



**PUTUSAN**

Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

Nama lengkap : **RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT Bin SARITNO HIDAYAT** ;  
Tempat lahir : Semarang;  
Umur/tanggal lahir : 34 Tahun / 22 Juli 1988;  
Jenis Kelamin : Laki-laki;  
Kebangsaan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Jl. Jangli Jrobang 120 RT.005 RW.008 Kel. Ngesrep Kec. Banyumanik Kota Semarang. ;  
Agama : Islam;  
Pekerjaan : Wiraswasta

Terdakwa telah ditahan berdasarkan surat perintah/penetapan penahanan:

1. Penyidik sejak tanggal 18 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 06 November 2022;
2. Penyidik Perpanjangan Oleh PU sejak tanggal 07 November 2022 sampai dengan tanggal 16 Desember 2022;
3. Penuntut sejak tanggal 12 Desember 2022 sampai dengan tanggal 31 Desember 2022;
4. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang sejak tanggal 19 Desember 2022 sampai dengan tanggal 17 Januari 2023;
5. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri Semarang sejak tanggal 18 Januari 2023 s/d tanggal 18 Maret 2023 ;

Terdakwa selama dalam pemeriksaan dipersidangan didampingi Penasehat Hukum – Ferry Sataryanto,SH dan Dwi Saputra,SH, para Advokat berkantor di Kantor Hukum FERRY SATARYANTO SH & REKAN beralamat di Jl Lemponsari Timur II/53 Kota Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Desember 2023 ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

**Halaman 1 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg, tanggal 19 Desember 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg, tanggal 19 Desember 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan ;

Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi, 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 Penuntut Umum menuntut supaya Majelis Hakim memutuskan sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT BIN SARITNO HIDAYAT, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana Yang Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya , sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Alternatif Pertama dakwaan **Pertama Pasal 154 UU RI Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.**
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT BIN SARITNO HIDAYAT dengan pidana penjara selama 2 (dua) Tahun dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan, dengan perintah terdakwa tetap ditahan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
  1. Asli Kwitansi tanggal 3 Januari 2019, sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).
  2. Asli Kwitansi tanggal 7 Januari 2019 sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah).
  3. Asli Akta Perjanjian Jual Beli No. 4 tanggal 7 Januari 2019.
  4. Asli Surat Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan Proyek Rumah di Grand Pudukpayung tanggal 12 Maret 2019 yang dibuat dan ditanda tangani oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.
  5. Asli surat tanggal 27 Mei 2019 yang dibuat dan ditanda tangani oleh RITNOVA BRENDY.
  6. Fotocopy sertifikat HM No. 0933/Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETYAWA.

Halaman 2 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg

#### Disclaimer

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



7. Brosur gambar Grand Pudak Payung Elegant dan fotocopy siteplane.

**Barang bukti point 1-7 dikembalikan kepada saksi Aminah, St binti Alm Kusmin.**

8. Fotocopy Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli 15 Juni 2017 antara Tuan IWAN WAHYU SETIAWAN dengan Nyonya JUMARSIH yang diwaarmerking oleh MUHAMMAD TURMAN selaku Notaris.

9. Fotocopy Akta Kuasa Menjual No : 1 tanggal 15 Juni 2017 yang dibuat di MUHAMMAD TURMAN selaku Notaris.

10. Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli No : 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat di MADIYANA HERAWATI, SH selaku Notaris.

11. Fotocopy Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran.

12. Fotocopy Tanda bukti setoran Bank BRI tanggal 27 Oktober 2021 sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

13. Fotocopy Kwitansi tanggal 27 Oktober 2021 sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) guna pengembalian pudak payung.

14. Fotocopy Kwitansi tanggal 24 September 2021 sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah) guna UTJ Pudakpayung (pengembalian).

**Barang bukti Point 8-14 dikembalikan kepada JUMARSIH BINTI (ALM) SUWARNO.**

4. Menetapkan supaya terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa dan Penasihat Hukumnya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Terdakwa sangat menyesali perbuatan dan berjanji tidak akan mengulangi lagi kesalahan tersebut;
2. Mohon keringanan hukuman dikarenakan sebagai tulang punggung ekonomi keluarga dan belum pernah dihukum ;

Setelah mendengar tanggapan (Replik) Penuntut Umum secara lisan terhadap pembelaan Terdakwa dan Penasihat Hukumnya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Pada pokoknya tetap pada Tuntutan pidananya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar Tanggapan (Duplik) Terdakwa dan Penasihat Hukumnya secara lisan terhadap tanggapan (Replik) Penuntut Umum yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada pokoknya tetap pada Pembelaannya;

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

DAKWAAN:

**PERTAMA :**

Bahwa Terdakwa **RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT bin SARITNO HIDAYAT** pada hari Kamis tanggal **3 Januari 2019** sekira pukul **13.00 WIB wib** atau setidaknya pada waktu-waktu lain dalam bulan Januari 2019 atau setidaknya pada tahun 2019, bertempat **di Kantor Pemasaran Pudak Payung Elegant Jl. Jangli Jrobang 120 Rt.005 Rw.008 Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik Kota Semarang** atau setidaknya di suatu tempat lain yang masih termasuk dalam Daerah Hukum Pengadilan Negeri Semarang yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, **telah menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya**, Perbuatan terdakwa dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa yaitu RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT bin SARITNO HIDAYAT sebagai pengembang perorangan perumahan Pudak Payung Elegant yang menjual unit rumah dan tanah kosong;
- Bahwa terdakwa telah mengembangkan perumahan yang tanahnya berlokasi di Kp. Setuk Desa Pudak Payung Rt.06 Rw.04 Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang;
- Bahwa tanah dengan alas hak SHM No. 0933/Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN yang telah dibeli oleh saksi IWAN WAHYU SETIAWAN berdasarkan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli antara IWAN WAHYU SETIAWAN dengan saksi JUMARSIH dihadapan Notaris Mohammad Turman pada tanggal 15 Juni 2017 dan tuangkan dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 1 tanggal 15 Juni 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Mohammad Turman alamat Jl. Tlaga Bodas Raya No.47 A/ Kav. 116 D Kelurahan Karangrejo Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang. Tanah milik saksi JUMARSIH tersebut seluas 2.193 M<sup>2</sup> dengan kesepakatan harga

Halaman 4 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/IPN Smg



sebesar Rp1.215.000.000,- (satu milyar dua ratus lima belas juta rupiah);

- Bahwa pada akhir 2016, awalnya terdakwa datang ke rumah saksi JUMARSIH untuk membeli tanah yang berlokasi di Kp. Setuk Desa Pudak Payung Rt.06 Rw.04 Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang tersebut, setelah dilakukan tawar menawar harga kemudian terjadi kesepakatan harga yang harus dibayar terdakwa adalah sebesar Rp 1.497.300.000,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) setelah itu terdakwa meminta waktu 1 (satu) tahun untuk pelunasan dan terdakwa menyerahkan uang tanda jadi atau DP sebesar Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah).

- Bahwa pada awal 2017, terdakwa memberikan uang sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan memberikan tambahan sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk mengambil sertifikat di Notaris Kartika dan sertifikat tanah masih dalam penguasaan saksi Jumarsih;

- Bahwa dalam 1 (satu) tahun yang telah dijanjikan, terdakwa belum dapat melunasi tanah tersebut kemudian terdakwa minta waktu lagi selama 1 (satu) tahun lagi dan dibuatkan Perjanjian Ikatan Jual Beli No.27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan saksi Notaris MADIYANA HERAWATI, SH dimana terdakwa membayar dengan cara bertahap yaitu :

- a. Pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 25 Mei 2018
- b. Pembayaran kedua sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 25 Oktober 2018
- c. Pembayaran ketiga sebagai pelunasan sebesar Rp 897.000.000,- (delapan ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) ;

- Bahwa pada tanggal 3 Januari 2019 korban AMINAH ELLY ERMAWATI, ST dipertemukan dengan saksi RATNA WIDYA PANGESTIKA selaku marketing freelance dari terdakwa, untuk membeli rumah di perumahan Pudak Payung Elegant tipe 45 luas tanah 91 M<sup>2</sup> seharga Rp 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dan terjadi transaksi jual beli antara korban dengan terdakwa, pada saat itu terdakwa juga mengatakan kepada korban apabila korban membeli



secara lunas maka akan diberikan tambahan bonus berupa kanopi dan AC senilai Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah), korban merasa tergiur dengan iming-iming terdakwa lalu membayar uang muka kepada terdakwa sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 3 Januari 2019 kemudian dibuatkan tanda terima berupa kuitansi dan ditandatangani oleh terdakwa, dan untuk pelunasan sebesar Rp.240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) diserahkan kepada terdakwa pada tanggal 7 Januari 2019 dan dibuatkan tanda terima berupa kuitansi yang ditandatangani oleh terdakwa, setelah itu terdakwa dan korban membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 7 Januari 2019 yang dibuat oleh Notaris MADIYANA HERAWATI alamat Jl. Sukun Raya No. 52 A Kecamatan Banyumanik Kota Semarang;

- Bahwa setelah korban melakukan pelunasan pembayaran, rumah yang dipilih korban sudah dibangun dan sudah jadi 100 % namun bagian dapur belum ditutup full oleh terdakwa dan terdakwa menjanjikan rumah tersebut akan selesai dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan yaitu bulan Maret 2019 namun setelah waktu yang dijanjikan oleh terdakwa tiba, bangunan dan sertifikat tidak diserahkan kepada korban AMINAH kemudian terdakwa membuat Surat Pernyataan Kesanggupan menyelesaikan Pekerjaan Proyek Rumah di Grand Pudak Payung tanggal 12 Maret 2019 yang isinya terdakwa sanggup menyelesaikan rumah dalam jangka waktu 1 (satu) minggu yaitu tanggal 18 Maret 2019 dan apabila tidak selesai maka terdakwa akan mengembalikan uang korban sebesar Rp 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah);

- Bahwa seminggu kemudian, rumah dan fasilitas beserta sertifikat tidak diserahkan kepada korban, kemudian terdakwa membuat Surat Pernyataan sanggup menyelesaikan pekerjaan rumah dengan batas waktu 9 Juni 2019 dan apabila rumah tidak jadi maka uang akan dikembalikan pada tanggal 27 Juni 2019, setelah waktu yang ditentukan, terdakwa tidak bisa menyelesaikan rumah tersebut dan ternyata tanah yang di atasnya berdiri rumah yang dibeli oleh korban, tanah tersebut telah kembali ke pemilik asalnya yaitu saksi JUMARSIH dikarenakan terdakwa tidak dapat melunasi pembayaran tanah sesuai dengan perjanjian sehingga timbul Akta Pembatalan Jual Beli Nomor 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan Notaris ANNISA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NINDIA DEWANTI, SH. M.Kn, sampai dengan pembatalan perjanjian jual beli tersebut, terdakwa baru membayar kepada saksi JUMARSIH total sebesar Rp 389.000.000,- (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah);

- Bahwa terdakwa telah menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya yaitu alas hak SHM No. 0933/Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN milik saksi JUMARSIH sedangkan diketahui oleh terdakwa status tanah tersebut belum menjadi hak milik terdakwa akan tetapi terdakwa telah menjual kepada pihak lain;

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa, korban AMINAH ELLY ERMAWATI, ST mengalami kerugian Rp 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah).

Perbuatan terdakwa tersebut diatas sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 154 UU No. 1 RI Tahun 2011 tentang Perumahan.

ATAU

## **KEDUA:**

Bahwa Terdakwa **RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT bin SARITNO HIDAYAT** pada hari Kamis tanggal **3 Januari 2019** sekira pukul **13.00 WIB** atau setidaknya-tidaknya pada waktu-waktu lain dalam bulan Januari 2019 atau setidaknya-tidaknya pada tahun 2019, bertempat di **Kantor Pemasaran Pudak Payung Elegant Jl. Jangli Jrobang 120 Rt.005 Rw.008 Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik Kota Semarang** atau setidaknya-tidaknya di suatu tempat lain yang masih termasuk dalam Daerah Hukum Pengadilan Negeri Semarang yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, **telah dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang**, yang dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa yaitu **RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT bin SARITNO HIDAYAT** sebagai pengembang perorangan perumahan Pudak Payung Elegant yang menjual unit rumah dan tanah kosong;

**Halaman 7 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa telah mengembangkan perumahan yang tanahnya berlokasi di Kp. Setuk Desa Pudak Payung Rt.06 Rw.04 Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang;
- Bahwa tanah dengan alas hak SHM No. 0933/Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN yang telah dibeli oleh saksi IWAN WAHYU SETIAWAN berdasarkan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli antara IWAN WAHYU SETIAWAN dengan saksi JUMARSIH dihadapan Notaris Mohammad Turman pada tanggal 15 Juni 2017 dan tuangkan dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 1 tanggal 15 Juni 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Mohammad Turman alamat Jl. Tlaga Bodas Raya No.47 A/ Kav. 116 D Kelurahan Karangrejo Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang. Tanah milik saksi JUMARSIH tersebut seluas 2.193 M<sup>2</sup> dengan kesepakatan harga sebesar Rp1.215.000.000,- (satu milyar dua ratus lima belas juta rupiah);
- Bahwa pada akhir 2016, awalnya terdakwa datang ke rumah saksi JUMARSIH untuk membeli tanah yang berlokasi di Kp. Setuk Desa Pudak Payung Rt.06 Rw.04 Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang tersebut, setelah dilakukan tawar menawar harga kemudian terjadi kesepakatan harga yang harus dibayar terdakwa adalah sebesar Rp 1.497.300.000,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) setelah itu terdakwa meminta waktu 1 (satu) tahun untuk pelunasan dan terdakwa menyerahkan uang tanda jadi atau DP sebesar Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah).
- Bahwa pada awal 2017, terdakwa memberikan uang sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan memberikan tambahan sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk mengambil sertifikat di Notaris Kartika dan sertifikat tanah masih dalam penguasaan saksi Jumarsih;
- Bahwa dalam 1 (satu) tahun yang telah dijanjikan, terdakwa belum dapat melunasi tanah tersebut kemudian terdakwa minta waktu lagi selama 1 (satu) tahun lagi dan dibuatkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No.27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan saksi Notaris MADIYANA HERAWATI, SH dimana terdakwa membayar dengan cara bertahap yaitu :

**Halaman 8 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



a. Pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 25 Mei 2018

b. Pembayaran kedua sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 25 Oktober 2018

c. Pembayaran ketiga sebagai pelunasan sebesar Rp 897.000.000,- (delapan ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) ;

- Bahwa pada tanggal 3 Januari 2019 korban AMINAH ELLY ERMAWATI, ST dipertemukan dengan saksi RATNA WIDYA PANGESTIKA selaku marketing freelance dari terdakwa, untuk membeli rumah di perumahan Pudak Payung Elegant tipe 45 luas tanah 91 M<sup>2</sup> seharga Rp 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dan terjadi transaksi jual beli antara korban dengan terdakwa, pada saat itu terdakwa juga mengatakan kepada korban apabila korban membeli secara lunas maka akan diberikan tambahan bonus berupa kanopi dan AC senilai Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah), korban merasa tergiur dengan iming-iming terdakwa lalu membayar uang muka kepada terdakwa sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 3 Januari 2019 kemudian dibuatkan tanda terima berupa kuitansi dan ditandatangani oleh terdakwa, dan untuk pelunasan sebesar Rp 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) diserahkan kepada terdakwa pada tanggal 7 Januari 2019 dan dibuatkan tanda terima berupa kuitansi yang ditandatangani oleh terdakwa, setelah itu terdakwa dan korban membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 7 Januari 2019 yang dibuat oleh Notaris MADIYANA HERAWATI alamat Jl. Sukun Raya No. 52 A Kecamatan Banyumanik Kota Semarang;

- Bahwa setelah korban melakukan pelunasan pembayaran, rumah yang dipilih korban sudah dibangun dan sudah jadi 100 % namun bagian dapur belum ditutup full oleh terdakwa dan terdakwa menjanjikan rumah tersebut akan selesai dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan yaitu bulan Maret 2019 namun setelah waktu yang dijanjikan oleh terdakwa tiba, bangunan dan sertifikat tidak diserahkan kepada korban AMINAH kemudian terdakwa membuat Surat Pernyataan Kesanggupan menyelesaikan Pekerjaan Proyek Rumah di Grand Pudak Payung tanggal 12 Maret 2019 yang isinya terdakwa sanggup menyelesaikan rumah dalam jangka waktu 1 (satu) minggu yaitu tanggal 18 Maret 2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan apabila tidak selesai maka terdakwa akan mengembalikan uang korban sebesar Rp 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah);

- Bahwa seminggu kemudian, rumah dan fasilitas beserta sertifikat tidak diserahkan kepada korban, kemudian terdakwa membuat Surat Pernyataan sanggup menyelesaikan pekerjaan rumah dengan batas waktu 9 Juni 2019 dan apabila rumah tidak jadi maka uang akan dikembalikan pada tanggal 27 Juni 2019, setelah waktu yang ditentukan, terdakwa tidak bisa menyelesaikan rumah tersebut dan ternyata tanah yang di atasnya berdiri rumah yang dibeli oleh korban, tanah tersebut telah kembali ke pemilik asalnya yaitu saksi JUMARSIH dikarenakan terdakwa tidak dapat melunasi pembayaran tanah sesuai dengan perjanjian sehingga timbul Akta Pembatalan Jual Beli Nomor 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan Notaris ANNISA NINDIA DEWANTI, SH. M.Kn, sampai dengan pembatalan perjanjian jual beli tersebut, terdakwa baru membayar kepada saksi JUMARSIH total sebesar Rp 389.000.000,- (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah);

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa, korban AMINAH ELLY ERMAWATI, ST mengalami kerugian Rp 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah).

Perbuatan terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP.

**ATAU**

## **KETIGA:**

Bahwa Terdakwa **RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT bin SARITNO HIDAYAT** pada hari Kamis tanggal 3 Januari 2019 sekira pukul **13.00 WIB** atau setidaknya-tidaknya pada waktu-waktu lain dalam bulan Januari 2019 atau setidaknya-tidaknya pada tahun 2019, bertempat **di Kantor Pemasaran Pudak Payung Elegant Jl. Jangli Jrobang 120 Rt.005 Rw.008 Kelurahan Ngesrep Kecamatan Banyumanik Kota Semarang** atau setidaknya-tidaknya di suatu tempat lain yang masih termasuk dalam Daerah Hukum Pengadilan Negeri Semarang yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, **telah dengan sengaja memiliki dengan melawan hak suatu benda yang sama sekali atau sebahagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan benda itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan, dihukum karena penggelapan**, yang dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut:

*Halaman 10 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg*



- Bahwa terdakwa yaitu RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT bin SARITNO HIDAYAT sebagai pengembang perumahan perumahan Pudak Payung Elegant yang menjual unit rumah dan tanah kosong;
- Bahwa terdakwa telah mengembangkan perumahan yang tanahnya berlokasi di Kp. Setuk Desa Pudak Payung Rt.06 Rw.04 Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang;
- Bahwa tanah dengan alas hak SHM No. 0933/Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN yang telah dibeli oleh saksi IWAN WAHYU SETIAWAN berdasarkan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli antara IWAN WAHYU SETIAWAN dengan saksi JUMARSIH dihadapan Notaris Mohammad Turman pada tanggal 15 Juni 2017 dan tuangkan dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 1 tanggal 15 Juni 2017 yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Mohammad Turman alamat Jl. Tlaga Bodas Raya No.47 A/ Kav. 116 D Kelurahan Karangrejo Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang. Tanah milik saksi JUMARSIH tersebut seluas 2.193 M<sup>2</sup> dengan kesepakatan harga sebesar Rp.1.215.000.000,- (satu milyar dua ratus lima belas juta rupiah);
- Bahwa pada akhir 2016, awalnya terdakwa datang ke rumah saksi JUMARSIH untuk membeli tanah yang berlokasi di Kp. Setuk Desa Pudak Payung Rt.06 Rw.04 Kelurahan Pudak Payung Kecamatan Banyumanik Kota Semarang tersebut, setelah dilakukan tawar menawar harga kemudian terjadi kesepakatan harga yang harus dibayar terdakwa adalah sebesar Rp 1.497.300.000,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) setelah itu terdakwa meminta waktu 1 (satu) tahun untuk pelunasan dan terdakwa menyerahkan uang tanda jadi atau DP sebesar Rp 7.000.000,- (tujuh juta rupiah).
- Bahwa pada awal 2017, terdakwa memberikan uang sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan memberikan tambahan sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk mengambil sertifikat di Notaris Kartika dan sertifikat tanah masih dalam penguasaan saksi Jumarsih;
- Bahwa dalam 1 (satu) tahun yang telah dijanjikan, terdakwa belum dapat melunasi tanah tersebut kemudian terdakwa minta waktu lagi selama 1 (satu) tahun lagi dan dibuatkan Akta Perjanjian Ikatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli No.27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan saksi Notaris MADIYANA HERAWATI, SH dimana terdakwa membayar dengan cara bertahap yaitu :

- a) Pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 25 Mei 2018
- b) Pembayaran kedua sebesar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang dibayarkan pada tanggal 25 Oktober 2018
- c) Pembayaran ketiga sebagai pelunasan sebesar Rp 897.000.000,- (delapan ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) ;

- Bahwa pada tanggal 3 Januari 2019 korban AMINAH ELLY ERMAWATI, ST dipertemukan dengan saksi RATNA WIDYA PANGESTIKA selaku marketing freelance dari terdakwa, untuk membeli rumah di perumahan Pudak Payung Elegant tipe 45 luas tanah 91 M<sup>2</sup> seharga Rp 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dan terjadi transaksi jual beli antara korban dengan terdakwa, pada saat itu terdakwa juga mengatakan kepada korban apabila korban membeli secara lunas maka akan diberikan tambahan bonus berupa kanopi dan AC senilai Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah), korban merasa tergiur dengan iming-iming terdakwa lalu membayar uang muka kepada terdakwa sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 3 Januari 2019 kemudian dibuatkan tanda terima berupa kuitansi dan ditandatangani oleh terdakwa, dan untuk pelunasan sebesar Rp 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) diserahkan kepada terdakwa pada tanggal 7 Januari 2019 dan dibuatkan tanda terima berupa kuitansi yang ditandatangani oleh terdakwa, setelah itu terdakwa dan korban membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 7 Januari 2019 yang dibuat oleh Notaris MADIYANA HERAWATI alamat Jl. Sukun Raya No. 52 A Kecamatan Banyumanik Kota Semarang;

- Bahwa setelah korban melakukan pelunasan pembayaran, rumah yang dipilih korban sudah dibangun dan sudah jadi 100 % namun bagian dapur belum ditutup full oleh terdakwa dan terdakwa menjanjikan rumah tersebut akan selesai dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan yaitu bulan Maret 2019 namun setelah waktu yang dijanjikan oleh terdakwa tiba, bangunan dan sertifikat tidak diserahkan kepada korban AMINAH kemudian terdakwa membuat Surat Pernyataan Kesanggupan

**Halaman 12 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



menyelesaikan Pekerjaan Proyek Rumah di Grand Pudak Payung tanggal 12 Maret 2019 yang isinya terdakwa sanggup menyelesaikan rumah dalam jangka waktu 1 (satu) minggu yaitu tanggal 18 Maret 2019 dan apabila tidak selesai maka terdakwa akan mengembalikan uang korban sebesar Rp 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah);

- Bahwa seminggu kemudian, rumah dan fasilitas beserta sertifikat tidak diserahkan kepada korban, kemudian terdakwa membuat Surat Pernyataan sanggup menyelesaikan pekerjaan rumah dengan batas waktu 9 Juni 2019 dan apabila rumah tidak jadi maka uang akan dikembalikan pada tanggal 27 Juni 2019, setelah waktu yang ditentukan, terdakwa tidak bisa menyelesaikan rumah tersebut dan ternyata tanah yang diatasnya berdiri rumah yang dibeli oleh korban, tanah tersebut telah kembali ke pemilik asalnya yaitu saksi JUMARSIH dikarenakan terdakwa tidak dapat melunasi pembayaran tanah sesuai dengan perjanjian sehingga timbul Akta Pembatalan Jual Beli Nomor 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan Notaris ANNISA NINDIA DEWANTI, SH. M.Kn, sampai dengan pembatalan perjanjian jual beli tersebut, terdakwa baru membayar kepada saksi JUMARSIH total sebesar Rp 389.000.000,- (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah);

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa, korban AMINAH ELLY ERMAWATI, ST mengalami kerugian Rp 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah).

Perbuatan terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP.

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya menyatakan mengerti dan tidak mengajukan keberatan/ eksepsi;

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

**1. Saksi AMINAH ELLY ERMAWATI, ST Binti Alm. KUSMIN:**

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan pada saat dilakukan pemeriksaan saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan keterangan saksi dalam BAP yang dibuat Polisi adalah benar ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa disidangkan dalam perkara diduga melakukan tindak pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya ;
- Bahwa yang menjadi korban atas perbuatan Terdakwa adalah saksi sendiri ;
- Bahwa perbuatan Terdakwa tersebut dilakukan pada tanggal 3 Januari 2019 di sebuah rumah sekaligus kantor pemasaran perumahan Pudukpayung Elegant alamat Jl. Jangli Jrobang 120 Rt. 005 Rw. 008 Kel. Ngesrep Kec. Banyumanik Kota Semarang;
- Bahwa Saksi telah memesan dan melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan Grand Pudukpayung Elegant yang terletak di Kp. Setuk Kel. Pudukpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang dan sudah saksi lakukan pembayaran secara lunas namun unit rumah tidak selesai diserahkan beserta sertifikatnya dan ternyata obyek tanah bermasalah dengan pemiliknya dan dialihkan ke pihak lain ;
- Bahwa awalnya pada akhir tahun 2018 saksi berkeinginan mempunyai rumah, kemudian saksi mengenal sdr. Ratna Widya Pengestika yang menawarkan rumah di perumahan Grand Pudukpayung Elegant yang terletak di Kp. Setuk Kel. Pudukpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang dengan harga Rp.245.000.000,- (duaratus empatpuluh lima juta rupiah). Selanjutnya dikarenakan tertarik akhirnya melihat kelokasi perumahan dan ditawarkan kepada saksi rumah yang sudah jadi dan merupakan rumah contoh pada perumahan tersebut ;
- Bahwa selain saksi tahu ada perumahan tersebut dari sdr. Ratna Widya Pengestika dan melihat sendiri ke lokasi tersebut juga ada brosur tentang penawaran perumahan Grand Pudukpayung Elegant ;
- Bahwa saksi akhirnya membeli dengan 1 (satu) unit rumah tersebut dengan harga Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah), saksi tertarik untuk membeli 1 (satu) unit perumahan Grand Pudukpayung dengan Type 45 luas tanah 91 M2 dikarenakan harga yang ditawarkan oleh terdakwa agak murah dibandingkan perumahan yang lain yang setahu saksi kisaran harga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Dan pada saat itu untuk unit yang saksi pesan sudah dibangun dan hampir jadi/finishing, dan Terdakwa mengatakan kepada saksi apabila saksi membeli secara lunas yaitu 1 (satu) unit

**Halaman 14 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



rumah Type 45, luas tanah 91 M2 diberi harga Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dengan dijanjikan bonus free kanopy atau AC yaitu senilai sekitar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) serta bangunan dan sertifikat dijanjikan akan selesai pada bulan Maret 2019.

- Bahwa Saksi semula tidak kenal dan tidak mengetahui, saksi mengetahui selaku pengembang perumahan tersebut setelah saksi dikenalkan oleh sdri. Ratna Widya Pengestika yaitu bernama terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT ;

- Bahwa Terdakwa pada saat itu menjanjikan bangunan Canopy serta pemasangan AC dan sertifikat dijanjikan akan selesai pada bulan Maret 2019.

- Bahwa bukti pembayaran dengan total sebesar Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dengan rincian :

- (1) Tanggal 3 Januari 2019, sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai tanda jadi.
- (2) Tanggal 7 Januari 2019 sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) sebagai pelunasan.

Pembayaran uang DP yaitu sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) adalah saksi bayarkan secara lansung kepada terdakwa bertempat di rumah tempat tinggal terdakwa yang sekaligus sebagai kantor pemasaran perumahan Pudukpayung Elegant dengan alamat Jl. Jangli Jrobang 120 Rt. 005 Rw. 008 Kel. Ngesrep Kec. Banyumanik Kota Semarang yaitu pada tanggal 3 Januari 2019 yang kemudian dibuatkan tanda terima berupa kwitansi tanggal 3 Januari 2019 Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk pembayaran tanda jadi rumah Grand Puduk payung. Bahwa untuk pembayaran pelunasan Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) adalah saksi serahkan terdakwa sebelum menghadap Notaris MADIYANA HERAWATI, SH, SpN alamat Taman Setiabudi C-8 RT. 03 RW. 18 Kel. Sronдол Wetan Kec. Banyumanik Kota Semarang. Untuk bukti pembayaran kemudian dibuatkan tanda terima berupa kwitansi tanggal 7 Januari 2019 untuk pembayaran pelunasan.

- Bahwa yang menerima uang pembayaran dari saksi untuk pembelian 1 (satu) unit perumahan Grand Pudukpayung dengan Type 45 luas tanah 91 M2 dengan total sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) adalah Terdakwa sendiri ;



- Bahwa dalam transaksi jual beli unit rumah telah dituangkan di dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 4 tanggal 7 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris MADIYANA HERAWATI, SH. Dimana dalam Akta tersebut selaku penjual adalah terdakwa dan selaku pembeli adalah saksi ( AMINAH ELLY ERMAWATI ) dengan obyek sebidang tanah luas 91 M2, luas bangunan 45 M2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik No : 0933/Pudakpayung seluas 2.193 M2 dengan harga Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah).
- Bahwa terdakwa tidak memenuhi janji dan iming-iming serta melakukan kebohongan yaitu rumah dan sertifikat tidak diserahkan sebagaimana yang dijanjikan pada bulan Maret 2019.
- Bahwa pada saat saksi akan melakukan pembayaran atas pembelian rumah tersebut, Terdakwa menerangkan kepada saksi kalau Sertifikat tanah rumah tersebut atas nama Iwan Setiawan dan sertifikatnya berada di kantor Notaris untuk proses pemecahan ;
- Bahwa atas janji Terdakwa yang tidak penuhi tersebut saksi mendatangi dan menagih janjinya atas apa yang telah dijanjikan kepada saksi, Bahwa kemudian terdakwa membuat Surat Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan Proyek Rumah di Grand Pudakpayung tanggal 12 Maret 2019 yang mana isi surat tersebut adalah terdakwa sanggup untuk menyelesaikan rumah dalam kurun 1 (satu) minggu yaitu tanggal 18 Maret 2019 dtelah saksi an apabila tidak selesai maka akan dikembalikan uang senilai Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah).
- Bahwa terdakwa tidak memenuhi janjinya sebagaimana tertuang dialam Surat Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan Proyek Rumah di Grand Pudakpayung tanggal 12 Maret 2019 yaitu sanggup untuk menyelesaikan rumah dalam kurun 1 (satu) minggu yaitu tanggal 18 Maret 2019 atau akan mengembalikan uang senilai Rp.245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah).
- Bahwa terdakwa membuat surat lagi tanggal 27 Mei 2019 yang isinya menyatakan sanggup menyelesaikan pekerjaan rumah dengan batas waktu 9 juni 2019 dan apabila tidak jadi maka uang akan dikembalikan pada tanggal 27 Juni 2019.
- Bahwa ternyata janji Terdakwa untuk menyelesaikan dan mengembalikan uang saksi tidak juga dikembalikan dan kemudian Terdakwa menjanjikan kalau sertifikat akan diserahkan pada bulan



Desember 2019, tetapi kenyataannya sampai saat ini baik rumah maupun sertifikat belum diserahkan serta uang sebesar Rp.245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) baik untuk sebagian atau seluruhnya tidak dikembalikan kepada saksi ;

- Bahwa awalnya saksi tidak tahu apa sebabnya sehingga terdakwa tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang dijanjikan, karena pada saat itu selalu janji-janji dan untuk sertifikat alasannya sedang proses pemecahan namun saksi mendapatkan info bahwa ternyata untuk obyek tanah bermasalah dengan pemiliknya yaitu ibu JUMARSIH karena terdakwa belum melakukan pelunasan atas tanah yang dijadikan perumahan, kepemilikan obyek tanah bukan kepunyaan terdakwa selaku pengembang dan bermasalah dengan pemiliknya yaitu Ibu JUMARSIH sehingga terjadi pembatalan jual beli yang mana setahu saksi Terdakwa mendapat uang ganti rugi atas pembatalan jual beli tersebut dari pemilik tanah yaitu ganti rugi berupa uang sekitar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), namun Terdakwa dengan mendapat uang ganti rugi tersebut tidak juga mengembalikan uang milik saksi sampai sekarang ;

- Bahwa saksi mempunyai bukti terkait dengan pembelian 1(satu) unit rumah serta bukti janji-janji dari Terdakwa yang saksi miliki yaitu :

- (1) Tanggal 3 Januari 2019, sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai tanda jadi.
  - (2) Tanggal 7 Januari 2019 sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) sebagai pelunasan.
  - (3) Akta Perjanjian Jual Beli No. 4 tanggal 7 Januari 2019.
  - (4) Surat Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan Proyek Rumah di Grand Pudukpayung tanggal 12 Maret 2019 yang dibuat dan ditanda tangani oleh RITNOVA BRENDA ALZENDRO HIDAYAT.
  - (5) surat tanggal 27 Mei 2019 yang dibuat dan ditanda tangani oleh RITNOVA BRENDA.
  - (6) Fotocopy sertifikat HM No. 0933/Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETYAWAN.
  - (7) Fotocopy brosur gambar Grand Puduk Payung Elegant
- Bahwa Saksi tidak tahu siapakah yang menguasai obyek tanah untuk perumahan garnd pudukpayung untuk saat ini dan informasi yang



saksi dengan bahwa untuk obyek tanah telah dijual ke pihak lain sehingga terdakwa kemudian mendapatkan ganti rugi untuk pengembalian uang kepada konsumennya.

- Bahwa saksi mengenali dan membenarkan bukti surat didepan persidangan ;

- Bahwa pada waktu itu, saksi dipertemukan oleh RATNA WIDYA PANGESTIKA selaku marketing, terdakwa mengaku selaku pemilik atau pengembang perumahan Grand Pudak Payung Elegant yang terletak di Kp. Setuk Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang.

- Bahwa Saksi mengetahui adanya pemberian ganti rugi oleh pemilik tanah yaitu ibu JUMARSIH kepada Terdakwa karena sdr ASWIN SATRYAWAN pernah datang ke rumah saksi dan menyampaikan jika terdakwa telah menerima ganti rugi sekitar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dan uang saksi akan dikembalikan 70 % dari Rp.245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) atau sekitar Rp. 171.500.000,- (seratus tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) namun pada saat itu saksi ASWIN SATRYAWAN hanya membawa uang Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sehingga saksi menolak.

- Bahwa setahu saksi sesuai yang tertuang di dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 4 tanggal 7 Januari 2019 untuk sertifikat adalah atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN namun terdakwa mengaku sebagai pengembang dan selaku pemilik tanah sehingga setahu saksi untuk status tanah sudah menjadi milik terdakwa selaku penjual.

- Bahwa saat saksi melakukan pembayaran uang DP kepada terdakwa saksi bersama-sama dengan saksi RATNA WIDYA PANGESTIKA selaku marketing sedangkan pada saat saksi menyerahkan uang pelunasan terdakwa adalah sendirian.

- Bahwa setahu saksi selaku pengembang perumahan Grand Pudak Payung Elegant, Terdakwa bergerak secara perorangan ;

- Bahwa saksi tidak pernah menempati atau bertempat tinggal di rumah yang saksi beli dari Terdakwa ;

- Bahwa Saksi mengetahui kalau Terdakwa tidak melaksanakan janji pembangunan rumah sebagai bonus pembayaran secara cash karena saksi saat itu seringkali mengunjungi rumah tersebut dan



melihat tidak ada progress atas pembangunan yang dijanjikan oleh Terdakwa ;

Terhadap keterangan saksi tersebut, atas pertanyaan Hakim Ketua, Terdakwa menjelaskan tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut;

## 2. Saksi **CHRIS HERTANTO Bin SLAMET RIYADI:**

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan pada saat dilakukan pemeriksaan dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan keterangan saksi dalam BAP yang dibuat Polisi adalah benar ;

- Bahwa Terdakwa disidangkan dalam perkara diduga melakukan tindak pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya ;

- Bahwa yang menjadi korban perbuatan Terdakwa adalah saksi sendiri ;

- Bahwa perbuatan Terdakwa tersebut dilakukan pada tanggal 2 Agustus 2018 di sebuah rumah sekaligus kantor pemasaran perumahan Pudukpayung Elegant alamat Jl. Jangli Jrobang 120 Rt. 005 Rw. 008 Kel. Ngesrep Kec. Banyumanik Kota Semarang;

- Bahwa Saksi telah memesan dan melakukan pembelian 1 unit rumah di Kavling 12 A dengan luas tanah 120 M2, luas bangunan 72 M2 seharga Rp. 335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) dan saksi sudah membayar dengan total Rp. 138.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan menjanjikan untuk progres pembangunan unit dan sertifikat diserahkan maksimal 1 (satu) tahun terhitung saksi membayar uang muka/DP tanggal 2 Agustus 2018 tetapi unit rumah dan sertifikat tidak bisa diserahkan terimakan karena ternyata tidak ada progres pembangunan perumahan Grand Pudukpayung Elegant ;

- Bahwa awalnya pada akhir tahun 2018 saksi berkeinginan mempunyai rumah, kemudian saksi mengenal sdri. Ratna Widya Pengestika yang menawarkan rumah di perumahan Grand Pudukpayung Elegant yang terletak di Kp. Setuk Kel. Pudukpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang dengan luas tanah 120 M2, luas bangunan 72 M2 seharga harga Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Selanjutnya dikarenakan tertarik akhirnya melihat kelokasi perumahan ;



- Bahwa pada saat saksi melihat ke lokasi perumahan Grand Pudukpayung Elegant ada 1(satu) unit rumah yang sudah jadi yang merupakan rumah contoh dan 1(satu) bangunan rumah setengah jadi dan selainnya berupa tanah kosong ;
- Bahwa saksi akhirnya membeli dengan harga jadi setelah saksi menawar kepada Terdakwa yaitu untuk 1 unit rumah di Kavling 12 A dengan luas tanah 120 M2, luas bangunan 72 M2 seharga Rp.335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah).
- Bahwa menyebabkan saksi tertarik dan akhirnya membeli 1 unit rumah di Kavling 12 A dengan luas tanah 120 M2, luas bangunan 72 M2 di perumahan Grand Pudukpayung Elegant, yaitu selain harga rumah dapat ditawar yang semula ditawarkan sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) akhirnya menjadi seharga Rp.335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah), harga rumah tersebut murah karena menurut saksi untuk harga pasaran perumahan di sekitar lokasi pudak payung adalah sekitar Rp. 450.000.000 - Rp. 500.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah sampai dengan lima ratus juta rupiah), pembayarannya bisa dilakukan secara termin atau bertahap selama 6 (enam) bulan dijanjikan, lokasinya yang baik dan setelah pembayaran uang muka dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli dihadapan Notaris ;
- Bahwa Saksi semula tidak kenal dan tidak mengetahui, saksi mengetahui selaku pengembang perumahan tersebut setelah saksi dikenalkan oleh sdr. Ratna Widya Pengestika yaitu terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT adalah selaku pengembang dan pemilik perumahan.
- Bahwa Saksi membeli 1 unit rumah di Kavling 12 A dengan luas tanah 120 M2, luas bangunan 72 M2 seharga Rp. 335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) dan saksi sudah membayar dengan total Rp. 138.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) pada tanggal 2 Agustus 2018 bertempat kejadian di kantor pemasaran perumahan Pudukpayung Elegant alamat Jl. Jangli Jrobang 120 Rt. 005 Rw. 008 Kel. Ngesrep Kec. Banyumanik Kota Semarang ;
- Bahwa saksi melakukan pembelian rumah dan melakukan pembayaran adalah sendirian yang diterima oleh terdakwa yang kemudian untuk bukti pembayaran dibuatkan kwitansi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap pembelian 1(satu) unit rumah tersebut kemudian dibuatkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 27 Agustus 2018 di Notaris MADIYANA HERAWATI alamat Taman Setiabudi C-8 Kota Semarang ;
- Bahwa saksi membayar pembelian rumah (pembayaran awal) Terdakwa menjanjikan kepada saksi kalau rumah yang saksi pesan akan dibangun setelah dilakukan pembayaran termin pertama dan untuk termin selanjutnya setelah progres pembangunan berjalan, dan terdakwa menjanjikan untuk progres pembangunan unit dan sertifikat diserahkan maksimal 1 (satu) tahun terhitung saksi membayar uang muka/DP tanggal 2 Agustus 2018.
- Bahwa unit rumah dan sertifikat tidak bisa diserahkan terimakan kepada saksi karena ternyata tidak ada progres pembangunan perumahan Grand Pudukpayung Elegant dan untuk bangunan rumah sampai sekarang hanya dibangun pondasinya saja ;
- Bahwa mengetahui rumah yang saksi beli tidak juga dibangun dan tidak ada progres pembangunan saksi menghubungi Terdakwa untuk meminta pertanggungjawabannya dan pada saat itu terdakwa yang hanya janji-janji sehingga saksi curiga kalau bermasalah. Setelah saksi kejar terus kemudian terdakwa mengatakan bahwa tanah bermasalah dengan pemiliknya karena tidak bisa melakukan pelunasan. Kemudian terdakwa menjanjikan uang akan dikembalikan dan membuat surat pernyataan tanggal 26 Juni 2020 yang ditandatangani oleh Terdakwa ;
- Bahwa terkait dengan yang menjadi penyebab rumah yang saksi beli tidak terselesaikan dibangun awalnya saksi tidak tahu dan saksi tahu belakangan bahwa ternyata tanah untuk obyek perumahan Grand Pudukpayung Elegant bermasalah dengan pemiliknya karena belum dibayar lunas.
- Bahwa Setahu saksi karena berdasarkan pengakuan Terdakwa pada saat itu, selaku pemilik tanah adalah milik terdakwa walaupun didalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 untuk sertifikat atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN dan pada saat itu Terdakwa juga mengaku kalau sertifikat tanahnya masih dalam proses pemecahan di Notaris ;
- Bahwa Setahu saksi bahwa untuk unit unit rumah yang dipesan oleh saksi AMINAH ELLY ERMAWATI sudah jadi namun belum bisa ditempati karena untuk fasilitas jalan dan lain-lain belum selesai dan

**Halaman 21 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



untuk sertifikat belum diserahkan karena untuk kepemilikan tanah masih bermasalah dengan pemiliknya.

- Bahwa Saksi telah melakukan pembayaran dengan total Rp.138.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) dan pada saat saksi menanyakan terus kepada Terdakwa terkait janji mengembalikan uang kepada saksi kemudian ada wacana kalau Terdakwa hanya akan mengembalikan uang saksi sebesar 75 % saja dengan resiko kalau tidak diambil maka tidak mengetahui kabar selanjutnya terkait pengembalian uang saksi maka selanjutnya saksi mau menerima uang tersebut yaitu sebesar Rp.96.000.000,- (sembilan puluh enam juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 41.400.000,- (empat puluh satu juta empat ratus ribu rupiah) belum dikembalikan.

- Bahwa Pengembalian uang pembelian rumah sebesar Rp. 96.600.000,- (sembilan puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) dilakukan dengan cara uangnya dititipkan melalui sdr. ASWIN SATRYAWAN yang menyerahkan kepada saksi yaitu pada tanggal 7 Desember 2021 bertempat di tempat saksi bekerja yaitu di kantor PT. Nasmoco Siliwangi Jl. Jend. Sudirman No. 291 Semarang.

Terhadap keterangan saksi tersebut, atas pertanyaan Hakim Ketua, Terdakwa menjelaskan tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut ;

### 3. Saksi **RATNA WIDYA PANGESTIKA Binti MARHAENA SETYOHADI**

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan pada saat dilakukan pemeriksaan saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan keterangan saksi dalam BAP yang dibuat Polisi adalah benar ;

- Bahwa Terdakwa disidangkan dalam perkara diduga melakukan tindak pidana menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya ;

- Bahwa yang menjadi korban atas perbuatan Terdakwa adalah beberapa orang yang setahu saksi yaitu sdr AMINAH ELLY ERMAWATI, ST Binti Alm. KUSMIN dan sdr CHRIS HERTANTO Bin SLAMET RIYADI;

- Saksi adalah bekerja sebagai marketing freelance di perumahan Grand Pudukpayung Elegant yang terletak di Kp. Setuk Kel.



Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang sejak akhir sekitar 2018 sampai sekitar awal tahun 2019 ;

- Bahwa Setahu saksi berdasarkan pengakuan Terdakwa, developer atau pengembang perumahan Grand Pudakpayung Elegant yang terletak di Kp. Setuk Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang serta kepemilikan tanah yang menjadi obyek dalam pengembangan dan pembangunan perumahan Grand Pudakpayung Elegant yang terletak di Kp. Setuk Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang adalah miliknya yang saat itu Sertifikat tanah berada di Notaris dalam proses pemecahan dan dikarenakan itu maka akhirnya saksi berani untuk memasarkan dan menjualkan sebagai marketing freelance.

- Bahwa tugas saksi selaku marketing secara free land atau lepas perumahan Grand Pudakpayung Elegant adalah memasarkan dan menjual unit rumah perumahan Grand Pudakpayung Elegant perumahan Grand Pudakpayung Elegant dengan melalui facebook adapun melalui door to door atau tatap muka kepada orang lain ;

- Bahwa saksi menawarkan dengan cara menunjukkan brosur dan juga slideplang perumahan tersebut yang saksi dapatkan dari Terdakwa ;

- Bahwa rencananya untuk perumahan Grand Pudakpayung Elegant akan dibangun 20 (duapuluh) unit rumah ;

- Bahwa untuk 1 (satu) unit rumah Type 45, luas tanah 91 M2 di wilayah perumahan Pudak Payung pada umumnya dijual sekitar antara Rp.275.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Sedangkan untuk 1 (satu) unit rumah type 72 dengan luas 120 M2 untuk harga pasaran sekitar antara Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

- Bahwa saksi kenal dengan AMINAH ELLY ERMAWATI karena ia adalah salah satu nasabah/pembeli unit perumahan Grand Pudakpayung Elegant yang terletak di Kp. Setuk Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang dan saksi selaku marketing freelance.

- Bahwa Sdri AMINAH ELLY ERMAWATI melakukan pembelian unit perumahan Grand Pudakpayung Elegant pada tanggal 3 Januari 2019 yang bertempat di Jl. Jangli Jrobang 120 Rt. 005 Rw. 008 Kel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ngesrep Kec. Banyumanik Kota Semarang yang kemudian dilakukan pelunasan setelah Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 4 tanggal 3 Januari 2019 di MADIYANA HERAWATI, SH Notaris Jl. Sukun Raya No. 52 A Kec. Banyumanik Kota Semarang dan dilakukan pelunasan.

- Bahwa Sdri AMINAH ELLY ERMAWATI melakukan pembelian 1 (satu) unit Type 45, luas tanah 91 M2 secara tunai dengan harga Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dengan penambahan dapur serta bonus free Canopy dan AC.

- Bahwa Uang sebesar Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) sdri AMINAH ELLY ERMAWATI sebagai pembeli diserahkan dan diterima oleh terdakwa selaku penjual sendiri;

- Bahwa Sdri AMINAH ELLY ERMAWATI tergerak dan tertarik untuk melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45, luas tanah 91 M2 di perumahan Grand Pudukpayung Elegant dengan harga Rp.245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dengan penambahan dapur untuk harganya termasuk murah untuk wilayah di Banyumanik dan Pudukpayung apalagi ditambah bonus free Canopy dan AC. Dan untuk unitnya sudah dibangun dan kurang dapur serta kanopy. Dan terdakwa menjanjikan akan bisa ditempati 2 (dua) minggu setelah pelunasan.

- Bahwa unit rumah yang dibeli oleh sdri AMINAH ELLY ERMAWATI tidak selesai sesuai dengan yang dijanjikan adapun yang belum selesai adalah dapur dan bonus free pemasangan kanopy namun akhirnya sudah jadi namun tidak bisa ditempati dikarenakan fasilitas lainnya (air) belum jadi atau belum selesai yaitu unit rumah lainnya tidak dibangun serta fasilitas jalan belum jadi.

- Bahwa selain saksi menjual unit rumah pada perumahan Grand Pudukpayung Elegant kepada sdri AMINAH ELLY ERMAWATI, saksi juga menjual unit rumah dengan sdr. CHRIS HERTANTO berkaitan dengan pembelian unit rumah yang dilakukan sdr. CHRIS HERTANTO awal mulanya adalah informasi dari saksi namun ketika melakukan pembelian dan pembayaran langsung dengan terdakwa dan tidak melalui saksi sehingga saksi tidak tahu berkaitan dengan kesepakatan antara mereka.

- Bahwa terhadap pembelian unit rumah yang dilakukan oleh sdr. CHRIS HERTANTO setahu saksi tidak berjalan pada saat itu masih pondasi rumah dan pembangunan terhenti serta saksi dengar ternyata

**Halaman 24 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



ada permasalahan berkaitan dengan kepemilikan tanah namun untuk jelasnya saksi tidak tahu.

- Bahwa untuk unit rumah yang dipesan atau dibeli oleh sdr AMINAH ELLY ERMAWATI dan sdr. CHRIS HERTANTO belum ditempati oleh sdr AMINAH ELLY ERMAWATI maupun sdr. CHRIS HERTANTO dihuni karena rumah yang dipesan dan dibeli sdr. CHRIS HERTANTO baru tahap pembuatan pondasi saja ;

- Bahwa untuk fasilitas umum di perumahan Grand Pudukpayung Elegant yaitu berupa jalan belum jadi masih berbentuk tanah urug yang belum rata dan untuk akses jalan dari perumahan ke jalan umum masih bermasalah dengan warga atau lingkungan berkaitan dengan kompensasi. Untuk fasilitas umum lainnya juga belum ada dan belum jadi seperti saluran air atau got serta pembangunan perumahan terhenti sehingga unit rumah yang sudah jadi terbengkalai sehingga tidak layak huni dan belum ada bangunan lain disekitarnya.

- Bahwa sebagai sales marketing perumahan Grand Pudukpayung Elegant status saksi adalah marketing secara freelance atau lepas dan saksi tidak mendapatkan gaji karena saksi tidak bekerja di kantor namun bekerja lepas diluar dan apabila saksi bisa menjual unit maka akan diberi fee sebesar 2,5 % dari harga penjualan.

- Bahwa dari pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45, luas tanah 91 M2 yang dijual dengan harga Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) kepada saksi AMINAH ELLY ERMAWATI kemudian saksi mendapat fee 2,5 % yaitu sebesar Rp. 6.125.000,- (enam juta seratus dua puluh lima ribu rupiah ) dari Terdakwa sedangkan dari penjualan kepada sdr. CHRIS HERTANTO untuk itu saksi tidak dapat karena awalnya saksi yang menawarkan dan sampai survey ke lapangan namun ketika sdr. CHRIS HERTANTO melakukan pembelian langsung menemui sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan saksi tidak ikut mendampingi sehingga saksi tidak tahu dijual dengan harga berapa dan cara pembayarannya dan saksi dengar dibayar secara termin dan belum lunas sehingga saksi belum diberi fee oleh Terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT;

Terhadap keterangan saksi tersebut, atas pertanyaan Hakim Ketua, Terdakwa menjelaskan tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut ;

#### 4. Saksi **JUMARSIH Binti ( Alm ) SUWARNO**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan pada saat dilakukan pemeriksaan saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan keterangan saksi dalam BAP yang dibuat Polisi adalah benar ;
- Bahwa Terdakwa disidangkan dalam perkara diduga melakukan tindak pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya ;
- Bahwa yang menjadi korban atas perbuatan Terdakwa adalah setahu saksi beberapa orang ;
- Bahwa Saksi kenal dengan terdakwa sehubungan pernah membeli tanah milik saksi yang terletak di Kp. Setuk Desa Pudakpayung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang dan tanah tersebut tercatat dalam sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudakpayung yang dijadikan perumahan Grand Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang yang terletak di Kp. Setuk Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang;
- Bahwa Saksi memiliki tanah yang terletak di Kp. Setuk Desa Pudak payung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang dengan bukti kepemilikan sertifikat Hak Milik No. 0933 / Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETYAWAN seluas ± 2.193 M2. Adapun tanah tersebut saksi beli dari sdr. IWAN WAHYU SETYAWAN mendasari Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 15 Juni 2017 yang dilegalisasi di Notaris MOHAMMAD TURMAN, SH dan dibuatkan Akta Kuasa Menjual No. 1 tanggal 15 Juni 2017 yang dibuat di MUHAMMAD TURMAN, SH selaku Notaris.
- Bahwa dikarenakan Terdakwa tidak dilakukan pembayaran sebagaimana janjinya sehingga akhirnya dilakukan pembatalan.
- Bahwa perjanjian jual beli antara saksi dengan terdakwa terjadi pada tanggal 25 Juli 2018 yang bertempat di Kantor Notaris MADIYANA HERAWATI alamat Jl. Sukun Raya No. 52 A Kec. Banyumanik Kota Semarang sebagaimana tertuang di dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 25 Juli 2018.
- Bahwa dengan mendasarkan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 15 Juni 2017 dan Akta Kuasa Menjual tersebut terhadap tanah yang akan dibeli oleh Terdakwa kemudian setelah terjadi kesepakatan harga dan terjadi kesepakatan jual beli selanjutnya dituangkan didalam

**Halaman 26 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH selaku Notaris

- Bahwa sesuai perjanjian bahwa tanah milik saksi akan dibeli oleh Terdakwa dengan kesepakatan harga sebesar Rp.1.497.300.000,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) yang dibayar secara bertahap hal ini sesuai dengan isi dari Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yaitu :

a. Pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp.200.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 25 Mei 2018.

b. Pembayaran kedua sebesar Rp. 400.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 25 Oktober 2018.

c. Pembayaran ketiga sebagai pelunasan sebesar Rp.897.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 25 Pebruari 2019.

- Bahwa Tanah milik saksi terletak Kp. Setuk Desa Puduk payung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudukpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang rencananya akan dijadikan perumahan setahu saksi dengan nama perumahan Grand Pudukpayung Elegant ;

- Bahwa Terdakwa baru membayar dengan total Rp. 389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dan tidak membayar pelunasan sebagaimana yang diperjanjikan di dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018.

- Bahwa diarea tanah yang dibeli oleh Terdakwa untuk pembangunan perumahan Grand Pudukpayung baru ada satu bangunan yang hampir jadi dan 2 (dua) bangunan yang belum jadi dan sekarang sudah rusak kembali karena tidak terawat.

- Bahwa adapun awalmula akhirnya Terdakwa membeli tanah milik saksi yaitu bermula sekitar akhir tahun 2016, datang terdakwa bersama dengan seorang makelar (saksi tidak tahu namanya) ke rumah saksi alamat Kp. Grogol RT. 05 RW. 03 Kel. Pudukpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang untuk menanyakan berkaitan dengan tanah milik saksi yang akan dijual. Kemudian terjadi tawar menawar dan terjadi kesepakatan bahwa terdakwa akan membeli tanah ( kepemilikan sertidkat Hak Milik No. 0933 / Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETYAWAN seluas ± 2.193 M2 ) dengan harga Rp. 1.497.300.000,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) dengan meminta waktu 1 (satu) tahun lunas.

**Halaman 27 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**

**Disclaimer**

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

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



Kemudian terdakwa memberikan uang DP sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah). Pada sekitar tahun 2017, kemudian saksi tanyakan tindak lanjut jual belinya dan kemudian sekitar pertengahan tahun memberikan tambahan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sertifikat diminta dengan alasan untuk pengecekan ke BPN dan dibuatkan perjanjian jual beli. Setelah itu saksi kejar pelunasannya namun tidak dilunasi namun saksi kadang dibtutip uang antara Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sampai dengan Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah). Karena tidak dilakukan pelunasan sebagaimana yang dijanjikan, pada saat itu saksi berniat untuk membatalkan karena ada pembeli lain namun terdakwa mengatakan bahwa tanah tetap akan dibeli dan tanggung jawab. Kemudian dibuatkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH selaku Notaris dan terdakwa meminta waktu 1 (satu) tahun akan lunas.

- Bahwa Saksi orang jawa yang tidak mau sesuatu yang bukan miliknya dan tidak mau merugikan orang lain dan kalau itu bukan hak saksi maka akan saksi kembalikan. Sehingga sejak awal ketika terdakwa menjanjikan bahwa tanah dibeli yaitu sekitar tahun 2016 dan akan lunas dalam tempo 1 (satu) tahun ternyata tidak dilunasi maka sebenarnya saksi sudah berniat membatalkan dan mengembalikan uangnya karena ada pembeli lain. Namun dengan alasan bahwa terdakwa tetap akan membeli dan tanggung jawab sehingga masih saksi berikan kesempatan untuk membeli dan melunasi .

- Bahwa dengan tidak dilakukan pembayaran sehingga saksi melakukan penagihan namun hanya dijanji-janji dan akhirnya terjadi kesepakatan dilakukan pembatalan jual beli dan terdakwa menerima pengembalian dan ganti rugi dengan total Rp. 680.000.000,- (enam ratus juta rupiah) guna mengembalikan uang yang pernah dibayarkan dan ganti rugi bangunan dan biaya lain-lain yang uangnya akan digunakan untuk mengembalikan kepada konsumen yang sudah melakukan pemesanan unit. Kesepakatan tersebut kemudian dibuatkan Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa isi yang tertuang di dalam Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran adalah :

- 1) Telah membatalkan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat oleh MADIYANA HERAWATI, SH, Notaris di Kota Semarang.
- 2) saksi mengembalikan uang muka sebesar Rp. 389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dan membayar sebesar Rp. 212.000.000,- (dua ratus dua belas juta rupiah) sebagai kompensasi jalan dan pembangunan rumah yang telah dibangun oleh terdakwa .
- 3) sertifikat Hak Milik Nomor : 09631/Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN dan sertifikat Hak Milik Nomor : 09632/Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN (hasil pemecahan dari sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudakpayung) dikembalikan kepada saksi.

- Bahwa Saksi tidak tahu berkaitan dengan terdakwa telah menjual kepada pihak lain atau pembeli unit rumah pada perumahan Grand Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang ;

- Bahwa sesuai dengan perjanjian diatas seharusnya saksi mengembalikan uang kepada terdakwa dengan total Rp. 601.000.000,- (enam ratus satu juta rupiah) namun terdakwa kemudian meminta tambahan dengan alasan untuk tambahan mengembalikan uang kepada konsumen dan biaya lain-lain sehingga total saksi telah mengembalikan uang terdakwa dengan total sebesar Rp.680.000.000,- (enam ratus delapan puluh juta rupiah)

- Bahwa dengan adanya Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 serta penyerahan uang ganti rugi kepada Terdakwa maka terdakwa sudah tidak memiliki hak atas tanah yang terletak Kp. Setuk Desa Pudak payung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang.

- Bahwa terhadap tanah milik saksi tanah yang terletak di Kp. Setuk Desa Pudak payung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang setelah adanya pembatalan jual beli kemudian saksi jual kepada saksi RUBIYATI dengan harga Rp.1.875.000.000,- (satu milyar delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sehingga saat ini dikuasai oleh saksi RUBIYATI selaku pemilik.

**Halaman 29 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**

**Disclaimer**

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



- Bahwa terhadap obyek tanah yang terletak di Kp. Setuk Desa Puduk payung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudukpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang bukti yang saksi miliki berupa :

- 1) Fotocopy Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli 15 Juni 2017 antara Tuan IWAN WAHYU SETIAWAN dengan Nyonya JUMARSIH yang diwaarmerking oleh MUHAMMAD TURMAN selaku Notaris.
- 2) Fotocopy Akta Kuasa Menjual No : 1 tanggal 15 Juni 2017 yang dibuat di MUHAMMAD TURMAN selaku Notaris.
- 3) Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli No : 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat di MADIYANA HERAWATI, SH selaaku Notaris.
- 4) Fotocopy Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran
- 5) Fotocopy Tanda bukti setoran Bank BRI tanggal 27 Oktober 2021 sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
- 6) Fotocopy Kwitansi tanggal 27 Oktober 2021 sebesar Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) guna pengembalian pudak payung.
- 7) Fotocopy Kwitansi tanggal 24 September 2021 sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) guna UTJ Pudukpayung (pengembalian).

- Bahwa setelah Terdakwa menyerahkan uang DP sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah). Pada sekitar tahun 2017, dan kemudian sekitar pertengahan tahun memberikan tambahan Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan sertifikat tanah diminta oleh Terdakwa dengan alasan untuk pengecekan ke BPN. Kemudian dengan telah dibawanya sertifikat tanah tersebut oleh Terdakwa akhirnya dibuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH selaku Notaris dan setahu saksi terhadap Sertifikat tersebut akhirnya dititipkan ke Notaris tersebut untuk proses balik nama dan proses pemecahan.

- Bahwa dikarenakan terdakwa tidak dapat melakukan pelunasan sehingga saksi meminta sertifikat dikembalikan. Dan terdakwa bersedia mengembalikan dengan meminta uang yang pernah



dibayarkan dikembalikan beserta ganti rugi bangunan yang sudah jadi dan lain-lain dengan alasan untuk mengembalikan uang kepada konsumen yang sudah membayar. Kemudian terdakwa meminta uang uang muka yang pernah dibayarkan sebesar Rp. 389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dan ganti rugi Rp. 212.000.000,- (dua ratus dua belas juta rupiah) sebagai kompensasi jalan dan pembangunan rumah yang telah dibangun serta tambahan biaya lain-lain dengan total Rp. 680.000.000,- (enam ratus delapan puluh juta rupiah). Bahwa uang tersebut akan dipergunakan terdakwa mengembalikan uang milik konsumen dan karena saksi tidak mau sesuatu yang bukan milik saksi sehingga saksi bersedia mengembalikan yang bukan hak saksi dan sertifikat selanjutnya dikembalikan ke saksi ;

- Bahwa adapun dasar saksi memberi uang ganti rugi setelah adanya pembatalan jual beli yaitu secara kemanusiaan maka saksi tidak tega dan tidak mau sesuatu yang bukan hak saksi dan merugikan orang lain sehingga sebagai itikad baik maka saksi mau mengembalikan uang yang pernah dibayarkan dan ganti rugi tanah dan biaya lainnya dengan total Rp. 680.000.000,- (enam ratus delapan puluh juta rupiah) yang diminta oleh terdakwa untuk mengembalikan uang milik konsumen.

- Bahwa Saksi tidak tahu sehubungan dengan konsumen yang telah membeli tanah dari Terdakwa dan saksi baru mengetahui setelah Terdakwa cerita kepada saksi untuk meminta sejumlah uang untuk mengembalikan uang milik konsumen ;

Terhadap keterangan saksi tersebut, atas pertanyaan Hakim Ketua, Terdakwa menjelaskan tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut ;

## 5. Saksi **ASWIN SATRYAWAN, SE Bin KUSWANTO**

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan pada saat dilakukan pemeriksaan saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan keterangan saksi dalam BAP yang dibuat Polisi adalah benar ;

- Bahwa Terdakwa disidangkan dalam perkara diduga melakukan tindak pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya ;

- Bahwa sebelumnya saksi tidak mengetahui siapa yang menjadi korban atas perbuatan Terdakwa, setelah saksi dimintai keterangan di

*Halaman 31 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg*



Penyidik saksi baru mengetahui kalau atas perbuatan Terdakwa ada beberapa orang yang menjadi korban yang saksi tahu yaitu sdr AMINAH ELLY ERMAWATI, ST dan sdr CHRIS HERTANTO ( atas nama konsumen WENNY ANJAR RUSTANTI)

- Bahwa Saksi kenal dengan terdakwa sehubungan pernah akan membeli tanah milik saksi JUMARSIH yang terletak di Kp. Setuk Desa Pudakpayung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang .

- Bahwa Saksi kenal dengan saksi JUMARSIH dan ada hubungan keluarga yaitu saksi JUMARSIH adalah ibu mertua saksi dan saksi adalah menantunya karena saksi menikah dengan sdr MINAL KHORIAH yang merupakan anak kandung dari saksi JUMARSIH.

- Bahwa Terdakwa membeli tanah dari sdr Jumarsih yang terletak di Kp. Setuk Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang yang tercatat dengan sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudakpayung atas nama IWAN SETIAWAN ;

- Bahwa adapun awal mula kepemilikan tanah tercatat dengan sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudakpayung atas nama IWAN SETIAWAN kemudian Ibu mertua saksi yaitu saksi JUMARSIH telah membeli dari sdr. IWAN SETIAWAN sebidang tanah memiliki sebidang tanah dalam sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudakpayung atas nama IWAN SETIAWAN Kp. Setuk Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang dan dituangkan dalam Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 15 Juni 2017 yang dilegalisasi di Notaris MOHAMMAD TURMAN, SH dan dibuatkan Akta Kuasa Menjual No. 1 tanggal 15 Juni 2017 yang dibuat di MUHAMMAD TURMAN, SH selaku Notaris di Semarang.

- Bahwa adapun awalmula Terdakwa membeli tanah milik sdr Jumarsih yaitu berawal sekitar akhir tahun 2016, datang terdakwa bersama dengan seorang makelar (saksi tidak tahu namanya) ke rumah Ibu JUMARSIH alamat Kp. Grogol RT. 05 RW. 03 Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang untuk menanyakan berkaitan dengan tanah milik Ibu JUMARSIH yang akan dijual. Kemudian saksi ikut mendampingi Ibu JUMARSIH pada saat terjadi tawar menawar yang akhirnya terjadi kesepakatan bahwa terdakwa akan membeli tanah dalam sertifikat Hak Milik No. 0933 / Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETYAWAN seluas ± 2.193 M2 dengan



harga Rp. 1.497.300.000,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) dan terdakwa saat itu meminta waktu pelunasan selama 1 (satu) tahun lunas dan sebagai tanda jadi kemudian terdakwa memberikan uang DP sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), dan pada saat itu kesepakatan jual beli belum dibuatkan suatu Akta Notarial .

- Bahwa selain Terdakwa telah membayar sejumlah uang yaitu DP sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) juga terdakwa kemudian sisanya diangsur seenaknya tidak sesuai dengan yang dijanjikan yaitu dengan menitipkan uang yang besarnya antara Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sampai dengan Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah ) dan yang terbesar membayar tambahan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan total pembayaran yang telah dilakukan oleh Terdakwa kepada sdr Jumarsih yaitu sebesar Rp. 389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah). Untuk pembayaran secara tunai tidak dibuatkan tanda terima atau kwitansi namun saksi catat di buku tulis, tetapi sekarang buku tulis tersebut tidak dapat saksi tunjukkan karena sudah saksi cari dan tidak ketemu.

- Bahwa sisa kekurangan adalah sebesar Rp. 1.108.300.000,- (satu milyar seratus delapan juta tiga ratus ribu rupiah). Atas kekurangan tersebut kemudian terdakwa hanya janji-janji akan dilakukan pembayaran namun ternyata tidak dibayar ;

- Bahwa setahu saksi, Terdakwa membeli tanah dari sdr Jumarsih nantinya tanah tersebut akan dikapling-kapling dan dibangun perumahan Grand Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang yang mana selaku pengembangnya adalah Terdakwa sendiri ;

- Bahwa Sdr Jumarsih menjual tanah yang tercatat dengan sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudakpayung atas nama IWAN SETIAWAN dengan berdasarkan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 15 Juni 2017 yang dilegalisasi di Notaris MOHAMMAD TURMAN, SH dan dibuatkan Akta Kuasa Menjual No. 1 tanggal 15 Juni 2017 yang dibuat di MUHAMMAD TURMAN, SH ;

- Bahwa Terdakwa ternyata tidak memenuhi kewajibannya dalam pembayaran sebagaimana tertuang didalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018, Terdakwa baru membayar sebesar Rp. 389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dan masih kurang sebesar Rp.1.108.300.000,- (satu milyar seratus delapan



juta tiga ratus ribu rupiah) dari nilai kesepakatan harga jual beli sebesar Rp.1.497.300.000,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) hingga batas waktu 1(satu) tahun dari kesepakatan yang telah dijanjikan. Atas hal tersebut kemudian saksi disuruh oleh Ibu JUMARSIH untuk menanyakan kepada terdakwa untuk kepastiannya dan pada saat bertemu dengan Terdakwa, Terdakwa hanya dijanji-janji sehingga sempat saksi meminta untuk sertifikat dikembalikan dan uangnya akan dikembalikan namun terdakwa selalu bilang akan dilunasi dan tetap akan dibeli.

Setelah habis waktu yang dijanjikan oleh Terdakwa, saksi selaku perintah dari Ibu Mertua saksi (sdri Jumarsih) meminta pelunasan dan masih selalu janji-janji. Kemudian terdakwa meminta waktu lagi selama 1 (satu) tahun yang kemudian. Atas kesepakatan jual beli tersebut antara sdri JUMARSIH dan terdakwa pada sekitar bulan Juli 2018 bertempat di rumah saksi JUMARSIH alamat Kp. Grogol RT. 05 RW. 03 Kel. Pudukpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang yang kemudian ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta di tempat Notaris yang di tunjuk oleh Terdakwa yaitu Notaris MADIYANA HERAWATI alamat Jl. Sukun Raya No. 52 A Kec. Banyumanik Kota Semarang sebagaimana tertuang di dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 25 Juli 2018

Namun ternyata terdakwa tidak bisa melakukan pelunasan dan terakhir titip uang pada tanggal 25 Pebruari 2019 kalau tidak salah inggat Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) sehingga total baru membayar Rp.389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dan setelah itu sudah tidak pernah membayar maupun melakukan pelunasan, dan terdakwa sulit untuk dihubungi dan masih selalu janji-janji sampai saksi cari dan ketika bertemu juga selalu janji-janji untuk diselesaikan.

- Bahwa dengan tidak dilakukannya pembayaran sisa kekurangan oleh terdakwa kemudian sdri Jumarsih berkehendak melakukan pembatalan jual beli atas jual beli tanah tercatat dengan sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudukpayung atas nama IWAN SETIAWAN terletak di Kp. Setuk Kel. Pudukpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang, dan atas kehendak tersebut Terdakwa akhirnya menyetujui yang selanjutnya dituangkan didalam Akta Pembatalan Jual



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran yang isinya :

- 1) Telah membatalkan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat oleh MADIYANA HERAWATI, SH, Notaris di Kota Semarang.
  - 2) Sdri Jumarsih mengembalikan uang muka sebesar Rp. 389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dan membayar sebesar Rp. 212.000.000,- (dua ratus dua belas juta rupiah) sebagai kompensasi jalan dan pembangunan rumah yang telah dibangun oleh terdakwa .
  - 3) Sertifikat Hak Milik Nomor : 09631/Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN dan sertifikat Hak Milik Nomor : 09632/Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN (hasil pemecahan dari sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudakpayung) dikembalikan kepada sdri Jumarsih.
- Bahwa terhadap jumlah uang pengembalian kepada Terdakwa sebagaimana tertuang didalam Akta adalah sebesar Rp.601.000.000,- (enam ratus 1 juta rupiah) namun terdakwa meminta dikembalikan dengan total sebesar Rp. 680.000.000,- (enam ratus delapan puluh juta rupiah) dengan alasan untuk mengembalikan uang kepada konsumen yang pernah melakukan pemesanan kapling atau unit rumah kepada terdakwa dan biaya lain-lain yaitu ganti rugi bangunan serta pembebasan akses jalan yang telah Terdakwa bebaskan dan akhirnya sdri Jumarsih menyerahkan uang sebesar Rp. 680.000.000,- (enam ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Terdakwa dengan bukti berupa:
- 1) Fotocopy Tanda bukti setoran Bank BRI tanggal 27 Oktober 2021 sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
  - 2) Fotocopy Kwitansi tanggal 27 Oktober 2021 sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) guna pengembalian pudak payung.
  - 3) Fotocopy Kwitansi tanggal 24 September 2021 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) guna UTJ Pudakpayung (pengembalian).
- Bahwa setahu saksi, Ibu JUMARSIH bersedia mengembalikan sebagaimana yang diminta terdakwa dengan total Rp. 680.000.000,-

**Halaman 35 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



(enam ratus delapan puluh juta rupiah) sebagai itikad baik dari Ibu JUMARSIH karena tidak ingin makan uang yang bukan haknya sehingga ketika terdakwa mengatakan bahwa uang tersebut untuk mengembalikan uang milik konsumen sehingga oleh Ibu JUMARSIH kembalikan karena tidak ingin merugikan orang lain. Ibu JUMARSIH setelah mengembalikan uang yang diminta oleh Terdakwa meminta terdakwa untuk segera mengembalikan uang milik konsumen. Kemudian terdakwa mengatakan akan membagi dan mengembalikan uang milik konsumen 70 % dahulu dan sisanya menyusul.

- Bahwa terdakwa meminta tolong kepada saksi alasannya takut ketemu langsung dengan konsumen karena belum bisa mengembalikan uangnya secara penuh sehingga saksi diminta untuk menyerahkan uang kepada konsumen yang telah membeli kapling atau rumah kepada Terdakwa dan sisanya akan dibayar sendiri oleh Terdakwa . Untuk konsumen bernama :

- a. CHRIS HERTANTO (atas nama konsumen WENNY ANJAR RUSTANTI) saksi menyerahkan uang sebesar Rp.138.000.000,- (seratus tiga puluh delapan juta rupiah) pada tanggal 7 Desember 2021 bertempat di kantor PT. Nasmoco Siliwangi Jl. Jend. Sudirman No. 291 Semarang yaitu tempat sdr. CHRIS HERTANTO berkerja ,
- b. AMINAH ELLY ERMAWATI, pada tanggal 9 Desember 2021, saksi datang ke rumah konsumen sdr. AMINAH ELLY ERMAWATI dan menyampaikan pesan dari terdakwa bahwa uang milik sdr. AMINAH ELLY ERMAWATI akan dikembalikan 70 % karena kolap. Dan saksi dititipi uang sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dulu dan sisanya nanti akan digenapi sendiri oleh terdakwa dan akan menemui sdr. AMINAH ELLY ERMAWATI, tetapi sdr. AMINAH ELLY ERMAWATI tidak bersedia dan saksi diminta untuk menemui pengacaranya. Kemudian saksi pulang dan mengembalikan uang tersebut terdakwa .
- c. Saksi juga dititipi uang oleh terdakwa untuk diserahkan kepada 3 (tiga) orang konsumen lainnya dengan total Rp. 161.100.000,- (seratus enam puluh satu juta seratus ribu rupiah).



- Sehingga total keseluruhan uang yang dititipkan kepada saksi untuk diserahkan kepada konsumen adalah sebesar Rp. 257.700.000,- (dua ratus lima puluh tujuh juta tujuh ratus ribu rupiah).
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah terdakwa telah mengembalikan uang milik konsumen sdr AMINAH ELLI ERMAWATI karena terdakwa mengatakan bahwa dia yang akan mengembalikan uang kekurangan milik konsumen lainnya
- Bahwa setahu saksi sebelum saksi menyerahkan uang kepada para konsumen perumahan Terdakwa, sebelumnya ada komunikasi antara konsumen dengan Terdakwa baik bicara langsung melalui telphon dan juga ada yang komunikasi lewat WA.
- Bahwa terhadap penjualan tanah kaplingan ataupun unit rumah yang dilakukan oleh Terdakwa, setahu saksi dilakukan tanpa seijin dari sdr Jumairasih selaku pemilik tanah dan saksi tidak tahu berkaitan dengan konsumen yang telah melakukan pemesanan dan pembelian kapling atau unit rumah kepada terdakwa dan saksi dengar atau tahu nama para konsumen setelah ada permasalahan hukum ;
- Bahwa ditanah tersebut sekarang berdiri baru ada 1 (satu) bangunan yang hampir jadi dan 2 (dua) bangunan yang belum jadi dan sekarang sudah rusak kembali karena tidak terawat.
- Bahwa setahu saksi sekitar pertengahann tahun 2017, pada saat terdakwa datang ke rumah sdr Jumarsih untuk menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) digunakan untuk megambil sertifikat yang dititipkan oleh sdr. IWAN WAHYU SETIAWAN di Notaris KARTIKA kemudian setelah diambil oleh sdr JUMARSIH kemudian sekitar 2 (dua) bulan kemudian terdakwa meminta sertifikat kepada sdr JUMARSIH dengan alasan untuk pengecekan ke BPN dan untuk dibuatkan perjanjian jual beli.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti kapan adanya penjualan kapling tanah dan unit rumah kepada para konsumen yang dilakukan oleh Terdakwa dan melihat kronologi yang saksi ketahui setelah dimintai keterangan di Penyidik, Sertifikat tanah tersebut posisi saat itu dalam kekuasaan Terdakwa karena Sertifikat tersebut akhirnya diminta kembali oleh sdr Jumarsih setelah dibuatnya Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris dan Ibu



JUMARSIH mengembalikan uang sebesar Rp. 680.000.000,- (enam ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Terdakwa ;

Adapun yang mengambil sertifikat dari Notaris MADIYANA HERAWATI, SH, SpN adalah terdakwa yang kemudian diserahkan kepada saksi dan selanjutnya saksi berikan kepada Ibu JUMARSIH. Bahwa berkaitan dengan pengembalian sertifikat dari terdakwa kepada saksi mewakili Ibu JUMARSIH tidak dibuatkan tanda terima ;

- Bahwa terkait dengan besarnya nominal sejumlah uang yang dikembalikan kepada konsumen Terdakwa bukan saksi yang menentukan jumlahnya karena saksi hanya diminta bantuan untuk mengembalikan uang kepada konsumen yang untuk besarnya sudah ditentukan dan sesuai dengan yang diserahkan oleh terdakwa kepada saksi untuk diberikan kepada konsumen

- Bahwa peranan saksi berkaitan dengan adanya perjanjian jual beli antara terdakwa dengan sdr JUMARSIH adalah saksi selalu mendampingi sdr JUMARSIH dan juga mewakili sdr JUMARSIH sejak awal jual beli sampai dilakukan pembatalan perikatan jual beli;

Terhadap keterangan saksi tersebut, atas pertanyaan Hakim Ketua, Terdakwa menjelaskan tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut ;

**6. Saksi ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn Binti WINARNO**

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan pada saat dilakukan pemeriksaan saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan keterangan saksi dalam BAP yang dibuat Polisi adalah benar ;

- Bahwa Terdakwa disidangkan dalam perkara diduga melakukan tindak pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya ;

- Bahwa yang menjadi korban atas perbuatan Terdakwa adalah beberapa orang yang setahu saksi yaitu sdr AMINAH ELLY ERMAWATI, ST Binti Alm. KUSMIN dan sdr CHRIS HERTANTO Bin SLAMET RIYADI;

- Bahwa Saksi bekerja sebagai Notaris dan PPAT yang berkantor di Jl. Kisarino Mangun Pranoto Perumahan Mutiara Sewakul BlokH Ungaran Kab. Semarang. Sebagai Notaris berdasarkan SK. Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU-00765.AH.02.01.Th.2015 tanggal 17 Desember 2015. Sebagai PPAT berdasarkan SK. Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan

**Halaman 38 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/IPN Smg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Nomor : 311/KEP-400.20.3/XI/2017 tanggal 2 November 2017.

Adapun Tugas dan kewenangan selaku Notaris adalah Membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana tercantum didalam pasal 15 ayat 2 UU No. 30 Th 2004 Jo UU No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dan Sebagai Notaris saksi bertanggung jawab terhadap setiap akta yang dibuatnya.

Sedangkan produk-produk atau jasa yang bisa dilayani oleh Notaris yaitu :

- 1) Akta
- 2) Waarmerking (pengesahan)
- 3) Legalisasi Akta yang dibuat.
- 4) Copycolasine (Salinan surat dibawah tangan).

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dan saksi JUMARSIH karena pernah datang bersama-sama ke kantor saksi untuk membuat Akta pada tanggal 28 Oktober 2021 bertempat di Jl. Kisarino Mangun Pranoto Perumahan Mutiara Sewakul Blok H Ungaran Kab. Semarang. Akta yang dibuat oleh terdakwa dan saksi JUMARSIH dihadapan saksi (ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran) adalah berupa Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021.

- Bahwa yang datang pertama kali untuk mengurus pembuatan Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 adalah terdakwa bersama dengan sdr. ASWIN dan saat itu terdakwa mengatakan akan membuat Akta Pembatalan Jual Beli berkaitan dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH selaku Notaris. Kemudian menyerahkan dokumen identitas dan dokumen lainnya. Setelah itu dibuatkan Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021.

- Bahwa isi di dalam Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat oleh saksi (ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn) selaku Notaris di Ungaran adalah :

- (1) Telah menghadap kepada saksi yaitu Nyonya JUMARSIH berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 1 tanggal 15 Juni 2017 yang dibuat dihadapan MUHAMMAD TURMAN, SH selaku

**Halaman 39 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



Notaris di Semarang. Untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

(2) Dan Tuan RITNOVA BREMDY ALZENDRO HIDAYAT untuk selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA.

(3) Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat untuk membatalkan Perjanjian Ikatan Jual Beli 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH, Notaris di Kota Semarang.

(4) Obyek pembatalan berupa penjualan atas sertifikat Hak Milik No. 0933/Pudakpayung atas nama WAHYU SETIAWAN yang telah dilakukan pemecahan menjadi SHM No. 09631/Pudakpayung atas nama WAHYU SETIAWAN dan SHM No. 09632 /Pudakpayung atas nama WAHYU SETIAWAN.

(5) Pihak pertama mengembalikan uang kepada pihak kedua sebesar Rp. 389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) sebagai pembayaran bidang tanah dan sebesar Rp. 212.000.000,- (dua ratus dua belas juta rupiah) sebagai kompensasi jalan dan pembangunan rumah yang telah dibangun oleh Pihak kedua (RITNOVA BREMDY ALZENDRO HIDAYAT).

(6) Pihak kedua diwajibkan untuk mengembalikan sertifikat Hak Milik berupa 2 (dua) bidang yaitu SHM No. 09631/Pudakpayung atas nama WAHYU SETIAWAN dan SHM No. 09632 /Pudakpayung atas nama WAHYU SETIAWAN.

- Bahwa Saksi tidak tahu, sebab ketika terdakwa menghadap kepada saksi hanya menunjukkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH, Notaris di Kota Semarang yang dimintakan sebagai obyek dalam pembatalan Akta dan terdakwa tidak pernah menyampaikan berkaitan dengan Akta lainnya.

- Bahwa Saksi tidak tahu obyek bidang tanah dalam sertifikat Hak Milik No. 0933/Pudakpayung atas nama WAHYU SETIAWAN yang telah dilakukan pemecahan menjadi SHM No. 09631/Pudakpayung atas nama WAHYU SETIAWAN dan SHM No. 09632 /Pudakpayung atas nama WAHYU SETIAWAN adalah bidang tanah yang telah dibuat oleh terdakwa untuk perumahan Grand Pudak Payung dan sebagian kavling telah dijual kepada konsumen namun tidak terealisasi



pembangunannya, karena terdakwa tidak menyampaikan berkaitan dengan lokasi tanah telah dibuat perumahan Grand Pudak Payung dan sebagian kavling telah terjual kepada konsumen. Pada saat itu terdakwa menyampaikan karena tidak bisa melakukan pelunasan dan wan prestasi sehingga dilakukan pembatalan dan terjadi pengembalian uang yang pernah dibayarkan.

- Bahwa berkaitan dengan pengembalian uang senilai tersebut diatas yang menyampaikan adalah terdakwa . Dan uang tersebut sebagai sebagai pembayaran bidang tanah dan kompensasi jalan dan pembangunan rumah yang telah dibangun oleh Pihak kedua.

- Bahwa Saksi membuatkan Akta Pembatalan Jual Beli karena ada dasar dari Akta yang akan dibatalkan yaitu Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH dan para pihak juga hadir dalam pembuatan Akta

Terhadap keterangan saksi tersebut, atas pertanyaan Hakim Ketua, Terdakwa menjelaskan tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut ;

**7. Saksi MADIYANA HERAWATI, SH, SpN Binti (alm) MAULANA**

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan pada saat dilakukan pemeriksaan saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan keterangan saksi dalam BAP yang dibuat Polisi adalah benar ;

- Bahwa Terdakwa disidangkan dalam perkara diduga melakukan tindak pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya ;

- Bahwa yang menjadi korban atas perbuatan Terdakwa adalah beberapa orang yang setahu saksi yaitu sdr AMINAH ELLY ERMAWATI, ST Binti Alm. KUSMIN dan sdr CHRIS HERTANTO Bin SLAMET RIYADI;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Terdakwa melakukan perbuatannya tersebut ;

- Bahwa Saksi sebagai Notaris dan PPAT yang berkantor di Jl. Kisarino Mangun Pranoto Perumahan Mutiara Sewakul BlokH Ungaran Kab. Semarang. Sebagai Notaris berdasarkan SK. Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU-00765.AH.02.01.Th.2015 tanggal 17 Desember 2015. Sebagai PPAT berdasarkan SK. Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 311/KEP-400.20.3/XI/2017 tanggal 2 November 2017.

**Halaman 41 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



Adapun Tugas dan kewenangan selaku Notaris adalah Membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana tercantum didalam pasal 15 ayat 2 UU No. 30 Th 2004 Jo UU No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sebagai Notaris saksi bertanggung jawab Terhadap setiap akta yang dibuatnya.

Untuk Produk-produk atau jasa yang bisa dilayani oleh Notaris yaitu :

- 1) Akta
- 2) Waarmerking (pengesahan)
- 3) Legalisasi Akta yang dibuat.
- 4) Copycolasine (Salinan surat dibawah tangan).

- Bahwa Saksi kenal dengan terdakwa dan saksi JUMARSIH karena pernah datang bersama-sama ke kantor saksi untuk membuat Akta pada tanggal 28 Oktober 2021 bertempat di Jl. Kisarino Mangun Pranoto Perumahan Mutiara Sewakul Blok H Ungaran Kab. Semarang.

- Adapun Akta yang dibuat oleh terdakwa dan saksi JUMARSIH dihadapan saksi (ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran) adalah berupa Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021.

- Bahwa yang datang pertama kali untuk mengurus pembuatan Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 adalah terdakwa bersama dengan sdr. ASWIN dan saat itu terdakwa mengatakan akan membuat Akta Pembatalan Jual Beli berkaitan dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH selaku Notaris. Kemudian menyerahkan dokumen identitas dan dokumen lainnya. Setelah itu dibuatkan Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021.

- Adapun tertuang di dalam Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat oleh saksi (ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn) selaku Notaris di Ungaran adalah :

- 1) Telah menghadap kepada saksi yaitu Nyonya JUMARSIH berdasarkan Akta Kuasa Menjual No. 1 tanggal 15 Juni 2017 yang dibuat dihadapan MUHAMMAD TURMAN, SH selaku Notaris di Semarang. Untuks elanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.
- 2) Dan Tuan RITNOVA BREMDY ALZENDRO HIDAYAT untuk selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA.



3) Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah sepakat untuk membatalkan Perjanjian Ikatan Jual Beli 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH, Notaris di Kota Semarang.

4) Obyek pembatalan berupa penjualan atas sertifikat Hak Milik No. 0933/Pudakpayung atas nama WAHYU SETIAWAN yang telah dilakukan pemecahan menjadi SHM No. 09631/Pudakpayung atas nama WAHYU SETIAWAN dan SHM No. 09632 /Pudakpayung atas nama WAHYU SETIAWAN.

5) Pihak pertama mengembalikan uang kepada pihak kedua sebesar Rp. 389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) sebagai pembayaran bidang tanah dan sebesar Rp. 212.000.000,- (dua ratus dua belas juta rupiah) sebagai kompensasi jalan dan pembangunan rumah yang telah dibangun oleh Pihak kedua (RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT).

6) Pihak kedua diwajibkan untuk mengembalikan sertifikat Hak Milik berupa 2 (dua) bidang yaitu SHM No. 09631/Pudakpayung atas nama WAHYU SETIAWAN dan SHM No. 09632 /Pudakpayung atas nama WAHYU SETIAWAN.

- Bahwa terkait dengan pengembalian uang senilai tersebut diatas yang menyampaikan adalah terdakwa dan uang tersebut sebagai sebagai pembayaran bidang tanah dan kompensasi jalan dan pembangunan rumah yang telah dibangun oleh Pihak kedua.

- Bahwa ketika terdakwa menghadap kepada saksi hanya menunjukkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH, Notaris di Kota Semarang yang dimintakan sebagai obyek dalam pembatalan Akta. Terdakwa tidak pernah menyampaikan berkaitan dengan Akta lainnya.

- Bahwa Saksi tidak tahu apabila ada Akta Perjanjian Jual Beli lainnya sehubungan dengan adanya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH yang dibuat oleh terdakwa .

- Bahwa Saksi tidak tahu obyek bidang tanah dalam sertifikat Hak Milik No. 0933/Pudakpayung atas nama WAHYU SETIAWAN yang telah dilakukan pemecahan menjadi SHM No. 09631/Pudakpayung atas nama WAHYU SETIAWAN dan SHM No. 09632 /Pudakpayung



atas nama WAHYU SETIAWAN adalah bidang tanah yang telah dibuat oleh terdakwa untuk perumahan Grand Pudak Payung dan sebagian kavling telah dijual kepada konsumen namun tidak terealisasi pembangunannya, karena terdakwa tidak menyampaikan berkaitan dengan lokasi tanah telah dibuat perumahan Grand Pudak Payung dan sebagian kavling telah terjual kepada konsumen. Pada saat itu terdakwa menyampaikan karena tidak bisa melakukan pelunasan dan wan prestasi sehingga dilakukan pembatalan dan terjadi pengembalian uang yang pernah dibayarkan.

- Bahwa Saksi membuat Akta Pembatalan Jual Beli karena ada dasar dari Akta yang akan dibatalkan yaitu Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH dan para pihak juga hadir dalam pembuatan Akta

Terhadap keterangan saksi tersebut, atas pertanyaan Hakim Ketua, Terdakwa menjelaskan tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut ;

## 8. Saksi **ANDRE SETIABUDI ISKANDAR Bin M THORIQ**

- Bahwa Saksi pernah diperiksa oleh Penyidik dan pada saat dilakukan pemeriksaan saksi dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan keterangan saksi dalam BAP yang dibuat Polisi adalah benar ;

- Bahwa Terdakwa disidangkan dalam perkara diduga melakukan tindak pidana Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya ;

- Bahwa pihak yang dirugikan adalah saksi AMINAH ELLY ERMAWATI dengan kerugian sebesar Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah).

- Bahwa Jabatan saksi pada Kantor Pertanahan Kota Semarang adalah sebagai Analis Hukum Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

- Bahwa berdasarkan data yang ada di Buku Tanah dan Warkah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Semarang, Sertipikat Hak Milik No. 0933/Pudakpayung benar tercatat dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan pemilik terakhir adalah Iwan Wahyu Setyawan.

Adapun dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 0933/Pudakpayung berasal dari Pemberian dan Penegasan Hak Atas Tanah Yasan C. 1539 Persil 130 D.II seluas 2.193 m<sup>2</sup> atas nama Soewidi Resosadi.



- Bahwa tidak terjadi proses balik nama, namun pemecahan sertipikat, yang awalnya sertifikat HM. 0933/Pudakpayung atas nama Iwan Wahyu Setyawan, dipecah sempurna menjadi 2 bidang tanah masing-masing Sertipikat Hak Milik No. 09631/ Pudakpayung seluas 1.100 m<sup>2</sup> dan HM. 09632/Pudakpayung seluas 1.070 m<sup>2</sup> atas nama Iwan Wahyu Setiawan.

Dan keadaan sekarang berdasarkan data yang ada di Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. 09631/Pudakpayung, tanah Hak Milik No. 09631/Pudakpayung telah beralih kepada Rubiyati berdasarkan Jual Beli sebagaimana Akta Jual Beli tanggal 10 November 2021 Nomor 221/2021 yang dibuat oleh Evi Widyagung Prabandari, S.H., M.M., M.Kn selaku PPAT di Semarang dan saat ini tidak sedang menjadi agunan di Bank

- Bahwa jika seseorang ingin melakukan jual beli dengan obyek hak atas tanah sudah menjadi miliknya dan sehubungan dengan bukti kepemilikan sebelum dilakukan perbuatan hukum dan peralihan dipersyaratkan untuk melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Semarang mengenai kebenaran atas obyek jual beli bebas dari sengketa, blokir atau sita dari Pengadilan sehingga obyek jua beli memenuhi asas terang dan tunai, apa yang dimaksud asas terang dan tunai adalah sebagai berikut :

A. Asas terang.

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Asas terang ini terpenuhi ketika jual beli dilakukan dihadapan PPAT/PPATS karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang pemeberian Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli harus dilakukan dihadapan PPPAT, Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai :

a. Penjamin atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan memenuhi asas terang.



b. Sebagai bentuk dari asas publisitas, pada proses jual beli wahib dihadirkan 2 orang saksi dari pembeli dan atau penjual serta saksi dari Notaris/PPAT yang bersangkutan.

B. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayarannya sesuai harga yang disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun pembayaran suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

- Bahwa mengenai peruntukan perumahan dan atau penggunaan yang lainnya, pengembang harus dan wajib memperhatikan site plan dan rencana pengembangan perumahan yang telah dibuatnya

Terhadap keterangan saksi tersebut, atas pertanyaan Hakim Ketua, Terdakwa menjelaskan tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Terdakwa untuk menghadapkan saksi yang meringankan didepan persidangan tetapi Terdakwa tidak menggunakan kesempatan tersebut ;

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

- Bahwa Terdakwa pernah diperiksa oleh Penyidik dan pada saat dilakukan pemeriksaan Terdakwa dalam keadaan bebas serta tanpa ada paksaan dan ancaman dan keterangan Terdakwa dalam BAP yang dibuat Polisi adalah benar.
- Bahwa terhadap perumahan Grand Puduk payung Elegant alamat Kp. Setuk Desa Pudukpayung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudukpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang Terdakwa adalah sebagai pengembang dan pemilik. Dimana dalam pembangunan perumahan Grand Puduk payung Elegant sebagai pengembang perorangan atau pribadi bukan sebagai pengembang perumahan atas nama perusahaan sehingga tidak ada direktur maupun komisarisnya sehingga terdakwa selaku developer juga sekaligus pengembang dan pemiliknya secara perorangan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi yang Terdakwa gunakan untuk rencana pembangunan perumahan Grand Pudak payung Elegant alamat Kp. Setuk Desa Pudakpayung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang dibangun diatas tanah tercatat dengan sertifikat Hak Milik No. 0933/Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN dengan luas 2.193 M2 dan merupakan milik sdr Jumarsih yang kemudian Terdakwa beli dari sdr Jumarsih ;
- Bahwa rencananya diatas tanah tersebut akan Terdakwa bangun unit rumah yang sesuai planing di pecah menjadi 19 Kavling dan kavling tersebut ada yang terdakwa jual berupa tanah kosong dan dijual secara unit tanah plus bangunan.
- Bahwa pada saat Terdakwa menawarkan dan menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang terdakwa beri nama perumahan Grand Pudakpayung Elegant alamat Kp. Setuk Desa Pudakpayung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang untuk status hak atas tanahnya belum terdakwa selesaikan dan masih atas nama orang lain yaitu IWAN WAHYU SETYAWAN karena terdakwa belum melakukan pembayaran lunas kepada pemilik tanahnya yaitu saksi JUMARSIH. Adapun Terdakwa melakukan pemasaran dan penjualan dengan maksud ketika unit rumah yang terdakwa kavling dan siap bangun telah laku dijual sehingga terdakwa akan mendapatkan uang atau uang pembayaran secara lunas sehingga uang tersebut dapat terdakwa gunakan untuk melakukan pelunasan kepada pemilik tanah dan juga untuk membangun perumahan dan nantinya terdakwa masih akan mendapatkan keuntungan dari pengembangan unit rumah yang terdakwa kembangkan, untuk resikonya sudah terdakwa pikirkan bahwa apabila ternyata tanah tidak laku maka akan timbul permasalahan baik kepada pemilik tanah atau kepada konsumen yang sudah melakukan pembelian.
- Bahwa awal mula Terdakwa membeli tanah tersebut berawal sekitar akhir tahun 2016, terdakwa ditawari tanah oleh perantara datang terdakwa dan kemudian terdakwa bersama-sama datang ke rumah saksi JUMARSIH selaku pemilik tanah alamat Kp. Grogol RT. 05 RW. 03 Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang. Kemudian terdakwa menayakan berkaitan dengan tanah milik saksi JUMARSIH yang terletak di Kp. Setuk Desa Pudakpayung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang dengan bukti

**Halaman 47 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**

**Disclaimer**

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



kepemilikan sertidikat Hak Milik No. 0933 / Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETYAWAN seluas ± 2.193 M2. Selanjutnya antara Terdakwa dan sdr Jumarsih terjadi tawar menawar dan terjadi kesepakatan tanah terdakwa beli dengan harga Rp. 1.497.300.000,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) dan terdakwa meminta waktu 1 (satu) tahun untuk pelunasan.

Kemudian terdakwa memberikan uang tanda jadi atau DP sebesar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah) pada sekitar akhir tahun 2016. Selanjutnya sekitar awal tahun 2017 terdakwa pernah memberikan uang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) untuk mengambil sertifikat kepada sdr. IWAN WAHYU SETIAWAN, kemudian terdakwa memberikan tambahan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk mengambil sertifikat di Notaris KARTIKA dan sertifikat masih dibawa oleh saksi JUMARSIH dan terdakwa meminta waktu 1 (satu) tahun pembayaran sampai lunas.

- Bahwa dalam tempo 1 (satu) tahun pembayaran tersebut terdakwa pernah memberikan pembayaran secara tunai antara Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sampai dengan Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), dan pernah juga sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). akhirnya terdakwa belum bisa melakukan pelunasan atas pembelian tanah tersebut sesuai janji waktu 1 (satu) tahun pembayaran lunas. Terdakwa saat itu baru membayar sebesar sebesar Rp. 389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah).

Atas belum bisa memenuhi janji Terdakwa untuk membayar lunas dengan jangka waktu 1(satu) tahun tersebut kemudian Terdakwa menyatakan kepada sdr Jumarsih tetap bertanggung jawab untuk membelinya dengan meminta waktu lagi selama 1 (satu) tahun yang kemudian dibuatkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH selaku Notaris dan terdakwa meminta waktu 1 (satu) lunas akan lunas.

Setelah batas waktu janji terlampaui, Terdakwa belum juga bisa membayar lunas kepada sdr Jumarsih ;

- Bahwa penyerahan uang tersebut dari Terdakwa kepada sdr Jumarsih untuk pembelian tanah tidak dibuatkan tanda terima sehingga ketika dibuatnya Akta pada tanggal 25 Juli 2018 dituliskan seolah-olah ada pembayaran pertama sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)



pada tanggal 25 Mei 2018 dengan asumsi atas uang yang sudah terdakwa bayarkan sebelumnya.

- Bahwa Terdakwa kenal dengan saksi AMINAH ELLY ERMAWATI yaitu salah satu konsumen yang telah melakukan pemesanan dan pembelian 1 (satu) unit rumah Type 45 luas 91/92 M2 kav no. 10 perumahan Grand Puduk payung Elegant alamat Kp. Setuk Desa Pudukpayung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudukpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang.

Terdakwa mengenalnya bermula pada tanggal 3 Januari 2019, datang marketing freelance yaitu saksi RATNA WIDYA PANGESTIKA bersama dengan konsumen yang bernama saksi AMINAH ELLY ERMAWATI, kemudian saksi AMINAH ELLY ERMAWATI menanyakan berkaitan dengan harga unit rumah yang kemudian terdakwa tawarkan berupa 1 (satu) unit rumah type 45 dengan luas 91 M2 yang sudah hampir selesai dan tinggal finishing selanjutnya Sdri AMINAH ELLY ERMAWATI melakukan pembelian unit rumah tersebut pada tanggal 3 Januari 2019 yang bertempat kejadian rumah sekaligus kantor pemasaran perumahan Pudukpayung Elegant alamat Jl. Jangli Jrobang 120 Rt. 005 Rw. 008 Kel. Ngesrep Kec. Banyumanik Kota Semarang.

- Bahwa sehubungan dengan pemesanan dan pembelian unit rumah tersebut, saksi AMINAH ELLY ERMAWATI telah membayar yaitu :

- a. sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai tanda jadi tercatat dengan kuitansi kwitansi tanggal 3 Januari 2019
- b. sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah) sebagai pelunasan tercatat dengan kwitansi tanggal 7 Januari 2019

Kemudian jual beli tersebut dituangkan di dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 4 tanggal 7 Januari 2019 yang dibuat oleh Notaris MADIYANA HERAWATI, SH.

- Bahwa harga 1 (satu) unit rumah pada perumahan Grand Puduk payung Elegant yang dibeli oleh saksi AMINAH ELLY ERMAWATI adalah senilai Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dan telah dibayar lunas ;

- Bahwa pada saat Terdakwa menawarkan harga unit rumah kepada saksi AMINAH ELLY ERMAWATI, Terdakwa menjanjikan apabila apabila rumah tersebut dibayar lunas maka terdakwa berikan bonus untuk penambahan bangunan dapur di belakang serta free kanopy atau AC



dan saksi AMINAH ELLY ERMAWATI memilih free Kanopy yang kemudian terdakwa janjikan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sudah jadi dan terdakwa menjanjikan untuk proses pemecahan jadi dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak pembelian pada bulan Januari sehingga sertifikat jadi pada sekitar bulan Agustus 2019.

- Bahwa untuk unit rumah secara fisik sudah bisa dihuni karena sudah ada fasilitas listrik dan air artetis dari kampung namun karena belum ada fasilitas jalan belum jadi dan belum dipaving dan selokan belum ada sehingga belum bisa ditempati karena tidak ada fasilitas/prasarana umumnya tetapi saat itu unit rumah sudah sempat terdakwa serah terimakan namun untuk sertifikat belum jadi karena sedang proses pemecahan.

- Bahwa sesuai dengan rencana planing terdakwa, untuk pembangunan fasilitas/ prasarana umum berupa jalan dan selokan akan bisa terdakwa selesaikan secara bertahap sekitar 1 (satu) tahun yaitu sekitar Desember 2019 atau awal tahun 2020, sehingga konsumen atau pembeli dapat menempati rumah yang dipesan atau telah dibeli.

- Bahwa sertifikat tanah belum jadi sebagaimana yang terdakwa janjikan kepada yang Terdakwa janjikan kepada sdr AMINAH ELLY ERMAWATI sekitar bulan Agustus 2019 dan fasilitas umum belum selesai sehingga belum layak untuk dihuni, dan atas hal gtersebut kemudian terdakwa membuat surat pernyataan dan surat kesanggupan yaitu :

- 1) Surat Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan Proyek Rumah di Grand Pudukpayung tanggal 12 Maret 2019 yang menerangkan bahwa sanggup untuk menyelesaikan rumah dalam kurun 1 (satu) minggu yaitu tanggal 18 Maret 2019 dan apabila tidak selesai maka akan dikembalikan uang senilai Rp.245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah).

- 2) Surat tanggal 27 Mei 2019 yang isinya menyatakan sanggup menyelesaikan pekerjaan rumah dengan batas waktu 9 juni 2019 dan apabila tidak jadi maka uang akan dikembalikan pada tanggal 27 Juni 2019

- Bahwa atas kesanggupan Terdakwa kepada sdr AMINAH ELLY ERMAWATI, Terdakwa hanya dapat melaksanakan untuk unit rumah sudah selesai sebelum tanggal 27 Mei 2019 namun untuk fasilitas dan prasarana umum belum jadi yaitu jalan belum di paving dan selokan



belum ada. Terdakwa tidak bisa menyelesaikan pengembangan perumahan Grand Pudukpayung Elegant karena ada permasalahan dengan warga mengenai kompensasi jalan yang memberatkan terdakwa karena meminta harga yang mahal untuk pembebasannya juga warga meminta kompensasi makam yang mahal sehingga terdakwa tidak bisa merealisasikan, dengan adanya kendala tersebut sehingga terdakwa tidak bisa melanjutkan penjualan dan pengembangan unit perumahan karena tidak memiliki akses jalan ke jalan utama.

Dan atas ketidaksanggupan Terdakwa tersebut untuk menyelesaikan Terdakwa juga belum mengembalikan uang kepada sdr/ AMINAH ELLY ERMAWATI pada tanggal 27 Juni 2019 ;

• Bahwa tanah terletak di Kp. Setuk Desa Pudukpayung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudukpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang yang rencananya akan dibangun perumahan Grand Puduk payung Elegant oleh Terdakwa tersebut tercatat dengan sertifikat Hak Milik No. 0933 / Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETYAWAN namun secara kepemilikan adalah milik saksi JUMARSIH dengan mendasari Akta Kuasa Menjual No. 1 tanggal 15 Juni 2017 yang dibuat di MUHAMMAD TURMAN, SH selaku Notaris di Semarang.

Dan antara Terdakwa dengan sdr/ Jumarsih telah terjadi kesepakatan jual beli yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH selaku Notaris. Dengan perjanjian bahwa tanah akan dibeli dengan harga Rp. 1.497.300.000,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) yang dibayar secara bertahap yaitu :

- 1) Pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp.200.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 25 Mei 2018.
- 2) Pembayaran kedua sebesar Rp. 400.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 25 Oktober 2018.
- 3) Pembayaran ketiga sebagai pelunasan sebesar Rp.897.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 25 Pebruari 2019

Pada saat pembuatan atau penandatanganan Akta tersebut Terdakwa datang sendiri dan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 dibuat pada tanggal 25 Juli 2018 dibuat dan ditandatangani dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH selaku Notaris sedangkan untuk saksi JUMARSIH datang bersama dengan sdr. ASWIN SATRYAWAN, dengan telah



ditandatanganinya Akta tersebut kemudian sertifikat dititipkan ke Notaris MADIYANA HERAWATI, SH.

- Bahwa Terdakwa belum melakukan pembayaran secara lunas sebagaimana tertuang didalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH selaku Notaris, terdakwa baru menyerahkan uang sebesar Rp.389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) sehingga masih kurang sebesar Rp. 1.108.300.000,- (satu milyar seratus delapan juta tiga ratus ribu rupiah). dari jumlah yang harga jual beli yang disepakati yaitu sebesar Rp. 1.497.300.000,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah).
- Bahwa dikarenakan terdakwa tidak bisa melakukan penjualan sehingga terjadi permasalahan dengan pemilik tanah yaitu sdr. JUMARSIH yang belum terdakwa bayar secara lunas atas kesepakatan jual beli kemudian terjadi dan kesepakatan untuk dilakukan pembatalan perikatan jual beli yang dituangkan di dalam Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran.

Selain itu dengan adanya permasalahan tersebut sehingga baik rumah yang sudah jadi yaitu milik saksi AMINAH ELLY ERMAWATI maupun 2 bangunan yang sedang dalam proses menjadi terbengkalai dan tidak bisa dihuni karena menyangkut fasilitas umum baik jalan maupun saluran air yang belum jadi serta akses masuk ke perumahan yang masih bermasalah

- Bahwa terhadap Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 Terdakwa mengenali dan membenarkan. Akta tersebut adalah akta pembatalan perikatan jual beli antara terdakwa dengan saksi JUMARSIH. Adapun isi sebagaimana tertuang di dalam Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran adalah :Telah mengahap kepada ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran yaitu

- Nyonya JUMARSIH selanjutnya disebut sebagai pihak pertama dan Tuan RITNOVA BRENDRY ALZENDRO HIDAYAT selanjutnya disebut sebagai pihak kedua.
- Pihak pertama dan pihak kedua telah membatalkan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang

**Halaman 52 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh MADIYANA HERAWATI, SH, Notaris di Kota Semarang.

- Pihak pertama mengembalikan uang muka sebesar Rp. 389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dan membayar sebesar Rp. 212.000.000,- (dua ratus dua belas juta rupiah) sebagai kompensasi jalan dan pembangunan rumah yang telah dibangun oleh pihak pertama.
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 09631/ Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN dan sertifikat Hak Milik Nomor : 09632/Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN (hasil pemecahan dari sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudukpayung) dikembalikan kepada pihak pertama.

- Bahwa sebagaimana tertuang didalam Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang di hadapan ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran dari saksi JUMARSIH, terdakwa mendapatkan pengembalian dengan total sebesar Rp. 601.000.000,- (enam ratus satu juta rupiah). Namun terdakwa kemudian mendapatkan pengembalian dengan total Rp. 680.000.000,- (enam ratus delapan puluh juta rupiah) dengan ada penambahan untuk uang pengembalian konsumen, uang tanda jadi dan biaya lainnya.
- Bahwa dengan adanya pembatalan pengikatan jual beli antara Terdakwa dengan saksi JUMARSIH kemudian sertifikat Hak Milik Nomor : 09631/Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN dan sertifikat Hak Milik Nomor : 09632/Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN (hasil pemecahan dari sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudukpayung) telah terdakwa kembalikan kepada saksi JUMARSIH.
- Bahwa terkait dengan pembelian unit rumah dari sdr AMINAH ELLY ERMAWATI yang tidak dapat sdr selesaikan sesuai dengan yang terdakwa janjikan, Terdakwa belum mengembalikan uang milik saksi AMINAH ELLY ERMAWATI sebesar Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) sampai sekarang. Dahulu Terdakwa pernah berniat untuk mengembalikan tetapi hanya sebagian yaitu Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang Terdakwa titipkan kepada sdr sdr Aswin Satriyawan dan ternyata uang tersebut tidak diterima oleh saksi AMINAH ELLY ERMAWATI, sekarang uang tersebut sudah habis terdakwa gunakan untuk membayar karyawan, kebutuhan hidup sekitar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) lebih.

**Halaman 53 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk unit rumah yang telah dibeli oleh sdr AMINAH ELLY ERMAWATI termasuk ikut terdakwa kembalikan kepada saksi JUMARSIH karena unit tersebut masuk dan sebagai bagian tanah didalam sertifikat yaitu Hak Milik Nomor : 09631/Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN dan sertifikat Hak Milik Nomor : 09632/Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN (hasil pemecahan dari sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudakpayung) dan dengan terdakwa telah mengembalikan sertifikat kepada saksi JUMARSIH maka unit rumah yang telah dibeli oleh sdr AMINAH ELLY ERMAWATI menjadi milik saksi JUMARSIH.
- Bahwa Terdakwa lupa tepatnya kapan ketika meminta saksi MADIYANA HERAWATI, SH selaku Notaris untuk memecah sertifikat Hak Milik No. 0933/Pudakpayung an. IWAN WAHYU SETIAWAN dan mungkin sekitar bulan Desember 2020. Adapun terdakwa melakukan pemecahan dengan tujuan untuk tanah yang sudah laku terdakwa jual akan terdakwa lanjutkan pembelian sedangkan sisanya akan terdakwa kembalikan. Namun ternyata saksi JUMARSIH dan sdr. ASWIN SATRYAWAN tidak mau sehingga akhirnya tanah dikembalikan dan terdakwa mendapatkan uang pengembalian dan memecah sertifikat atas keinginan pribadi dan tidak atas perintah siapapun. Untuk tanah yang telah dibeli saksi AMINAH ELLY ERMAWATI , terdakwa belum melakukan pemecahan sertifikat ke pembeli yaitu saksi AMINAH ELLY ERMAWATI karena belum ada dana dan rencanya akan terdakwa pecah secara kolektif dengan konsumen lain.
- Bahwa terhadap bukti didepan persidangan yaitu :
  - a. Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH adalah merupakan perjanjian perikatan jual beli antara terdakwa dengan saksi JUMARSIH.
  - b. Akta Perjanjian Jual Beli No. 4 tanggal 7 Januari 2019 yang dibuat oleh Notaris MADIYANA HERAWATI, SH adalah merupakan perjanjian jual beli antara terdakwa dengan saksi AMINAH ELLY ERMAWATI.
  - c. sertifikat Milik Nomor : 09631/Pudakpayung dan sertifikat Hak Milik Nomor : 09632/Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN yang merupakan hasil pemecahan dari sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudakpayung atas nama IWAN

**Halaman 54 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WAHYU SETIAWAN telah terdakwa titipkan kepada Notaris MADIYANA HERAWATI, SH yang kemudian terdakwa ambil dan setelah itu terdakwa kembalikan kepada saksi JUMARSIH

- Bahwa Terdakwa tidak tahu apa sebabnya sehingga Notaris MADIYANA HERAWATI, SH mengembalikan sertifikat yang ada padanya kepada Terdakwa padahal atas sertifikat tersebut telah menjadi obyek pengikatan jual beli yaitu Akta Perjanjian Jual Beli No. 4 tanggal 7 Januari 2019 yang dibuat oleh Notaris MADIYANA HERAWATI, SH dengan pihak lain yang dibuat di tempatnya dan pada saat pengambilan Sertifikat tersebut tidak ada biaya yang diminta oleh Notaris MADIYANA HERAWATI, SH.
- Bahwa Terdakwa tidak memiliki ijin usaha Perumahan dari Dinas terkait, rencananya jika sertifikat sudah jadi terdakwa akan mengurus ijin tersebut.
- Bahwa Tidak ada pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli No. 4 tanggal 7 Januari 2019 yang dibuat oleh Notaris MADIYANA HERAWATI, SH sehubungan jual beli antara terdakwa dengan saksi AMINAH ELLY ERMAWATI, Terdakwa belum membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 4 tanggal 7 Januari 2019 yang dibuat oleh Notaris MADIYANA HERAWATI, SH karena terdakwa belum mengembalikan uang milik saksi AMINAH ELLY ERMAWATI.
- Bahwa sebagaimana tertuang didalam Akta bahwa untuk Pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp. 200.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 25 Mei 2018 adalah tidak benar dan tidak ada bukti pembayarannya.
- Bahwa Terdakwa tidak memiliki bukti berkaitan dengan pembayaran sehingga tidak tahu rinciannya karena terdakwa lupa tepatnya kapan terdakwa membayarnya namun seingat terdakwa bahwa pembayaran pertama yaitu saat membayar uang tanda jadi sekitar akhir tahun 2016 sampai pembayaran terakhir sekitar awal 2019
- Bahwa Akta pembatalan dibuat di Notaris ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran karena pihak saksi JUMARSIH mengingginkan di Notaris tersebut yang sudah dikenal.
- Bahwa dengan adanya pembatalan jual beli atas tanah antara Terdakwa dengan sdr Jumarsih, Terdakwa telah beretikad baik mengembalikan uang kepada para konsumen perumahan Terdakwa yaitu :

**Halaman 55 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



a. Terdakwa pernah membayar uang kepada sdr. CHRIS HERTANO sebesar Rp. Rp. 96.600.000,- (sembilan puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) adalah melalui sdr. ASWIN SATRYAWAN pada sekitar bulan Desember 2021.

b. Terdakwa juga pernah akan memberikan uang kepada saksi AMINAH ELLY ERMAWATI sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) melalui sdr. ASWIN SATRYAWAN pada sekitar bulan Desember 2021 namun di tolak sehingga dikembalikan kepada terdakwa.

- .Bahwa Terdakwa mengaku bersalah, menyesal dan berjanji tidak akan mengulangi lagi perbuatan tersebut.;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum dipersidangan mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. Asli Kwitansi tanggal 3 Januari 2019, sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).
2. Asli Kwitansi tanggal 7 Januari 2019 sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah).
3. Asli Akta Perjanjian Jual Beli No. 4 tanggal 7 Januari 2019.
4. Asli Surat Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan Proyek Rumah di Grand Pudukpayung tanggal 12 Maret 2019 yang dibuat dan ditanda tangani oleh RITNOVA BRENDA ALZENDRO HIDAYAT.
5. Asli surat tanggal 27 Mei 2019 yang dibuat dan ditanda tangani oleh RITNOVA BRENDA.
6. Fotocopy sertifikat HM No. 0933/Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETYAWAN.
7. Fotocopy Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli 15 Juni 2017 antara Tuan IWAN WAHYU SETYAWAN dengan Nyonya JUMARSIH yang diwaarmerking oleh MUHAMMAD TURMAN selaku Notaris.
8. Fotocopy Akta Kuasa Menjual No : 1 tanggal 15 Juni 2017 yang dibuat di MUHAMMAD TURMAN selaku Notaris.
9. Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli No : 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat di MADIYANA HERAWATI, SH selaku Notaris
10. Fotocopy Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran.
11. Fotocopy Tanda bukti setoran Bank BRI tanggal 27 Oktober 2021 sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).



12. Fotocopy Kwitansi tanggal 27 Oktober 2021 sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) guna pengembalian pudak payung.

13. Fotocopy Kwitansi tanggal 24 September 2021 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) guna UTJ Pudakpayung (pengembalian).

Menimbang, bahwa barang bukti tersebut telah disita menurut peraturan perundangan yang berlaku sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan lebih lanjut;

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

- Bahwa benar Terdakwa sebagai pengembang perorangan dan selaku pemilik perumahan Grand Pudak payung Elegant ;
- Bahwa benar tanah yang rencananya digunakan untuk membangun perumahan Grand Pudak payung Elegant adalah sebidang tanah yang terletak di Kp. Setuk Desa Pudakpayung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang tercatat dengan sertifikat Hak Milik No. 0933 / Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETYAWAN namun secara kepemilikan adalah milik saksi JUMARSIH
- Bahwa benar terhadap tanah tersebut dengan mendasari Akta Kuasa Menjual No. 1 tanggal 15 Juni 2017 yang dibuat di MUHAMMAD TURMAN, SH selaku Notaris di Semarang dengan harga Rp. 1.497.300.000,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) dan terdakwa meminta waktu 1 (satu) tahun untuk pelunasan
- Bahwa benar jual beli tanah antara Terdakwa dengan saksi JUMARSIH tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH selaku Notaris yang isinya adalah sebagai berikut :
  - a. Pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp.200.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 25 Mei 2018.
  - b. Pembayaran kedua sebesar Rp. 400.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 25 Oktober 2018.
  - c. Pembayaran ketiga sebagai pelunasan sebesar Rp.897.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 25 Pebruari 2019
- Bahwa benar sebelum pembayaran pelunasan pembelian tanah tersebut selesai terbayar, Terdakwa melakukan pemasaran dan penjualan dengan maksud ketika unit rumah yang terdakwa kavling dan siap bangun



telah laku dijual sehingga terdakwa akan mendapatkan uang atau uang pembayaran secara lunas sehingga uang tersebut dapat terdakwa gunakan untuk melakukan pelunasan kepada pemilik tanah dan juga untuk membangun perumahan dan nantinya terdakwa masih akan mendapatkan keuntungan dari pengembangan unit rumah yang terdakwa kembangkan, untuk resikonya sudah terdakwa pikirkan bahwa apabila ternyata tanah tidak laku maka akan timbul permasalahan baik kepada pemilik tanah atau kepada konsumen yang sudah melakukan pembelian

- Bahwa benar rencananya diatas tanah tersebut akan Terdakwa bangun unit rumah yang sesuai planing di pecah menjadi 19 Kavling dan kavling tersebut ada yang terdakwa jual berupa tanah kosong dan dijual secara unit tanah plus bangunan ;
- Bahwa benar saksi AMINAH ELLY ERMAWATI adalah salah satu konsumen yang telah membeli 1 (satu) unit rumah Type 45 luas 91/92 M2 kav no. 10 perumahan Grand Pudak payung Elegant alamat Kp. Setuk Desa Pudakpayung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang dengan harga sebesar Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dan telah dibayar lunas pada tanggal 7 Januari 2019, Kemudian jual beli tersebut dituangkan di dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 4 tanggal 7 Januari 2019 yang dibuat oleh Notaris MADIYANA HERAWATI, SH ;
- Bahwa benar saksi AMINAH ELLY ERMAWATI akhirnya tertarik membeli dan membayar lunas harga unit rumah sebesar Rp. 245.000.000,- (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) karena Terdakwa menjanjikan apabila rumah tersebut dibayar lunas maka akan diberi bonus untuk penambahan bangunan dapur di belakang serta free kanopy atau AC dan saksi AMINAH ELLY ERMAWATI memilih free Kanopy yang kemudian terdakwa janjikan dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sudah jadi dan terdakwa menjanjikan untuk proses pemecahan jadi dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak pembelian pada bulan Januari sehingga sertifikat jadi pada sekitar bulan Agustus 2019 ;
- Bahwa selain saksi AMINAH ELLY ERMAWATI ada konsumen lainnya yaitu CHRIS HERTANTO Bin SLAMET RIYADI untuk pembelian 1 unit rumah di Kavling 12 A dengan luas tanah 120 M2, luas bangunan 72 M2 seharga Rp. 335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) yang mana pada tanggal 2 Agustus 2018 bertempat di kantor pemasaran perumahan Pudakpayung Elegant alamat Jl. Jangli Jrobang 120 Rt. 005 Rw. 008 Kel.



Ngesrep Kec. Banyumanik Kota Semarang telah melakukan pembayaran sebagai uang muka sebesar Rp. 138.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah) yang mana Terdakwa menjanjikan untuk progres pembangunan unit dan sertifikat diserahkan maksimal 1 (satu) tahun terhitung setelah pembayaran uang muka/DP tanggal 2 Agustus 2018, kemudian dibuatkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 27 Agustus 2018 di Notaris MADIYANA HERAWATI alamat Taman Setiabudi C-8 Kota Semarang ;

➤ Bahwa terhadap pembelian 2 (dua) unit rumah tersebut baik unit rumah dan sertifikat tidak bisa diserahkan terimakan Terdakwa kepada para pembeli karena Terdakwa baru menyerahkan uang sebesar Rp. 389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) sehingga masih kurang sebesar Rp. 1.108.300.000,- (satu milyar seratus delapan juta tiga ratus ribu rupiah). dari jumlah yang harga jual beli yang disepakati yaitu sebesar Rp.1.497.300.000,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) kepada sdri Jumarsih yang mana akhirnya terjadi kesepakatan untuk dilakukan pembatalan perikatan jual beli yang dituangkan di dalam Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran.

➤ Bahwa penyebab Terdakwa tidak dapat melunasi pembelian tanah tersebut dikarenakan ada permasalahan dengan warga mengenai kompensasi jalan yang memberatkan terdakwa karena meminta harga yang mahal untuk pembebasannya juga warga meminta kompensasi makam yang mahal sehingga terdakwa tidak bisa merealisasikan, dengan adanya kendala tersebut sehingga terdakwa tidak bisa melanjutkan penjualan unit perumahan;

➤ Bahwa benar dengan ditandatanganinya Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran maka :

- Terhadap Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat oleh MADIYANA HERAWATI, SH, Notaris di Kota Semarang maka dinyatakan batal
- Ibu Jumarsih selaku penjual mengembalikan uang muka sebesar Rp. 389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dan membayar sebesar Rp. 212.000.000,- (dua ratus dua belas juta rupiah) sebagai kompensasi jalan dan pembangunan rumah yang telah dibangun oleh Terdakwa .



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 09631/ Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN dan sertifikat Hak Milik Nomor : 09632/Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN (hasil pemecahan dari sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudukpayung dikembalikan kepada Ibu Jumarsih.
- Untuk unit rumah yang telah dibeli oleh sdr AMINAH ELLY ERMAWATI termasuk ikut terdakwa kembalikan kepada saksi JUMARSIH karena unit tersebut masuk dan sebagai bagian tanah didalam sertifikat yaitu Hak Milik Nomor : 09631/Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN dan sertifikat Hak Milik Nomor : 09632/Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN (hasil pemecahan dari sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudukpayung) dan dengan terdakwa telah mengembalikan sertifikat kepada saksi JUMARSIH maka unit rumah yang telah dibeli oleh sdr AMINAH ELLY ERMAWATI menjadi milik saksi JUMARSIH.
- Bahwa benar dengan adanya pembatalan jual beli atas tanah antara Terdakwa dengan sdr Jumarsih, Terdakwa mengembalikan uang kepada para konsumen perumahan yaitu :
  - a. Terdakwa pernah membayar uang kepada sdr. CHRIS HERTANO sebesar Rp. Rp. 96.600.000,- (sembilan puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) adalah melalui sdr. ASWIN SATRYAWAN pada sekitar bulan Desember 2021.
  - b. Terdakwa juga pernah akan memberikan uang kepada saksi AMINAH ELLY ERMAWATI sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) melalui sdr. ASWIN SATRYAWAN pada sekitar bulan Desember 2021 namun di tolak sehingga dikembalikan kepada terdakwa.
- Bahwa benar Terdakwa menjual unit rumah dan tanah kavling kepada sdr AMINAH ELLY ERMAWATI, dan sdr. CHRIS HERTANO yang merupakan bagian dari sebidang tanah yang tercatat dengan sertifikat Hak Milik No. 0933 / Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETYAWAN yang belum lunas pembayarannya atau belum menjadi hak dari Terdakwa ;
- Bahwa terdakwa menjual bidang tanah tersebut kepada orang lain tanpa seijin dari sdr Jumarsih selaku pemiliknya ;
- Bahwa Terdakwa tidak memiliki ijin usaha Perumahan dari Dinas terkait, rencananya jika sertifikat sudah jadi terdakwa akan mengurus ijin tersebut.

**Halaman 60 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa mengaku bersalah, menyesal dan berjanji tidak mengulangi lagi perbuatannya ;

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

Menimbang, bahwa Terdakwa didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk Alternatif yaitu :

**PERTAMA** : : Pasal 154 UU No. 1 RI Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman ;

Atau

**KEDUA** : : Pasal 378 KUHP;

Atau

**KETIGA** : : Pasal 372 KUHP

Menimbang, bahwa oleh karena terdakwa didakwa dengan dakwaan yang berbentuk Alternatif maka Hakim akan mempertimbangkan dakwaan yang mendekati dengan fakta hukum didepan persidangan ;

Menimbang, bahwa dakwaan Alternatif Pertama Penuntut Umum adalah Pasal 154 UU No. 1 RI Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang unsur -unsurnya sebagai berikut:

1. Unsur *Setiap orang*;
2. Unsur *Yang menjual satuan lingkungan perumahan / Lisiba yang belum menyelesaikan status atas Hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137 (Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan / Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya) ;*

Unsur-unsur mana akan dipertimbangkan secara berturut-turut sebagai berikut:

## **Ad. 1. Unsur *Setiap orang*:**

Menimbang, bahwa UU No. 1 RI Tahun 2011 tentang Perumahan tidak memberikan pengertian tentang apa yang dimaksud dengan setiap orang, akan tetapi bilamana membaca seluruh pasal-pasal dari Undang-Undang tersebut dapat disimpulkan yang dimaksud setiap orang sebagai pelaku tindak pidana perumahan adalah disamping orang yang berstatus subyek hukum (Naturlijke person) pendukung hak dan kewajiban, juga korporasi (kumpulan terorganisasi dari orang dan atau kekayaan, baik merupakan badan hukum maupun bukan



badan hukum ) dan dalam kasus yang sedang diperiksa serta sedang disidangkan sekarang ini adalah menunjuk pada orang yaitu Terdakwa RITNOVA BRENDA ALZENDRO HIDAYAT BIN SARITNO HIDAYAT yang mana setelah dibacakan tentang identitasnya sebagaimana yang tertuang di dalam surat dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa menerangkan bahwa identitas dalam surat dakwaan adalah benar identitas dirinya ;

Menimbang, bahwa dipersidangan juga terungkap bahwa terdakwa adalah masuk kategori orang yang sudah dewasa, mengerti hak dan kewajiban, sehat jasmani maupun rohani;

Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan sebagaimana yang diuraikan diatas Majelis Hakim berkesimpulan unsur Setiap orang telah terpenuhi, akan tetapi apakah Terdakwa sebagai orang yang melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan Penuntut Umum, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan unsur – unsur berikutnya ;

**Ad. 2. Unsur Yang menjual satuan lingkungan perumahan / Lisiba yang belum menyelesaikan status atas Hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137 (Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan / Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya) :**

Menimbang, bahwa yang dimaksud “menjual” adalah emmberikan sesuatu kepada orang lain untuk memperoleh uang pembayaran atau menerima uang ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan denagn batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan terdapat persesuaian antara keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa dan barang bukti, bahwa Terdakwa sebagai pengembang dan pemilik perumahan Grand Pudak payung Elegant alamat Kp. Setuk Desa Pudakpayung RT. 06 RW. 04 Kel. Pudakpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang melalui sales marketing bernama RATNA WIDYA PANGESTIKA telah menjual rumah atau tanah sebanyak 2(dua) unit yaitu kepada :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Saksi AMINAH ELLY ERMAWATI, ST Binti Alm. KUSMIN yang dilakukan dengan cara pembelian sebagai berikut :

- Pada tanggal 3 Januari 2019 di rumah sekaligus kantor pemasaran perumahan Pudukpayung Elegant alamat Jl. Jangli Jrobang 120 Rt. 005 Rw. 008 Kel. Ngesrep Kec. Banyumanik Kota Semarang milik Terdakwa, saksi AMINAH ELLY ERMAWATI, ST Binti Alm. KUSMIN telah membeli 1 (satu) unit rumah di perumahan Grand Pudukpayung Elegant yang terletak di Kp. Setuk Kel. Pudukpayung Kec. Banyumanik Kota Semarang harga Rp.245.000.000,- (duaratus empat puluh lima juta rupiah), yang mana pada tanggal tersebut saksi AMINAH ELLY ERMAWATI, ST Binti Alm. KUSMIN telah menyerahkan uang DP sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan dibayar lunas pada Tanggal 7 Januari 2019 sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah).
- Jual beli tersebut telah dituangkan di dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 4 tanggal 7 Januari 2019 yang dibuat dihadapan Notaris MADIYANA HERAWATI, SH

b. Saksi CHRIS HERTANTO Bin SLAMET RIYADI ( atas nama konsumen WENNY ANJAR RUSTANTI) yang dilakukan dengan cara pembelian sebagai berikut :

- Pada tanggal 3 Januari 2019 di rumah sekaligus kantor pemasaran perumahan Pudukpayung Elegant alamat Jl. Jangli Jrobang 120 Rt. 005 Rw. 008 Kel. Ngesrep Kec. Banyumanik Kota Semarang milik Terdakwa, saksi CHRIS HERTANTO Bin SLAMET RIYADI telah membeli 1 unit rumah di Kavling 12 A dengan luas tanah 120 M2, luas bangunan 72 M2 seharga Rp. 335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) dan saksi sudah membayar dengan total Rp. 138.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah)
- Sisa uang pembelian yang belum dibayar sebesar Rp.197.000.000,- (seratus Sembilan puluh tujuh juta rupiah) akan dibayar secara termin atau bertahap selama 6 (enam) bulan setelah progres pembangunan rumah berjalan ;
- Jual beli tersebut telah dituangkan di dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 29 tanggal 27 Agustus 2018 di

**Halaman 63 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris MADIYANA HERAWATI alamat Taman Setiabudi C-8  
Kota Semarang

Menimbang, bahwa Terdakwa sekitar tahun 2016 telah membeli sebidang tanah yang tercatat dengan sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETYAWAN seluas ± 2.193 M2 dari sdr Jumarsih yang mana sesuai dengan kesepakatan harga jual beli tanah antara Terdakwa dengan saksi Jumarsih yaitu sebesar Rp. 1.497.300.000,- (satu milyar empat ratus sembilan puluh tujuh juta tiga ratus ribu rupiah) dengan meminta waktu pembayaran lunas selama 1 (satu) tahun yang mana kemudian terdakwa memberikan uang DP sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) kepada saksi JUMARSIH Binti ( Alm ) SUWARNO ;

Menimbang, bahwa ternyata selama 1 (satu) tahun yang dijanjikan oleh Terdakwa, Terdakwa tidak juga melunasi pembayaran atas pembelian tanah tersebut kepada saksi JUMARSIH Binti ( Alm ) SUWARNO dan karena tidak dilakukan pelunasan sebagaimana yang dijanjikan, pada saat itu saksi JUMARSIH Binti ( Alm ) SUWARNO berniat untuk membatalkan karena ada pembeli lain namun terdakwa mengatakan bahwa tanah tetap akan dibeli dan tanggung jawab selanjutnya dibuatkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat dihadapan MADIYANA HERAWATI, SH selaku Notaris yang berisi intinya :

- a. Pembayaran pertama sebagai uang muka sebesar Rp.200.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 25 Mei 2018.
- b. Pembayaran kedua sebesar Rp. 400.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 25 Oktober 2018.
- c. Pembayaran ketiga sebagai pelunasan sebesar Rp.897.000.000,- yang dibayarkan pada tanggal 25 Pebruari 2019.

Menimbang, bahwa ternyata Terdakwa tidak juga melunasi pembayaran sebagaimana mana batas waktu yang telah dijanjikan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018, Terdakwa baru membayar sebesar Rp. 389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) sisa kekurangan pembayaran adalah sebesar Rp. 1.108.300.000,- (satu milyar seratus delapan juta tiga ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa tidak dilakukannya pembayaran sisa kekurangan oleh terdakwa kemudian jual beli tersebut dengan kesepakatan antara Terdakwa dan saksi JUMARSIH Binti ( Alm ) SUWARNO dibatalkan yang dituangkan didalam Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021

**Halaman 64 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat di hadapan ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di  
Ungaran yang isinya :

- a. Telah membatalkan Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat oleh MADIYANA HERAWATI, SH, Notaris di Kota Semarang.
- b. Sdri Jumarsih mengembalikan uang muka sebesar Rp. 389.000.000 (tiga ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dan membayar sebesar Rp. 212.000.000,- (dua ratus dua belas juta rupiah) sebagai kompensasi jalan dan pembangunan rumah yang telah dibangun oleh terdakwa .
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor : 09631/Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN dan sertifikat Hak Milik Nomor : 09632/Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETIAWAN (hasil pemecahan dari sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudakpayung) dikembalikan kepada sdri Jumarsih.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas telah terbukti fakta hukum Terdakwa menjual rumah dan/atau tanah yaitu kepada Saksi AMINAH ELLY ERMAWATI, ST Binti Alm. KUSMIN dan Saksi CHRIS HERTANTO Bin SLAMET RIYADI ( atas nama konsumen WENNY ANJAR RUSTANTI) dimana status tanahnya belum menjadi milik Terdakwa dikarenakan Terdakwa belum membayar lunas pembelian tanah yang tercatat dengan sertifikat Hak Milik No. 933 / Pudakpayung atas nama IWAN WAHYU SETYAWAN seluas  $\pm$  2.193 M2 dari pemilik tanah yaitu saksi Jumarsih ;

Menimbang, bahwa sesuai pertimbangan sebagaimana yang diuraikan diatas Majelis Hakim berkesimpulan unsur “ Yang menjual satuan lingkungan perumahan / Lisiba yang belum menyelesaikan status atas Hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137 (Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan / Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya) telah terpenuhi

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari pasal 154 UU No. 1 RI Tahun 2011 tentang Perumahan Kawasan Pemukiman telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Alternatif Pertama tersebut;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggung jawaban pidana, baik sebagai

**Halaman 65 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan pembenaar dan atau alasan pemaaf, maka Terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya;

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

Menimbang, bahwa pembelaan dari Penasihat Hukum Terdakwa atas penjatuhan pidana yang diajukan oleh Penuntut Umum maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa penjatuhan hukuman adalah bukan suatu pembalasan tetapi dengan penjatuhan hukuman bagi Terdakwa diharapkan akan membuat Terdakwa mengetahui bahwa apa yang telah ia lakukan adalah melanggar hukum dan setelah keluar dari lembaga pemasyarakatan dapat berbuat lebih baik lagi serta tidak mengulangi lagi perbuatannya, maka Majelis Hakim tidak setuju dengan penjatuhan hukuman dari Penuntut Umum dan sependapat dengan pembelaan dari Terdakwa dan Penasihat Hukumnya tentang lamanya masa penjatuhan hukuman terhadap Terdakwa ;

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 benar menurut peraturan perundangan, maka perlu ditetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan akan Majelis Hakim tetapkan dalam amar putusan :

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

*Keadaan yang memberatkan:*

- Perbuatan Terdakwa merugikan saksi Korban AMINAH ELLY ERMAWATI, ST Binti Alm. KUSMIN sebesar Rp.245.000.000,- ( Dua Ratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah );

*Keadaan yang meringankan:*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terdakwa masih muda dan masih dapat diharapkan berkelakuan baik setelah menjalani pidana;
- Terdakwa mengaku bersalah dan berjanji tidak akan mengulangi lagi perbuatannya;
- Terdakwa belum pernah dihukum ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dijatuhi pidana dan terdakwa tidak meminta dibebaskan dari pembayaran biaya perkara, maka harus dibebani pula untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 154 UU RI Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT BIN SARITNO HIDAYAT, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana “ *Menjual Satuan Lingkungan Perumahan Atau Lisiba Yang Belum Menyelesaikan Status Hak Atas Tanahnya*” sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam dakwaan Alternatif Pertama Pasal 154 UU RI Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1(satu) tahun dan 7 (tujuh) bulan ;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap dalam tahanan ;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
  1. Asli Kwitansi tanggal 3 Januari 2019, sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).
  2. Asli Kwitansi tanggal 7 Januari 2019 sebesar Rp. 240.000.000,- (dua ratus empat puluh juta rupiah).
  3. Asli Akta Perjanjian Jual Beli No. 4 tanggal 7 Januari 2019.

**Halaman 67 Putusan Nomor 671/Pid.Sus/2022/PN Smg**

### Disclaimer

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



4. Asli Surat Pernyataan Kesanggupan Menyelesaikan Pekerjaan Proyek Rumah di Grand Pudukpayung tanggal 12 Maret 2019 yang dibuat dan ditanda tangani oleh RITNOVA BRENDRY ALZENDRO HIDAYAT.
5. Asli surat tanggal 27 Mei 2019 yang dibuat dan ditanda tangani oleh RITNOVA BRENDRY.
6. Fotocopy sertifikat HM No. 0933/Pudukpayung atas nama IWAN WAHYU SETYAWA.
7. Brosur gambar Grand Puduk Payung Elegant dan fotocopy siteplane.

**Barang bukti point 1-7 dikembalikan kepada saksi Aminah, St binti Alm Kusmin.**

8. Fotocopy Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli 15 Juni 2017 antara Tuan IWAN WAHYU SETIAWAN dengan Nyonya JUMARSIH yang diwaarmerking oleh MUHAMMAD TURMAN selaku Notaris.
9. Fotocopy Akta Kuasa Menjual No : 1 tanggal 15 Juni 2017 yang dibuat di MUHAMMAD TURMAN selaku Notaris.
10. Fotocopy Akta Perjanjian Jual Beli No : 27 tanggal 25 Juli 2018 yang dibuat di MADIYANA HERAWATI, SH selaku Notaris.
11. Fotocopy Akta Pembatalan Jual Beli No. 27 tanggal 28 Oktober 2021 yang dibuat di hadapan ANNISA NINDIA DEWANTI, SH, M.Kn selaku Notaris di Ungaran.
12. Fotocopy Tanda bukti setoran Bank BRI tanggal 27 Oktober 2021 sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).
13. Fotocopy Kwitansi tanggal 27 Oktober 2021 sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) guna pengembalian pudak payung.
14. Fotocopy Kwitansi tanggal 24 September 2021 sebesar Rp. 5.000.000, (lima juta rupiah) guna UTJ Pudukpayung (pengembalian).

**Barang bukti Point 8-14 dikembalikan kepada JUMARSIH BINTI (ALM) SUWARNO.**

6. Membebaskan kepada terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.000.00 (dua ribu rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada hari Rabu tanggal 22 Februari 2023 oleh YOGI ARSONO, S.H,Kn,M.H sebagai Hakim Ketua, NENDEN RIKA PUSPITASARI,S.H,M.H dan PESTA PH SITORUS,S.H,M.Hum - masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh SINUNG KURNIAWAN,S.H, Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh FARAH DIAN W,S.H, Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Semarang, Terdakwa beserta Penasihat Hukumnya ;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

NENDEN RIKA PUSPITASARI,S.H,M.H

YOGI ARSONO,S.H,Kn,M.H

PESTA PH SITORUS,S.H,M.Hum

Panitera Pengganti,

SINUNG KURNIAWAN, S.H.