaran pokok pinjaman dengan rincian:
 - a) Rp 9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk pembangunan untuk pembiayaan modal kerja pembangunan perumahan Taman Anggrek yang terletak di Kelurahan Tanjung Perdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu, sebanyak 300 (tiga ratus) unit rumah T.36/150;
 - b) Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk kredit pembelian lahan;
 2. Perjanjian kredit mulai berlaku sejak ditandatanganinya oleh kedua belah pihak dan akan ditentukan untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 29 April 2015, sehingga dengan demikian kredit harus dilunasi baik pokok maupun bunga dan biaya-biaya lainnya selambat-lambatnya pada tanggal 29 April 2018;
 3. Agunan pokok:
 - a) SHM No.199 seluas 20.000 m² a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - b) SHM No.07 seluas 13.152 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - c) SHM No.10 seluas 11.000 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - d) SHM No.195 seluas 18.850 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
 - e) SHM No.194 seluas 16.800 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;

Halaman 399 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



- f) SHM No.08 seluas 19.620 m², a.n. Ir. Sudirman Saleh;
- g) SHM No.06 seluas 20.000 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
- h) SHM No.11 seluas 18.167 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
- i) SHM No.09 seluas 20.000 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
- j) SHM No.193 seluas 13.460 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
- k) SHM No.192 seluas 17.650 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
- l) SHM No.197 seluas 20.000 m², a.n. Ir. Atra Romeida;
- m) SHM No.200 seluas 20.000 m², a.n. Afrizal Saleh;
- n) SHM No.201 seluas 9.075 m², a.n. Afrizal Saleh;
- o) SHM No.196 seluas 19.000 m², a.n. Afrizal Saleh;
- p) SHM No.191 seluas 20.000 m², a.n. Indra Tri Saputra; dan,
- q) SHM No.198 seluas 15.950 m², a.n. Indra Tri Saputra;

(yang akan diproses penurunan hak menjadi hak guna bangunan, penggabungan sertifikat dan balik nama sertifikat ke a.n. PT Rizki Pabittei Putra);

- Bahwa nama-nama yang tercantum sebagai pemilik lahan yang menjadi agunan pokok dalam dokumen Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015 yaitu Ir. Sudirman Saleh, Ir. Atra Romeida, Afrizal Saleh, dan Indra Tri Saputra, tidak pernah menjadi pengurus perusahaan maupun pemilik saham dan bukan merupakan keluarga dari pengurus maupun pemilik saham PT Rizki Pabittei Putra yang terdaftar pada akta sejak pendirian perusahaan;
- Bahwa berdasarkan laporan tentang Peninjauan Lokasi Tanah HGB PT Rizki Pabittei Putra oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Tengah tertanggal 2 Desember 2022 yang menyatakan tanah yang dijadikan agunan kredit yaitu sertifikat HGB No.00110 (seluas 20.000 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.199), sertifikat HGB No.00119 (seluas 30.260 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.194 dan SHM No.193), dan sertifikat HGB No.00118 (seluas 197.730 m² dengan sertifikat asal yaitu SHM No.07, SHM No.10, SHM No.195, SHM No.11, SHM No.09, SHM No.192, SHM No.197, SHM No.200, SHM No.201, SHM No.196, SHM No.191, dan SHM No.198) tidak berada pada satu hamparan dan masih terdapat *enclave* pada sertifikat HGB Nomor 00118 serta lahan dimaksud masih atas nama pihak ketiga yang bukan merupakan pemegang saham maupun pengurus perusahaan, oleh karenanya bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tbk yaitu Lampiran Kebijakan Ketentuan Produk No.Indeks 003/P/CL/HCL, Lampiran Nomor 3.4.2.berbunyi : Sudah dalam satu hamparan dan tidak terpisahkan oleh lahan milik pihak lain yang secara material dapat memberikan dampak negative terhadap proses Pembangunan dan pemasaran proyek perumahan dan lampiran nomor 3.1.3. Persyaratan Dokumen Legalitas Proyek poin 4. Bukti penguasaan tanah lokasi proyek harus telah bersertifikat hak atas tanah (telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan dan poin 4.1.Penguasaan hak atas tanah lokasi proyek (dalam bentuk sertifikat) dapat atas tanah pemohon kredit atau a.n. pihak ketiga dengan ketentuan pihak ketiga tersebut adalah pemegang saham (pemilik)/pengurus perusahaan pemohon kredit, yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau kuasa secara notarial dengan pemohon kredit sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

- Bahwa setelah penandatanganan Akta Perjanjian Kredit tanggal 29 April 2015, Ambo Caming mengajukan pencairan dana KPL melalui Surat Nomor 55/RPP-BKL/P.KYG/IV/2015 tanggal 29 April 2015 kepada Terdakwa dan pada tanggal 30 April 2015 terbit nota pencairan dana oleh PT BTN (Persero) Tbk Cabang Bengkulu Nomor 43/N/CMLU/IV/15 yang ditandatangani a.n. DBM *Business* oleh Saksi Caesario H. Malik selaku HCLU *Head* yang memuat informasi usulan pencairan KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan disetujui oleh Terdakwa sebagaimana disposisi tertanggal 30 April 2015;
- Bahwa pada tanggal 30 April 2015, pada rekening koran PT. Rizki Pabittei Putra dengan nomor rekening 00037-01-11-000242-4, terdapat pencairan dana atas KPL dari PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Sedangkan pencairan dana Kredit Yasa Griya (KYG) tahap ke-1 dan pencairan tahap ke-2 yang diberikan kepada PT. Rizki Pabittei Putra dicairkan atas persetujuan terdakwa Zulmarwan, S.E selaku *Branch Manager* (BM) PT. BTN Cabang Bengkulu dengan rincian sebagai :
 1. Pencairan ke 1 sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Nota Pencairan Dana PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bengkulu Nomor : 45/N/CMLU/IV/2015 tanggal 30 April 2015, tidak sesuai ketentuan karena dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok;

Halaman 401 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



2. Pencairan ke-2 sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Nota Pencairan Dana PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bengkulu Nomor : 05/N/CMLU/V/2015 tanggal 7 Mei 2015, tidak sesuai ketentuan karena dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan KYG melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan;
- Bahwa pada tanggal 4 Mei 2015 berdasarkan Petikan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 257/DIR/2015 tentang Promosi/Mutasi Pegawai telah terjadi pergantian kepemimpinan pada Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu yaitu mengangkat Saksi Darmin Usman, SE, AK Bin Usman sebagai Branch Manager (BM) Kantor Cabang Bengkulu menggantikan Terdakwa Zulmarwan, S.E;
- Bahwa selama saksi Darmin Usman menjabat sebagai Branch Manager BTN Kantor Cabang Bengkulu, PT. Rizki Pabittei Putra telah melakukan pencairan Kredit Yasa Griya sebanyak 13 (tiga belas) kali yaitu pada pencairan ke-3 sampai dengan pencairan ke-15, dengan rincian yaitu pencairan ketiga sebesar Rp995.000.000,00 (sembilanratus sembilanpuluh lima juta rupiah) pencairan keempat sebesar Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah), dan pencairan kelima sebesar Rp250.000.000,00 (duaratus limapuluh juta rupiah) tidak sesuai ketentuan karena dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan KYG melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan. Pencairan keenam dana KYG sebesar Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah), pencairan ketujuh sebesar Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah), pencairan kedelapan sebesar Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah), pencairan kesembilan sebesar Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah), pencairan kesepuluh sebesar Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah), pencairan kesebelas sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah), pencairan kedua belas sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah), pencairan ketiga belas sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah), pencairan keempat belas sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu milyar duaratus limapuluh juta rupiah), dan pencairan kelima belas sebesar Rp85.000.000,00 (delapanpuluh lima juta rupiah) tidak sesuai ketentuan karena nilai pencairan dana KYG melebihi nilai prestasi fisik di lapangan;
- Bahwa berdasarkan rekening koran BTN Cabang Bengkulu an. PT. Rizki Pabittei Putra Nomor : 00037-01-11-000242-4 diketahui bahwa pada tanggal 30 April 2015 PT. Rizki Pabittei Putra telah menerima pencairan dana Kredit



Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp.850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan PT. Rizki Pabittei Putra telah menerima dana Kredit Yasa Griya (KYG) dari Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu sebesar Rp8.680.000.000,00 (delapan milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah);

- Bahwa pada tanggal 18 November 2015 terbit Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 683/2015 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sriyanti Sumadi, SH., M.Kn atas sertifikat HGB Nomor 00119, sertifikat HGB Nomor 00118, dan sertifikat HGB Nomor 00110, dan pada tanggal 26 November 2015 terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0317/2015 oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bengkulu Tengah atas sertifikat HGB Nomor 00110, sertifikat HGB Nomor 00118 dan sertifikat HGB Nomor 00119, oleh karenanya pencairan dana KYG tahap ke-1 s.d. ke-5 tidak sesuai Akta Perjanjian Kredit karena pencairan dana KYG mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok;
- Bahwa nilai pencairan dana KYG tahap ke-5 s.d. ke-15 tidak sesuai dengan progres fisik proyek di lapangan, yang mana pencairan tersebut tetap dilakukan karena adanya perintah dari Terdakwa Zulmarwan, SE dan pengganti terdakwa yaitu Saksi Darmin Usman selaku *Branch Manager* kepada Saksi M. Sri Alam, Saksi Festian Prajadia, Saksi Caesario H. Manik, Saksi Arung Benawa, dan Saksi Mario Fernando Gultom untuk tetap memproses pencairannya. Pencairan tahap ke-1 dan ke-2 dicairkan atas persetujuan Terdakwa Zulmarwan, SE, sedangkan pencairan tahap ke-3 s.d. ke-15 dicairkan atas persetujuan Saksi Darmin Usman;
- Bahwa pencairan dana KYG yang telah diterima oleh PT. Rizki Pabittei Putra dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan dana KYG melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan, hal tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk;
- Bahwa berdasarkan observasi dan dokumen Perhitungan Detail Progres Pencairan PT. Rizki Pabittei Putra Perumahan Taman Anggrek Desa Tanjung Perdana Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah yang ditandatangani oleh Saksi Hendra Muda selaku CP Sales dan diketahui oleh Sdr. Endra Wijayanto tertanggal 11 Mei 2023 selaku Pj. *Branch Manager* PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu, rumah yang selesai terbangun



di Perumahan Taman Anggrek yaitu sebanyak 100 (seratus) unit rumah dan terdapat 5 (lima) unit pondasi sehingga terdapat selisih antara dana KYG yang telah dicairkan dan prestasi pekerjaan proyek Perumahan Taman Anggrek sebesar Rp5.488.094.779,00 (lima milyar empat ratus delapan puluh delapan juta sembilan puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan rupiah);

- Bahwa PT Rizki Pabittei Putra telah mengembalikan seluruh pokok pinjaman KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah), dengan cara mencicil;
- Bahwa PT Rizki Pabittei Putra juga telah melakukan pengembalian pokok pinjaman KYG sebesar Rp3.742.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah), dan berdasarkan dokumen dari Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan, kredit KYG PT. Rizki Pabittei Putra **dinyatakan macet sejak tanggal 24 Agustus 2020**;
- Bahwa perbuatan Terdakwa telah merugikan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp4.938.000.000,00 (empat miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah), yang mana Kerugian Negara yang dialami oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari keseluruhan pencairan Kredit Yasa Griya yang telah diterima oleh PT. Rizki Pabittei Putra pada masa jabatan Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm) selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 02 September 2013 s/d tanggal 04 Mei 2015 dan saksi Darmin Usman, SE. AK Bin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 5 Mei 2015 s/d tahun 2018;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm) selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 02 September 2013 s/d tanggal 04 Mei 2015 dan saksi Darmin Usman, SE. AK Bin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 5 Mei 2015 s/d tahun 2018, telah menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan, sehingga menguntungkan Sdr.Ambo Caming selaku Direktur PT. Rizki Pabittei Putra dan merugikan keuangan negara sebesar Rp4.938.000.000,00 (empat milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah), sebagaimana Laporan Hasil Audit Penghitungan Kerugian Keuangan Negara Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Perwakilan Provinsi Bengkulu Nomor: PE.03.03/SR-2008/PW06/5/2023 tanggal 13 November 2023 atas dugaan Tindak Pidana Korupsi Dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh PT Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra Tahun 2015 sampai dengan Tahun 2020;

Menimbang bahwa perbuatan Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm) selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 02 September 2013 s/d tanggal 04 Mei 2015 dan saksi Darmin Usman, SE. AK Bin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 5 Mei 2015 s/d tahun 2018, yang memberikan persetujuan KYG dan KPL kepada PT.Rizki Pabittei Putra oleh BTN KC.Bengkulu **bertentangan dengan SOP dan prinsip kehati-hatian dalam memberikan persetujuan pinjaman**;

Menimbang bahwa Perbankan dilarang melanggar Prinsip 5C dan SOP yang telah ada, jika melanggar maka melanggar Pasal 2 dan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

Menimbang bahwa Kerugian yang terjadi dalam pengelolaan Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu karena pemberian Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) yang dilakukan tanpa melalui prosedur SOP yang benar, merupakan pelanggaran tata kelola keuangan yang baik (good governance), karena pada dasarnya konsep yang dituangkan dalam SOP pemberian Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) merupakan langkah rinci dari pelaksanaan tata kelola keuangan yang baik (good governance). Oleh karenanya, kerugian akibat dari pelanggaran SOP dalam pengelolaan Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu yang menyebabkan keluarnya uang yang seharusnya tidak keluar dari tangan Bank Tabungan Negara (BTN) KC. Bengkulu, merupakan Kerugian Negara dan pelanggaran terhadap SOP dimaksud tidak dapat dibenarkan;

Menimbang bahwa terdapat **beberapa penyimpangan terhadap Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG)** oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2020 sebagai berikut:

- 1) Pemberian kredit KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra tidak memenuhi persyaratan karena dokumen perjanjian kerja sama dan daftar usulan peminat konsumen direkayasa, lahan yang merupakan agunan pokok masih atas nama pihak ketiga yang bukan merupakan pemegang saham maupun pengurus perusahaan, serta lahan yang merupakan agunan

Halaman 405 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



pokok tidak dalam satu hamparan dan terdapat enclave pada lahan tersebut.

- 2) Pencairan KYG mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan dana KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra melebihi nilai progres fisik proyek di lapangan;

Menimbang bahwa dari fakta-fakta sebagaimana diuraikan di atas, jika dihubungkan dengan unsur "menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan" maka diperoleh fakta hukum perbuatan Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm) selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 02 September 2013 s/d tanggal 04 Mei 2015 dan saksi Darmin Usman, SE. AK Bin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 5 Mei 2015 s/d tahun 2018, **telah menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang menguntungkan Sdr.Ambo Caming selaku Direktur PT. Rizki Pabittei Putra dan merugikan keuangan negara sebesar Rp4.938.000.000,00 (empat milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah);**

Menimbang bahwa berdasarkan uraian uraian tersebut diatas, maka Unsur Ketiga : **"Menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan", telah terpenuhi;**

Ad. 4. Unsur yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara;

Menimbang, bahwa menurut penjelasan umum Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2001 yang dimaksud keuangan negara adalah seluruh kekayaan negara dalam bentuk apapun yang dipisahkan atau tidak dipisahkan, termasuk di dalamnya segala bagian kekayaan negara dan segala hak dan kewajiban yang timbul karena :

- a. Berada dalam penguasaan atau pengawasan dan pertanggungjawaban pejabat negara baik di tingkat pusat maupun daerah ;
- b. Berada dalam penguasaan atau pertanggungjawaban BUMN, BUMD, yayasan, badan hukum dan perusahaan yang menyertakan modal negara dan atau perusahaan yang menyertakan modal pihak ketiga berdasarkan perjanjian negara ;



Menimbang, bahwa pengertian kerugian keuangan negara atau perekonomian negara haruslah berupa kerugian materiil, sedangkan kata “dapat” sebelum frasa merugikan keuangan negara atau perekonomian negara menunjukkan bahwa tindak pidana korupsi merupakan delik formil yaitu cukup dengan dipenuhinya unsur-unsur perbuatan yang sudah dirumuskan, bukan dengan timbulnya akibat ;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya Nomor 813 K/Pid/1987 tanggal 29 Juni 1989 dalam pertimbangannya menyebutkan bahwa jumlah kerugian negara akibat perbuatan terdakwa tidak perlu pasti jumlahnya, sudah cukup adanya kecenderungan timbulnya kerugian negara;

Menimbang bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor **2 Tahun 2024** Tentang Pemberlakuan Hasil Rumusan Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2024 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang mengubah Hasil Rumusan Rapat Pleno Kamar Pidana Tahun 2016 angka 6 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut: "Instansi yang benwenang menyatakan ada tidaknya kerugian keuangan negara adalah Badan Pemeriksa Keuangan yang memiliki kewenangan konstitusional, sedangkan instansi lainnya seperti Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan/ Inspektorat/ Satuan Kerja Perangkat Daerah/ Akuntan Publik tersertifikasi, tetap benwenang melakukan pemeriksaan dan mengaudit pengelolaan keuangan Negara, yang hasilnya dapat dijadikan dasar untuk menentukan ada tidaknya kerugian keuangan negara. Hakim berdasarkan fakta persidangan dapat juga menilai adanya kerugian dan besarnya kerugian keuangan negara'.

Menimbang bahwa berdasarkan adanya alat-alat bukti yang terungkap dipersidangan berdasarkan keterangan saksi dan keterangan ahli, petunjuk, keterangan Terdakwa serta alat bukti surat yang diperoleh sehingga diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 13 Maret 2015 Direktur PT.Rizki Pabittei Putra atas nama Sdr. Ambo Camming mengajukan Permohonan/proposal pinjaman dana Kredit Yasa Griya (KYG) sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dan pinjaman dana Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), yang ditujukan kepada Kepala Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Bengkulu melalui surat permohonan Nomor. 30/rpp/IV/2015 PT. Rizki Pabittei Putra untuk



pembangunan Perumahan Taman Anggrek yang berlokasi di Desa Tanjung Terdana, Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah;

- Bahwa atas Perangkat Analisa Resiko dari RRO Kanwil III tersebut, PT Bank BTN Kantor Wilayah III kemudian menerbitkan Persetujuan Pemberian Kredit Konstruksi BTN Pembangunan Proyek "Taman Anggrek" a.n. PT. Rizki Pabittei Putra melalui memo Nomor 619/M/Kanwil III/CMLR/V/2015 tanggal 28 April 2015 yang pada pokoknya memberikan persetujuan plafond kredit sebesar Rp10.350.000.000,00 (sepuluh miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian Kredit Konstruksi sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) dan Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa menindaklanjuti persetujuan tersebut, Terdakwa Zulmarwan, SE Selaku Branch Manager PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk Cabang Bengkulu menerbitkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SP2K) Nomor 555/BKU/III/CMLU/SP2K/IV/2015 tanggal 28 April 2015, yang memuat informasi antara lain Plafon kredit konstruksi BTN sebesar Rp9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk 300 (tiga ratus) unit rumah tipe 36/150 dan plafon kredit pembelian lahan sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan Jangka waktu kredit yaitu 36 (tiga puluh enam) bulan setelah perjanjian kredit ditandatangani;
- Bahwa pada tanggal 30 April 2015, pada rekening koran PT. Rizki Pabittei Putra dengan nomor rekening 00037-01-11-000242-4, terdapat pencairan dana atas KPL dari PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa pada saat terdakwa Zulmarwan, SE menjabat sebagai Branch Manager (BM) terdapat 2 kali pencairan dana Kredit Yasa Griya (KYG) tahap ke-1 dan pencairan tahap ke-2 yang diberikan kepada PT. Rizki Pabittei Putra, dengan rincian sebagai :
 1. Pencairan ke 1 sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Nota Pencairan Dana PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bengkulu Nomor : 45/N/CMLU/IV/2015 tanggal 30 April 2015, tidak sesuai ketentuan karena dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok;
 2. Pencairan ke-2 sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Nota Pencairan Dana PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bengkulu Nomor : 05/N/CMLU/V/2015 tanggal 7 Mei



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015, tidak sesuai ketentuan karena dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan KYG melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan;

- Bahwa pada tanggal 4 Mei 2015 berdasarkan Petikan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 257/DIR/2015 tentang Promosi/Mutasi Pegawai telah terjadi pergantian kepemimpinan pada Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu yaitu mengangkat Saksi Darmin Usman, SE, AK Bin Usman sebagai Branch Manager (BM) Kantor Cabang Bengkulu menggantikan Terdakwa Zulmarwan, S.E;
- Bahwa selama saksi Darmin Usman menjabat sebagai Branch Manager BTN Kantor Cabang Bengkulu, PT. Rizki Pabittei Putra telah melakukan pencairan Kredit Yasa Griya sebanyak 13 (tiga belas) kali yaitu pada pencairan ke-3 sampai dengan pencairan ke-15, dengan rincian yaitu pencairan ketiga sebesar Rp995.000.000,00 (sembilanratus sembilanpuluh lima juta rupiah) pencairan keempat sebesar Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah), dan pencairan kelima sebesar Rp250.000.000,00 (duaratus limapuluh juta rupiah) tidak sesuai ketentuan karena dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan KYG melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan. Pencairan keenam dana KYG sebesar Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah), pencairan ketujuh sebesar Rp50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah), pencairan kedelapan sebesar Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah), pencairan kesembilan sebesar Rp300.000.000,00 (tigaratus juta rupiah), pencairan kesepuluh sebesar Rp500.000.000,00 (limaratus juta rupiah), pencairan kesebelas sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah), pencairan kedua belas sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah), pencairan ketiga belas sebesar Rp200.000.000,00 (duaratus juta rupiah), pencairan keempat belas sebesar Rp1.250.000.000,00 (satu milyar duaratus limapuluh juta rupiah), dan pencairan kelima belas sebesar Rp85.000.000,00 (delapanpuluh lima juta rupiah) tidak sesuai ketentuan karena nilai pencairan dana KYG melebihi nilai prestasi fisik di lapangan;
- Bahwa berdasarkan rekening koran BTN Cabang Bengkulu an. PT. Rizki Pabittei Putra Nomor : 00037-01-11-000242-4 diketahui bahwa pada tanggal 30 April 2015 PT. Rizki Pabittei Putra telah menerima pencairan dana Kredit Pemilikan Lahan (KPL) sebesar Rp.850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan PT. Rizki Pabittei Putra telah menerima dana Kredit Yasa

Halaman 409 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Griya (KYG) dari Bank Tabungan Negara Cabang Bengkulu sebesar Rp8.680.000.000,00 (delapan milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah);

- Bahwa berdasarkan observasi dan dokumen Perhitungan Detail Progres Pencairan PT. Rizki Pabittei Putra Perumahan Taman Anggrek Desa Tanjung Perdana Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah yang ditandatangani oleh Saksi Hendra Muda selaku CP Sales dan diketahui oleh Sdr. Endra Wijayanto tertanggal 11 Mei 2023 selaku Pj. *Branch Manager* PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu, rumah yang selesai terbangun di Perumahan Taman Anggrek yaitu sebanyak 100 (seratus) unit rumah dan terdapat 5 (lima) unit pondasi sehingga terdapat selisih antara dana KYG yang telah dicairkan dan prestasi pekerjaan proyek Perumahan Taman Anggrek sebesar Rp5.488.094.779,00 (lima milyar empat ratus delapan puluh delapan juta sembilan puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan rupiah);
- Bahwa PT Rizki Pabittei Putra telah mengembalikan seluruh pokok pinjaman KPL sebesar Rp850.000.000,00 (delapanratus limapuluh juta rupiah), dengan cara mencicil;
- Bahwa PT Rizki Pabittei Putra juga telah melakukan pengembalian pokok pinjaman KYG sebesar Rp3.742.000.000,00 (tiga miliar tujuh ratus empat puluh dua juta rupiah), dan berdasarkan dokumen dari Sistem Layanan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan, kredit KYG PT. Rizki Pabittei Putra **dinyatakan macet sejak tanggal 24 Agustus 2020**;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidang terdapat penyimpangan terhadap Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2020 sebagai berikut:

- 1) Pemberian kredit KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra tidak memenuhi persyaratan karena dokumen perjanjian kerja sama dan daftar usulan peminat konsumen direkayasa, lahan yang merupakan agunan pokok masih atas nama pihak ketiga yang bukan merupakan pemegang saham maupun pengurus perusahaan, serta lahan yang merupakan agunan pokok tidak dalam satu hamparan dan terdapat enclave pada lahan tersebut.
- 2) Pencairan KYG mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan dana KYG kepada PT Rizki Pabittei Putra melebihi nilai progres fisik proyek di lapangan;



Menimbang bahwa perbuatan Terdakwa Zulmarwan, S.E., dan saksi Darmin Usman, SE.AK Bin Usman bersama-sama dengan saudara Ambo Caming (Alm) selaku Direktur PT.Rizki Pabittei Putra, sebagaimana uraian fakta-fakta tersebut diatas bertentangan dengan ketentuan, antara lain:

a. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara

Pasal 3

Ayat (1) Keuangan Negara dikelola secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan, efisien, ekonomis, efektif, transparan, dan bertanggung jawab dengan memperhatikan rasa keadilan dan kepatutan.

b.Pasal 2, Pasal 8 dan Pasal 20A Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan

Pasal 2

Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Pasal 8

- 1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Pasal 20A

- 1) Bank wajib menerapkan prinsip kehati-hatian termasuk manajemen risiko dalam melakukan kegiatan usaha.
- 2) Bank wajib menyusun prosedur internal mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

c.Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Nomor 36/DIR/CMLD/2013 perihal perubahan keempat atas Surat Edaran Direksi Nomor 18/DIR/CMO/2011 perihal *Standard Operating Procedure Commercial Loan* PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk

Lampiran Kebijakan Ketentuan Produk No. Indeks 003/P/CL/HCL



Lampiran No.3.1.2. Persyaratan Pemohon

No. 7 Persyaratan Khusus Kredit Pemilikan Lahan BTN

3.4 Kondisi Lahan

3.4.2. Sudah dalam satu hamparan dan tidak terpisahkan oleh lahan milik pihak lain yang secara material dapat memberikan dampak negative terhadap proses Pembangunan dan pemasaran proyek perumahan.

Lampiran No. 3.1.3. Persyaratan Dokumen

Dokumen persyaratan min. saat mengajukan aplikasi kredit

B. Data Keuangan

7. Data calon konsumen, *sales contract* dari instansi/perusahaan.

C. Legalitas Proyek

4. Bukti penguasaan tanah lokasi proyek harus telah bersertifikat hak atas tanah (telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan diterbitkan sertifikat hak atas tanah) dan dapat dilakukan pembebanan hak tanggungan.

4.1. Penguasaan hak atas tanah lokasi proyek (dalam bentuk sertifikat) dapat atas tanah pemohon kredit atau atas nama pihak ketiga dengan ketentuan pihak ketiga tersebut adalah pemegang saham (pemilik)/pengurus perusahaan pemohon kredit, yang mengikatkan diri dalam perjanjian atau kuasa secara notarial dengan pemohon kredit sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Lampiran No. 3.1.7. Tata Cara Penarikan Kredit Komersial

1. Kredit Konstruksi BTN

1.1. Penarikan pertama maksimum sampai dengan 40% dari maksimum kredit (plafond) dengan syarat tanah lokasi proyek telah dimatangkan.

1.4. Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%, serta didukung adanya prestasi pemasaran.

Bab IX-A: Pengelolaan Kredit Konstruksi BTN



2.1.4 Penarikan selanjutnya dapat dilakukan setelah adanya permohonan tertulis dari debitur dan prosentase pencapaian prestasi fisik proyek melebihi prosentase penarikan pertama setelah dikurangi 20%, dengan jumlah yang dapat ditarik adalah sebesar prosentase kumulatif prestasi fisik dikurangi dengan prosentase kumulatif penarikan setelah dikurangi 20%.

D.Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015

Pasal 4

Ayat (1) Pencairan pertama sesuai dengan ketentuan Bank BTN yang berlaku yaitu sebesar 20% (dua puluh persen) dari plafond kredit.

Ayat (2) Penarikan hanya dapat dilakukan apabila akta pembebanan hak tanggungan atas agunan telah ditandatangani oleh pihak yang berhak sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat.

Ayat (3) Pencairan selanjutnya berdasarkan:

- prestasi fisik proyek di lapangan;
- kesiapan calon konsumen yang ditunjukkan dengan bukti pembayaran uang muka;
- nilai agunan lebih besar dari 135% (seratus tiga puluh lima persen).;
- persyaratan tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang harus dipenuhi.

Menimbang bahwa Dana Kredit Yasa Griya yang dicairkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT. Rizki Pabitei Putra merupakan lingkup keuangan negara berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara, pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa keuangan negara adalah semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang, serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik negara berhubung dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut. Pasal 2 huruf g secara eksplisit menyebutkan bahwa keuangan negara meliputi kekayaan negara/kekayaan daerah yang dikelola sendiri atau oleh pihak lain berupa yang, surat berharga, piutang, barang, serta hak-hak lain yang dapat dinilai dengan uang, termasuk kekayaan yang dipisahkan pada perusahaan negara/perusahaan daerah;

Menimbang bahwa akibat perbuatan Terdakwa telah merugikan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sebesar Rp4.938.000.000,00 (empat miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah), yang mana Kerugian yang dialami



oleh PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari keseluruhan pencairan Kredit Yasa Griya yang telah diterima oleh PT. Rizki Pabittei Putra pada masa jabatan Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm) selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 02 September 2013 s/d tanggal 04 Mei 2015 dan saksi Darmin Usman, SE. AK Bin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 5 Mei 2015 s/d tahun 2018;

Menimbang bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm) selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 02 September 2013 s/d tanggal 04 Mei 2015 dan saksi Darmin Usman, SE. AK Bin Usman selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara KC. Bengkulu Periode tanggal 5 Mei 2015 s/d tahun 2018, **yang** telah menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan, sehingga menguntungkan Sdr.Ambo Caming selaku Direktur PT. Rizki Pabittei Putra dan merugikan keuangan negara sebesar **Rp4.938.000.000,00 (empat milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah)**, sebagaimana Laporan Hasil Audit Penghitungan Kerugian Keuangan Negara Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Perwakilan Provinsi Bengkulu Nomor: PE.03.03/SR-2008/PW06/5/2023 tanggal 13 November 2023 atas dugaan Tindak Pidana Korupsi Dalam Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh PT Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra Tahun 2015 sampai dengan Tahun 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan unsur **“yang dapat merugikan keuangan negara atau perekonomian negara”** telah terpenuhi;

Ad.5 Unsur sebagai orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau turut serta melakukan

Menimbang bahwa Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm), secara bersama-sama sdr. Ambo Chaming (Alm) selaku Direktur PT. Rizki Pabittei Putra melakukan perbuatan/tindak pidana korupsi;

Menimbang, bahwa rumusan pasal 55 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP) berbunyi : “Dihukum sebagai orang yang melakukan peristiwa pidana : orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau turut melakukan perbuatan itu.” Pelaku tindak pidana dalam pasal ini dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu : orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan, atau secara bersama-sama melakukan. Orang yang melakukan (*pleger*) ialah seorang



yang sendirian telah berbuat mewujudkan segala anasir atau elemen dari peristiwa pidana. Orang yang menyuruh melakukan (*doen pleger*), artinya bukan orang itu sendiri yang melakukan peristiwa pidana, akan tetapi ia menyuruh orang lain. Sedangkan pengertian “turut melakukan” dalam arti kata bersama-sama melakukan. Dalam hal ini sedikit-dikitnya harus ada 2 (dua) orang, ialah orang yang melakukan (*pleger*) dan orang yang turut melakukan (*medepleger*) peristiwa pidana itu. Disini diminta bahwa kedua orang itu semuanya melakukan perbuatan pelaksanaan, jadi melakukan anasir atau elemen dari peristiwa pidana itu. Tidak boleh misalnya hanya melakukan perbuatan persiapan saja atau perbuatan yang sifatnya hanya menolong, sebab jika demikian maka orang yang menolong itu tidak masuk “*medepleger*”, akan tetapi dihukum sebagai “membantu melakukan” (*medeplichtige*) tersebut dalam pasal 56 (*vide* : R. Soesilo, *op.cit.*, hlm. 73).

Menimbang, bahwa *Hoge Raad* dalam putusannya tanggal 29 Oktober 1934, N.J. 1934 Nomor : W. 12851, berpendapat antara lain bahwa : “apabila kedua peserta itu secara langsung telah bekerja sama untuk melaksanakan rencana mereka dan kerja sama itu sedemikian lengkap dan sempurnanya sehingga tidak penting siapa diantara mereka yang kemudian telah menyelesaikan kejahatan mereka” (*vide* : Dr. Leden Marpaung, S.H., *Asas-Teori-Praktik Hukum Pidana*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cet. Pertama, Mei 2005, hlm. 82). Bahkan *Hoge Raad* dalam *Arrest*-nya tanggal 25 Maret 1901, W. 7587, berpendapat antara lain bahwa orang yang mengamati, dan turut membuat rencana, namun tidak mewujudkan tindakan pelaksanaan, tetap merupakan pelaku bersama (*vide* : Dr. Leden Marpaung, S.H., *Asas-Teori-Praktek Hukum Pidana*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, Mei 2005, hlm. 91).

Menimbang, bahwa Noyon yang diikuti Mr. Tresna dalam bukunya *Asas-Asas Hukum Pidana* menyatakan bahwa *mededader* adalah orang yang menjadi kawan pelaku, sedang *medepleger* adalah orang yang ikut serta melakukan peristiwa pidana. *Mededader* itu orang yang bersama orang lain menyebabkan peristiwa pidana dengan peranan yang sama derajatnya. Dengan perkataan lain orang-orang tersebut harus memenuhi semua unsur peristiwa pidana bersangkutan. Sedang pada *medepleger*, peranan masing-masing yang menyebabkan peristiwa pidana tidak sama derajatnya, yang satu menjadi *dader*, yang lain hanya ikut serta (*medepleger*) saja. Jadi *medepleger* tidak memenuhi semua unsur peristiwa pidana tersebut. Walaupun demikian, sesuai pasal 55 KUHP, baik *mededader* maupun *medepleger* dipidana sebagai *dader* (*vide* : Prof. Drs. C.S.T. Kansil, S.H. dan Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., *Pokok-Pokok*



Hukum Pidana, Hukum Pidana Untuk Tiap Orang, Penerbit PT. Pradnya Paramita, Jakarta, Cet. Pertama, Tahun 2004, hlm. 42);

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap di depan persidangan sesuai dengan keterangan para saksi yang keterangannya saling bersesuaian antara satu saksi dengan saksi yang lain dengan didukung pula alat bukti petunjuk yang berupa barang bukti yang relevan dan telah dibenarkan di depan persidangan baik oleh para saksi dan Terdakwa serta adanya alat bukti keterangan Terdakwa;

Menimbang bahwa, dari pengertian unsur “*penyertaan*” tersebut dihubungkan dengan fakta perbuatan Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm), secara bersama-sama sdr. Ambo Chaming (Alm) selaku Direktur PT. Rizki Pabittei Putra melakukan perbuatan/tindak pidana korupsi sebagaimana telah dibuktikan dalam uraian pembuktian seluruh unsur pasal yang dirumuskan dalam Pasal 3 Undang-Undang RI Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa perbuatan Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm) tidak berdiri sendiri dalam mewujudkan perbuatannya, melainkan secara bersama-sama dengan saksi Sdr. Ambo Chaming (Alm);

Menimbang bahwa dengan memperhatikan sejumlah fakta yang terungkap di persidangan, Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm), secara bersama-sama sdr. Ambo Chaming (Alm) selaku Direktur PT. Rizki Pabittei Putra melakukan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tertanggal 29 April 2015 antara pihak (I) Zulmarwan, S.E mewakili Direksi dari untuk a.n. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta dengan pihak (II) Ambo Caming selaku Direktur PT Rizki Pabittei Putra, yang dibuat oleh Notaris Irawan, S.H, yang memuat informasi antara lain:

1. Besaran pokok pinjaman dengan rincian:

- 1) Rp 9.500.000.000,00 (sembilan miliar lima ratus juta rupiah) untuk pembangunan untuk pembiayaan modal kerja pembangunan perumahan Taman Anggrek yang terletak di Kelurahan Tanjung Perdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu, sebanyak 300 (tiga ratus) unit rumah T.36/150;
- 2) Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk kredit pembelian lahan;



2. Perjanjian kredit mulai berlaku sejak ditandatanganinya oleh kedua belah pihak dan akan ditentukan untuk jangka waktu 36 (tiga puluh enam) bulan terhitung sejak tanggal 29 April 2015, sehingga dengan demikian kredit harus dilunasi baik pokok maupun bunga dan biaya-biaya lainnya selambat-lambatnya pada tanggal 29 April 2018;

Menimbang bahwa pada tanggal 30 April 2015, pada rekening koran PT. Rizki Pabittei Putra dengan nomor rekening 00037-01-11-000242-4, terdapat pencairan dana atas KPL dari PT. BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Bengkulu sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Sedangkan pencairan dana Kredit Yasa Griya (KYG) tahap ke-1 dan pencairan tahap ke-2 yang diberikan kepada PT. Rizki Pabittei Putra dicairkan atas persetujuan terdakwa Zulmarwan, S.E selaku *Branch Manager* (BM) PT. BTN Cabang Bengkulu dengan perincian Pencairan ke 1 sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Nota Pencairan Dana PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bengkulu Nomor : 45/N/CMLU/IV/2015 tanggal 30 April 2015, tidak sesuai ketentuan karena dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan Pencairan ke-2 sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) berdasarkan Nota Pencairan Dana PT. BTN (Persero) Tbk. Kantor Cabang Bengkulu Nomor : 05/N/CMLU/V/2015 tanggal 7 Mei 2015, tidak sesuai ketentuan karena dilakukan mendahului penerbitan sertifikat hak tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pokok dan nilai pencairan KYG melebihi nilai prestasi fisik proyek di lapangan;

Menimbang bahwa Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm), secara bersama-sama sdr. Ambo Chaming (Alm) selaku Direktur PT. Rizki Pabittei Putra, tampak adanya kerjasama yang erat dan diinsyafi yang diwujudkan dengan peranan masing-masing pelaku sehingga tercapai sepenuhnya suatu perbuatan pidana beserta akibat yang ditimbulkan yaitu terdapat peristiwa menyalahgunakan kewenangan, kesempatan atau sarana yang ada padanya karena jabatan atau kedudukan yang dapat merugikan keuangan atau perekonomian yang pada akhirnya menguntungkan Terdakwa atau orang lain;

Menimbang bahwa serangkaian perbuatan Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm), secara bersama-sama sdr. Ambo Chaming (Alm) sebagaimana uraian fakta hukum di atas diketahui peranan Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm) sebagai **orang yang melakukan perbuatan (*pleger*)** dan dan saksi



sdr. Ambo Chaming (Alm) **adalah sebagai orang yang turut serta melakukan perbuatan (medepleger);**

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan unsur **“turut sebagai orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan perbuatan telah terpenuhi;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang No. 31 tahun 1999 tentang Tindak Pidana Korupsi, dimana Pasal 18 tersebut menentukan bahwa selain pidana pokok maka terhadap Terdakwa dijatuhi pula dengan pidana tambahan, sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 18;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 merumuskan bahwa :**“Pembayaran uang pengganti yang jumlahnya sebanyak-banyaknya sama dengan harta benda yang diperoleh dari tindak pidana korupsi”**. Berdasarkan ketentuan dimaksud maka sudah selayaknya dan sepantasnya pembebanan pembayaran uang pengganti haruslah dijatuhkan kepada Pihak-pihak yang telah menikmati atau turut menikmati sejumlah kerugian Negara yang timbul dalam perkara ini, termasuk pihak-pihak yang tidak dapat mempertanggungjawabkan pengelolaan keuangan yang termasuk dalam tanggungjawabnya sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya.

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Pidana Tambahan Uang Pengganti Dalam Tindak Pidana Korupsi, dalam hal menentukan jumlah pembayaran uang pengganti dalam tindak pidana korupsi, adalah sebanyak-banyaknya sama dengan harta benda yang diperoleh dari tindak pidana korupsi dan bukan semata-mata sejumlah kerugian keuangan negara yang diakibatkan;

Menimbang bahwa, berdasarkan fakta persidangan terungkap bahwa Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm) **menguntungkan orang lain yaitu Saudara Ambo Chaming (Alm)** selaku Direktur PT. Rizki Pabittei Putra, menerima sesuatu dan yang menikmati kerugian negara yang timbul berdasarkan Laporan Hasil Audit Penghitungan Kerugian Keuangan Negara Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan Perwakilan Provinsi Bengkulu Nomor: PE.03.03/SR-2008/PW06/5/2023 tanggal 13 November 2023 atas dugaan Tindak Pidana Korupsi Dalam Pemberian Kredit Yasa Griya (KYG) oleh PT Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Bengkulu kepada PT Rizki Pabittei Putra



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2015 sampai dengan Tahun 2020, yaitu sebesar sebesar Rp4.938.000.000,00 (empat miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) ;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta persidangan Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm), tidak memperoleh keuntungan dan menikmati hasil dari kerugian keuangan negara sebagaimana dimaksud diatas, maka majelis hakim berpendapat bahwa pada diri terdakwa tidak dibebani untuk membayar uang pengganti dan akan dibebankan dalam perkara lain yaitu kepada Korporasi PT. Rizki pabittei yang saat ini sedang dalam tahap penyidikan sebagaimana Surat Perintah Penyidikan yang dikeluarkan oleh Kejaksaan Negeri Bengkulu, Nomor : PRINT-1453/L.7.10/Fd.1/06/2025 tertanggal 23 Juni 2025 ;

Menimbang bahwa atas uraian-uraian tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat unsur Pasal 18 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi jo Undang-Undang Nomor 20 tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 31 tahun 1999 adalah tentang pembayaran uang pengganti **telah terpenuhi**;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh unsur dari Pasal 3 Jo. Pasal 18 ayat (1) huruf b, ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No 20 tahun 2001 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak pidana Korupsi Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm) **dinyatakan telah terbukti** melakukan tindak pidana Korupsi secara bersama-sama sebagaimana didakwakan dalam dakwaan subsidair;

Menimbang bahwa oleh karena Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm), telah terbukti secara sah dan menyakinkan bersalah melakukan tindak pidana korupsi sebagaimana tersebut dalam surat Dakwaan Subsidair Penuntut Umum tersebut, maka terhadap pembelaan (*pledoi*) Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm) tidak terbukti secara sah melakukan tindak pidana Korupsi sebagaimana dimaksud dalam dakwaan primair dan dakwaan subsidair Penuntut Umum, membebaskan Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm) dari seluruh dakwaan (*vrijspraak*) atau setidaknya melepaskan Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm) dari segala tuntutan hukum (*Onslag van alle rechtvervolging*) dan memulihkan nama baik Terdakwa, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis hakim tersebut di atas telah diuraikan dalam unsur-unsur sebagaimana dakwaan Subsidair telah terbukti, sehingga rangkaian tindak

Halaman 419 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



pidana yang dilakukan oleh Terdakwa telah sempurna dan pledoi penasehat hukum Terdakwa patut dikesampingkan;

Menimbang bahwa terhadap pembelaan (*pledoi*) pribadi Terdakwa Zulmarwan, S.E Bin Roesli (alm) yang memohon kepada Majelis Hakim untuk dapat membebaskan Terdakwa dari segala Tuntutan Jaksa Penuntut Umum, tetapi apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon dengan sangat diberikan putusan yang ringan-ringannya dan seadil-adilnya, telah Majelis Hakim ikut pertimbangan dalam setiap unsur dakwaan;

Menimbang bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan adanya hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pembenar dan/atau alasan pemaaf, serta Terdakwa mampu bertanggung jawab, maka Terdakwa harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana;

Menimbang, bahwa dalam pemidanaan aquo menentukan berat ringannya pidana terhadap tindak pidana korupsi **Pasal 2 dan Pasal 3** Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi harus dipertimbangkan kategori kerugian negara atau perekonomian negara, tingkat kesalahan, dampak dan keuntungan, rentang waktu pemidanaan, keadaan-keadaan yang memberatkan dan meringankan, penjatuhan pidana itu sendiri dan ketentuan lain yang berkaitan dengan penjatuhan pidana ;

Menimbang, bahwa untuk kepastian dan proporsionalitas serta menghindari disparitas perkara yang mempunyai karakteristik serupa, maka Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2020 Tentang Pedoman Pemidanaan Pasal 2 dan Pasal 3 Undang-Undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, tingkat kesalahan Terdakwa termasuk dalam kategori kesalahan “ **sedang**” karena kerugian Negara atau Perekonomian Negara yang timbul Rp4.938.000.000,00 (empat milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah) dengan skala kerugian Negara lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sampai dengan Rp25.000.000.000,00 (duapuluh lima Milyar Rupiah) sesuai Pasal 6 Ayat (2) huruf c Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2020 Tentang Pedoman Pemidanaan Pasal 2 dan Pasal 3 Undang-undang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

Menimbang Tindak Pidana tersebut Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm) memiliki **Peran yang signifikan** dalam terjadinya tindak pidana korupsi, sebagaimana baik dilakukan sendiri maupun bersama-sama Pasal 9 huruf (a)



angka 1 dengan kategori **Aspek Kesalahan “Sedang”**, untuk Tingkat **Dampak dengan skala satuan wilayah di bawah Kabupaten/Kota Aspek Dampak “Rendah”**, sesuai Pasal 10 huruf (b) angka 1, sedangkan tidak ada **keuntungan** yang diperoleh saksi Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm) dari kerugian keuangan Negara atau perekonomian Negara;

Menimbang, bahwa karena Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang tindak pidana korupsi Jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang tindak pidana korupsi memuat prinsip stelsel pemidanaan kumulatif yaitu adanya penggabungan dua jenis pidana pokok (pidana penjara dan pidana denda) dan pidana tambahan berupa pidana pembayaran uang pengganti yang jumlahnya sebanyak-banyaknya sama dengan harta benda yang diperoleh dari tindak pidana korupsi, maka dalam perkara ini stelsel pemidanaan tersebut akan diterapkan dalam perkara ini yang lamanya penjara dan besaran denda sudah ditetapkan dalam amar putusan;

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

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

Menimbang bahwa mengenai barang bukti dalam perkara ini sepanjang yang telah disita secara sah dan diperlihatkan di persidangan akan ditetapkan statusnya dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pasal 197 ayat (1) huruf f KUHAP perlu dipertimbangkan hal-hal yang memberatkan dan yang meringankan bagi Terdakwa sebagai berikut :

Keadaan-keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa bertentangan dengan program pemerintah untuk menciptakan aparatur negara yang bebas dari praktek KKN;
- perbuatan Terdakwa telah menimbulkan kerugian keuangan negara sebesar Rp4.938.000.000,00 (empat milyar sembilan ratus tiga puluh delapan juta rupiah);

Keadaan-keadaan yang meringankan:

- Terdakwa belum pernah di hukum;
- Terdakwa sopan selama persidangan;
- Terdakwa mempunyai tanggungan keluarga, anak dan istri.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Terdakwa dijatuhi pidana, maka sesuai pasal 222 ayat 1 juncto pasal 197 ayat (1) huruf i KUHP, kepada Terdakwa akan dibebani untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan didalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 3 jo Pasal 18 Undang Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan **Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm)** tersebut di atas tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Korupsi, sebagaimana dalam Dakwaan Primair Penuntut Umum;
2. Menyatakan **Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm)** dibebaskan dari dakwaan Primair tersebut;
3. Menyatakan **Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm)** tersebut telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Korupsi", sebagaimana dalam Dakwaan Subsidaire Penuntut Umum;
4. Menjatuhkan pidana kepada **Terdakwa Zulmarwan, SE Bin Roesli (Alm)**, dengan pidana penjara selama 2 (dua) Tahun dan pidana denda sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus limapuluh juta rupiah), dengan ketentuan apabila denda tersebut tidak dibayar, maka diganti dengan pidana kurungan selama 2 (dua) bulan;
5. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
6. Menetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
7. Menyatakan barang bukti berupa :
 1. 1 (satu) eksemplar copy permohonan pencairan dana KYG PT. Rizki Pabittei Putra Nomor : 80/RPP-BKL/P.P-KYG/VII/2015 tanggal 01 Juli 2015.
 2. 1 (satu) bundel Surat Edaran Direksi PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk No. 36/DIR/CMLD/2013 Perihal Perubahan Keempat atas Surat Edaran Direksi No.18/DIR/CMO/2011 Perihal Standard

Halaman 422 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Operating Prosedur Commercial Loan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk tanggal 30 Desember 2013.

3. 1 (satu) eksemplar copy Laporan prospek usaha/proyek perumahan atas nama PT. Rizki Pabittei.
4. 1 (satu) eksemplar Asli Appraisal Report Tanah Kosong PT. Rizki Pabittei Putra.
5. 1 (satu) eksemplar copy Appraisal Report Tanah Kosong PT. Rizki Pabittei Putra.
6. 1 (satu) eksemplar copy surat persetujuan pemberian kredit (SP2K) Bank BTN Cabang Bengkulu kepada PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 28 April 2015.
7. 1 (satu) eksemplar copy perangkat analisa kredit PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 01 April 2015.
8. 1 (satu) bundel copy Akta Perjanjian Kredit Nomor 97 tanggal 29 April 2015 Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah IRAWAN, SH.
9. 1 (satu) bundel Asli Lanjutan Laporan Penilaian Properti untuk kepentingan PT. Bank Tabungan Negara TBK atas nama PT. Rizki Pabittei Putra.
10. 1 (satu) bundel copy Lanjutan Laporan Penilaian Properti untuk kepentingan PT. Bank Tabungan Negara TBK atas nama PT. Rizki Pabittei Putra.
11. 1 (satu) eksemplar surat peringatan kesatu, kedua dan ketiga Bank BTN KC. Bengkulu kepada PT. Rizki Pabittei Putra atas tunggakan kredit KYG.
12. 1 (satu) lembar Copy Rekening Koran PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 23 Februari 2022 periode 1 Januari 2022 s/d 23 Februari 2022.
13. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00110 dengan luas 20.000 m².
14. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00118 dengan luas 197.730 m².
15. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00119 dengan luas 30.260 m².
16. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00127 dengan luas 150 m².
17. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00208 dengan luas 130 m².

Halaman 423 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

18. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00148 dengan luas 150 m².
19. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00229 dengan luas 150 m².
20. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00203 dengan luas 150 m².
21. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00207 dengan luas 150 m².
22. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00228 dengan luas 150 m².
23. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00227 dengan luas 150 m².
24. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00206 dengan luas 150 m².
25. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00205 dengan luas 150 m².
26. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00204 dengan luas 150 m².
27. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00136 dengan luas 172 m².
28. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00139 dengan luas 172 m².
29. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00150 dengan luas 172 m².
30. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00171 dengan luas 150 m².
31. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00169 dengan luas 150 m².
32. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00220 dengan luas 150 m².
33. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00183 dengan luas 150 m².
34. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00120 dengan luas 148 m².
35. 1 (satu) buah sertifikat Asli Hak Guna Bangunan Nomor : 00195 dengan luas 150 m².

Halaman 424 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



36. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 53/N/CMLU/X/2015 tanggal 28 Oktober 2015 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
37. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 24/N/CMLU/VIII/2016 tanggal 19 Agustus 2016 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
38. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 084/N/CMLU/CA/XII/16 tanggal 30 Desember 2016 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
39. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 005/N/CMLU/CA/VII/17 tanggal 12 Juli 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
40. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 20/N/CMLU/X/17 tanggal 20 Oktober 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
41. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 60/N/CMLU/X/17 tanggal 08 November 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
42. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 38/N/CMLU/XII/17 tanggal 05 Desember 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
43. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 147/N/CMLU/XII/17 tanggal 29 Desember 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
44. 1 (satu) bundel permohonan pinjaman dana KYG dan KPL dari PT. Rizki Pabittei Putra.
45. 1 (satu) bundel penetapan jadwal lelang PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Area-4 KC. Bengkulu.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46. 1 (satu) bundel Permohonan restrukturisasi kredit PT. Rizki Pabittei Putra kepada Bank BTN KC. Bengkulu
47. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 45/N/CMLU/IV/15 tanggal 30 April 2015 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
48. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 05/N/CMLU/V/15 tanggal 04 Mei 2015 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
49. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 28/N/CMLU/VIII/15 tanggal 14 Agustus 2015 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
50. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 25/N/CMLU/VIII/2016 tanggal 12 Agustus 2016 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
51. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 169/N/CMLU/VI/18 tanggal 07 Juni 2018 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
52. 1 (satu) bundel Copy Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 16/N/CMLU/VI/2015 tanggal 11 Juni 2015 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabittei Putra "Taman Anggrek".
53. 1 (satu) bundel Copy sesuai asli Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan PT. Rizki Pabittei Putra dan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah Nomor : 442/BKU.III/PKS/III/2015, Nomor : 44/RPP/BKL/IV/2015, Nomor : 648.3/0275/IV/2015 tentang Penyediaan Rumah Sederhana, Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah dan Pemotongan Angsuran Kredit Secara Kolektif Bagi Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Bengkulu Tengah tanggal 06 April 2015.
54. Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris SRIYANTI SUMADI, S.H. Nomor Akta 236/2014.

Halaman 426 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

55. Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris SRIYANTI SUMADI, S.H. Nomor Akta 259/2015.
56. Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris SRIYANTI SUMADI, S.H. Nomor Akta 523/2016.
57. Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris EDVAL MORITA, S.H. M.Kn Nomor Akta 204/2019.
58. Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris EDVAL MORITA, S.H. M.Kn Nomor Akta 612/2019.
59. Dokumen Akta Jual Beli dari Kantor Notaris EDVAL MORITA, S.H. M.Kn Nomor Akta 44/2021.
60. 1 (satu) bundel Copy Memo KC. Bengkulu No. 529/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 6 April 2015 perihal Keputusan dan Second Opini Permohonan Kredit Konstruksi dan Kredit Pembelian Lahan PT. Rizki Pabitei Putra.
61. 1 (satu) bundel Copy Memo KC. Bengkulu No. 601/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 20 April 2015 perihal Perbaikan data dalam usulan kredit atas nama PT. Rizki Pabitei Putra.
62. 1 (satu) bundel Copy Memo KC. Bengkulu No. 608/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 21 April 2015 perihal Perbaikan data dalam usulan kredit atas nama PT. Rizki Pabitei Putra.
63. 1 (satu) bundel Copy Memo KC. Bengkulu No. 624/M/BKU.III/CMLU/IV/2015 tanggal 23 April 2015 perihal Perbaikan data dalam usulan kredit atas nama PT. Rizki Pabitei Putra.
64. Surat No : 30/rpp/IV/2015 tanggal 13 Maret 2015, perihal Permohonan pembiayaan Kredit Konstruksi dan Kredit Pembelian Lahan Pada Proyek Perumahan Taman Anggrek.
65. Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 005/NCMLU/CA/VII/17 tanggal 12 Juli 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabitei Putra "Taman Anggrek" (Pencairan KYG Ke-9).
66. Nota Pencairan Dana dari Commercial Lending Unit No. 147/N/CMLU/XII/2017 tanggal 29 Desember 2017 kepada Branch Manager perihal Permohonan Pencairan Kredit Konstruksi PT Rizki Pabitei Putra "Taman Anggrek" (Pencairan KYG Ke-13).
67. 1 (satu) bundel fototocopy Akta Notaris & PPAT GAMAL WAHIDIN, SH Nomor : 30.- tanggal 18 Oktober 2012.

Halaman 427 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

68. 1 (satu) bundel fotocopy Petikan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Nomor : 624/DIR/2013 tanggal 29 Agustus 2013 Tentang Promosi/Rotasi Pegawai.
69. 1 (satu) buah buku KEPI & SPI 2013 Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia 2013.
70. Foto kegiatan survey lapangan KJPP Sudiono Awaludin dan Rekan atas PT. Rizki Pabittei.
71. 1 (satu) lembar copy Akta Kematian atas nama Sudiono.
72. 1 (satu) lembar Surat Tanda Lulus atas nama Eko Haryanto tanggal 7 Oktober 2013.
73. 1 (satu) lembar Surat Tanda Lulus atas nama Pranggono Bani A. tanggal 19 juni 2014.
74. 1 (satu) bundel Surat Tugas Survey / Inspeksi Lapangan tanggal 19 Maret 2015 atas nama Pranggono Bani Ahmad dan Dedi Pahlawan.
75. 1 (satu) eksemplar copy Petikan Surat Keputusan Direksi PT. BTN (PERSERO)Tbk. Nomor: 254/DIR/2014 Tanggal 5 Juni 2014 Tentang Promosi / Mutasi Pegawai atas nama IDE KUSUMA PRIBADI.
76. 1 (satu) eksemplar copy Petikan Surat Keputusan Direksi PT. BTN (PERSERO)Tbk. Nomor: 719/DIR/2013 Tanggal 25 September 2013 Tentang Promosi / Rotasi Pegawai atas nama KHAERUDIN B.
77. 1 (satu) eksemplar copy Petikan Surat Keputusan Direksi PT. BTN (PERSERO)Tbk. Nomor : 73/DIR/2014 Tanggal 19 Februari 2014 Tentang Promosi Pegawai atas nama RONI SUBAGIO.
78. 1 (satu) lembar Asli Rekening Koran PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 20 Maret 2023 periode 1/04/2015 s/d 31/05/2015.
79. 1 (satu) lembar Asli Rekening Koran PT. Rizki Pabittei Putra tanggal 20 Maret 2023 periode 1/08/2018 s/d 31/10/2019.
80. 1 (satu) bundel copy Dokumen Hasil General Audit oleh IAD halaman 60, 61, 114, 115, 116 dari 126 halaman.
81. Asli Salinan Rekening Koran No. Rek : 00037-01-11-000242-4 PT. Rizki Pabittei Putra periode 01 Januari 2015 s/d 04 April 2023 / Rekening KPL.
82. 1 (satu) bundel Asli Rincian pembayaran KPL PT. Rizki Pabittei Putra.
83. 1 (satu) bundel salinan rekening koran KYG RSS Konstruksi PT. Rizki Pabittei tertanggal 11 Mei 2023.
84. 1 (satu) lembar Perhitungan Real Perumahan Taman Anggrek PT. Rizki Pabittei di desa Tanjung Terdana tanggal 11 Mei 2023.

Halaman 428 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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

85. 1 (satu) bundel fotocopy Surat Pengakuan Kekurangan Bayar Uang Muka dari 47 konsumen.
86. Copy Dokumen Buku Register Produk Hukum Daerah Bagian Hukum Kabupaten Bengkulu Tengah Bulan Maret, April dan Mei Tahun 2015.
87. Copy Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama PT. RIZKI PABITTEI PUTRA :
 - Nomor : 648 / 323 / IMB / DPMPTSP / XII /2017 tanggal 07 Desember 2017.
 - Nomor : 648 / 375 / IMB / DPMPTSP / XII /2017 tanggal 07 Desember 2017.
 - Nomor : 648 / 417 / IMB / DPMPTSP / XII /2017 tanggal 07 Desember 2017.
88. Copy Register IMB Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bengkulu Tengah.
89. Copy Surat Tugas Nomor : 435 / ST-17.19 /XI / 2022 tanggal 30 November 2022 untuk Peninjauan Lokasi Tanah HGB PT. Rizki Pabittei yang telah dilakukan penyitaan oleh Kejari Bengkulu sebanyak 23 Bidang (daftar terlampir), di Desa Tanjung Terdana, Kecamatan Pondok Kubang, Kabupaten Bengkulu Tengah pada hari Kamis tanggal 01 Desember 2022.
90. Copy Surat Keterangan Notaris & PPAT IRAWAN, SH Nomor : 271/ K / IR /04 / 2015 tanggal 06 April 2015.
91. Copy Data-Data Tanah yang terdiri dari dua puluh sertifikat/bidang tanah yang terletak di Desa Tanjung Terdana dan Harapan Makmur TAHURA Bengkulu.
92. 1 (satu) bundel copy Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Anggaran Dasar PT. RIZKI PABITTEI PUTRA Nomor : AHU-AH.01.03-0189593 tanggal 24 Maret 2021.
93. 1 (satu) bundel IMB Perumahan Taman Anggrek PT. Rizki Pabittei Putra di Desa Tanjung Terdana Kecamatan Pondok Kubang Kabupaten Bengkulu Tengah.
94. 1 (satu) bundel SK masing-masing Personil BTN KC. Bengkulu terkait dengan pelaksanaan KYG KPL PT. Rizki Pabittei Putra "Perumahan Taman Anggrek".
95. 1 (satu) bundel Surat Permohonan Perpanjangan Waktu KYG dari PT. Rizki Pabittei Putra pasca perjanjian kredit berakhir.

Halaman 429 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)



96. 1 (satu) bundel Memo atas persetujuan Perpanjangan Waktu KYG dari PT. Rizki Pabittei Putra pasca perjanjian kredit berakhir.
97. 1 (satu) bundel Slik NPL KYG PT. Rizki Pabittei Putra "Perumahan Taman Anggrek".
98. 1 (satu) bundel Daftar pengajuan akad kredit konsumen "Perumahan Taman Anggrek" PT. Rizki Pabittei Putra.
99. 1 (satu) bundel Berita Acara Legal Meeting pra penandatanganan perjanjian kredit PT. Rizki Pabittei Putra "Perumahan Taman Anggrek".
100. 1 (satu) bundel Dokumen hasil tindak lanjut atas Laporan Audit Internal Tahun 2018.
101. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00110 seluas 20.000 m² yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. Ir. Sudirman Saleh.
102. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00118 seluas 197.730 m² yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
103. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00119 seluas 30.260 m² yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
104. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00127 seluas 150 m² yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
105. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00208 seluas 130 m² yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
106. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00148 seluas 150 m² yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
107. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00229 seluas 150 m² yang terletak di Desa



- Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
108. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00203 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
109. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00207 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
110. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00228 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
111. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00227 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
112. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00206 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
113. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00205 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
114. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00204 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
115. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00136 seluas 172 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
116. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00139 seluas 172 m2 yang terletak di Desa



Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.

117. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00150 seluas 172 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
118. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00171 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
119. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00169 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
120. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00220 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
121. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00183 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
122. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00120 seluas 148 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.
123. 1 (satu) Bidang Tanah dan/atau Bangunan sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 00195 seluas 150 m2 yang terletak di Desa Tanjung Terdana Kec. Pondok Kubang Kab. Bengkulu Tengah Provinsi Bengkulu dengan Pemegang Hak An. PT. Rizki Pabittei Putra.

Dikembalikan kepada Jaksa Penuntut Umum untuk dijadikan sebagai barang bukti dalam perkara saksi Darmin Usman, SE. AK Bin Usman;

8. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bengkulu Kelas IA pada hari Selasa tanggal 17 Juni 2025 oleh **Paisol, SH. MH.**, sebagai Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis, **Muhammad Fauzi, SE.,ME** dan **Puspita Sari, SH.**, Hakim Ad Hoc Tipikor pada Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bengkulu Kelas IA masing-masing sebagai Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 1 Juli 2025 oleh **Paisol, SH. MH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Puspita Sari, SH** dan **Hj. Yefni Delfitri, SH.MH.**, Hakim Ad Hoc Tipikor pada Pengadilan Tindak Pidana Korupsi pada Pengadilan Negeri Bengkulu Kelas IA masing-masing sebagai Anggota, dibantu **Endang Sulistiono, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Jaksa Penuntut Umum Kejaksaan Negeri Kota Bengkulu dan Terdakwa beserta Penasehat Hukumnya dan salinan putusan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis

Puspita Sari, SH.

Paisol, SH. MH.

Hj. Yefni Delfitri, SH.MH.

Panitera Pengganti,

Endang Sulistiono, SH.

Halaman 433 dari 433 Putusan Nomor : 16/Pid.Sus-TPK/2025/PN Bgl

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)