



**PUTUSAN**

Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Nama lengkap : H. Muhammad Solikhin Bin H. Abdul Ghoni;
2. Tempat lahir : Sidoarjo;
3. Umur/Tanggal lahir : 57 Tahun / 15 Maret 1966;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Jalan Melati, RT02, RW01, Desa Balonggabus,  
Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Perdagangan/Wiraswasta;

Terdakwa H. Muhammad Solikhin Bin H. Abdul Ghoni ditahan dalam tahanan Rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 6 April 2023 sampai dengan tanggal 25 April 2023;
2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 26 April 2023 sampai dengan tanggal 4 Juni 2023;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 31 Mei 2023 sampai dengan tanggal 19 Juni 2023;
4. Penuntut Umum Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 20 Juni 2023 sampai dengan tanggal 19 Juli 2023;
5. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 5 Juli 2023 sampai dengan tanggal 3 Agustus 2023;
6. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 4 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 2 Oktober 2023;

Terdakwa menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

Halaman 1 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda tanggal 5 Juli 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda tanggal 5 Juli 2023 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 sebagai berikut:

1. Menyatakan **terdakwa H. MUHAMMAD SOLIKHIN Bin H.ABDUL GHONI** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana "**Penipuan**" sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 378 KUHP sesuai dakwaan Kesatu Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana penjara terhadap **terdakwa H. MUHAMMAD SOLIKHIN Bin H. ABDUL GHONI** dengan pidana penjara selama **2 (dua) Tahun dan 6 (enam) bulan**, dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan;
3. Menyatakan barang bukti berupa:
  - 1) 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran dari Andri Nova Harianto tanggal 20 Desember 2015 untuk pelunasan Pembelian rumah Grand Hasanah Mulia Blok F/03 senilai Rp. 210.000.000,- tandatangan penerima H. M. SOLICHIN AFANDI;
  - 2) 1 (satu) lembar Surat Pernyataan H. M. SOLICHIN AFANDI tanggal 21 September 2022;
  - 3) 1 (satu) lembar Berita Acara Serah Terima Sertifikat Bank BTN tanggal 27 September 2022;**Dikembalikan kepada Saksi ANDRI NOVA HARIANTO;**
4. Menetapkan agar terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar **Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah);**

Setelah mendengar pembelaan dari Terdakwa yang disampaikan secara lisan di depan persidangan yang pada pokoknya mohon keringanan hukuman dengan alasan bahwa Terdakwa merasa bersalah, menyesali perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulangnya lagi;

Halaman 2 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar tanggapan dari Penuntut Umum, atas pembelaan Terdakwa tersebut, yang menyatakan secara lisan tetap pada tuntutananya demikian pula Terdakwa menyatakan tetap pada permohonannya;

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

## Kesatu:

Bahwa ia terdakwa **H. MUHAMMAD SOLIKHIN Bin H.ABDUL GHONI**, pada tanggal 21 September 2022 atau setidaknya masih dalam suatu waktu dalam bulan September 2022 atau setidaknya masih dalam Tahun 2022, bertempat Kantor Pemasaran PT.Nyerot Hasanah Mulya di Jl.Raya Kendal Pecabean, Kec.Candi, Kab.Sidoarjo atau atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut, ***“secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang”***, yang dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut:

- Bahwa sekira akhir tahun 2015 saksi ANDRI NOVA HARIANTO hendak membeli atau *take over* 1 (satu) unit rumah milik dari teman saksi ANDRI NOVA HARIANTO yang berlokasi di Blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia di Desa Kalipecabean, Kec. Candi, Kab.Sidoarjo. Kemudian saksi ANDRI NOVA HARIANTO bertemu dengan Terdakwa dan memperkenalkan diri sebagai pengembang/ developer dari perumahan tersebut. selanjutnya saksi ANDRI NOVA HARIANTO menyerahkan uang senilai Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) kepada terdakwa sebagai pelunasan rumah tersebut tertanggal 20 Desember 2015 yang ditandatangani penerima yaitu terdakwa di dalam kwitansi pembayaran yang diterima oleh saksi ANDRI NOVA HARIANTO. Lalu terdakwa menjelaskan dan menjajikan kepada saksi ANDRI NOVA HARIANTO sertifikat atas unit tersebut masih sertifikat induk dan belum pemecahan dan menjanjikan apabila proses pemecahan selesai akan segera dihubungi dan dilakukan proses jual beli notaris untuk kemudian sertifikat akan diserahkan maksimal dalam waktu 1 tahun;
- Bahwa saksi ANDRI NOVA HARIANTO dari tahun 2016 selalu menanyakan perihal janji dari terdakwa mengenai sertifikat rumah tersebut, kemudian

Halaman 3 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekira tahun 2022 saksi ANDRI NOVA HARIANTO menanyakan kembali terkait sertifikat yang dijanjikan oleh terdakwa, namun terdakwa menerangkan bahwa sertifikat 1 (satu) unit rumah blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia tersebut telah digadaikan oleh terdakwa di bank BTN Jl.Pemuda Surabaya tanpa sepengetahuan saksi ANDRI NOVA HARIANTO padahal terdakwa mengetahui rumah tersebut telah dibayar lunas dan telah menjanjikan segera memberikan sertifikat tersebut kepada saksi ANDRI NOVA HARIANTO;

- Bahwa selanjutnya saksi ANDRI NOVA HARIANTO mengecek ke kantor BTN di Jl. Pemuda Surabaya, sesuai data yang ada memang benar terdakwa telah menggadaikan sejak awal tahun 2018 yaitu 1 (satu) unit rumah blok F-03 dengan nomor SHGB 1284 dengan kekurangan angsuran senilai Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Kemudian saksi ANDRI NOVA HARIANTO khawatir jika rumahnya disita oleh bank maka saksi berinisiatif untuk membayar kekurangan angsuran tersebut agar sertifikat rumah tersebut keluar dari jaminan bank. Terdakwa menjanjikan kepada saksi ANDRI NOVA HARIANTO jika membayar angsuran tersebut maka terdakwa akan mengembalikan uang saksi ANDRI NOVA HARIANTO dalam waktu 2 (dua) bulan sesuai dengan surat pernyataan tanggal 21 September 2022 di tandatangani bermaterai oleh terdakwa sendiri, karena bujuk rayu tersebut saksi ANDRI NOVA HARIANTO akhirnya yakin untuk membayar sisa angsuran pinjaman bank BTN terdakwa senilai Rp.125.000.000,- , - (seratus dua puluh lima juta rupiah). lalu pada tanggal 22 September 2022 saksi ANDRI NOVA HARIANTO membayar senilai Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan petunjuk Bank BTN saksi melakukan transfer Bank BTN atas nama PT Nyerot Hasanah Mulia pada tanggal 22 September 2022 senilai Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). setelah pembayaran tersebut sertifikat tersebut oleh Bank langsung diserahkan kepada saksi ANDRI NOVA HARIANTO;
- Bahwa kemudian saksi ANDRI NOVA HARIANTO karena membutuhkan uang pada saat itu, saksi menjual rumah tersebut kepada saksi YUNUS FENDI dan langsung diproses balik nama karena takut terjadi kecurangan kembali yang dilakukan oleh terdakwa. Selanjutnya sampai adanya laporan terhadap terdakwa, uang senilai Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) belum dikembalikan oleh terdakwa sesuai yang dijanjikan atau

Halaman 4 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

iming-iming dari terdakwa yang tertuang dalam surat pernyataan yang dibuat oleh terdakwa sendiri kepada saksi;

- Saksi ANDRI NOVA HARIANTO mengalami kerugian senilai Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);

Perbuatan ia terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP;

ATAU

## Kedua:

Bahwa ia terdakwa **H. MUHAMMAD SOLIKHIN Bin H.ABDUL GHONI**, pada tanggal 21 September 2022 atau setidaknya masih dalam suatu waktu dalam bulan September 2022 atau setidaknya masih dalam Tahun 2022, bertempat Kantor Pemasaran PT.Nyerot Hasanah Mulya di Jl.Raya Kendal Pecabean, Kec.Candi, Kab.Sidoarjo atau atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut, "**dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**", yang dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut:

- Bahwa sekira akhir tahun 2015 saksi ANDRI NOVA HARIANTO hendak membeli atau *take over* 1 (satu) unit rumah milik dari teman saksi ANDRI NOVA HARIANTO yang berlokasi di Blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia di Desa Kalipecabean, Kec. Candi, Kab.Sidoarjo. Kemudian saksi ANDRI NOVA HARIANTO bertemu dengan Terdakwa dan memperkenalkan diri sebagai pengembang/ developer dari perumahan tersebut. selanjutnya saksi ANDRI NOVA HARIANTO menyerahkan uang senilai Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) kepada terdakwa sebagai pelunasan rumah tersebut tertanggal 20 Desember 2015 yang ditandatangani penerima yaitu terdakwa di dalam kwitansi pembayaran yang diterima oleh saksi ANDRI NOVA HARIANTO. Lalu terdakwa menjelaskan dan menjajikan kepada saksi ANDRI NOVA HARIANTO sertifikat atas unit tersebut masih sertifikat induk dan belum pemecahan dan menjanjikan apabila proses pemecahan selesai akan segera dihubungi dan dilakukan proses jual beli notaris untuk kemudian sertifikat akan diserahkan maksimal dalam waktu 1 tahun;
- Bahwa saksi ANDRI NOVA HARIANTO dari tahun 2016 selalu menanyakan perihal janji dari terdakwa mengenai sertifikat rumah tersebut, kemudian

Halaman 5 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekira tahun 2022 saksi ANDRI NOVA HARIANTO menanyakan kembali terkait sertifikat yang dijanjikan oleh terdakwa, namun terdakwa menerangkan bahwa sertifikat 1 (satu) unit rumah blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia tersebut telah digadaikan oleh terdakwa di bank BTN Jl.Pemuda Surabaya tanpa sepengetahuan saksi ANDRI NOVA HARIANTO padahal terdakwa mengetahui rumah tersebut telah dibayar lunas dan telah menjanjikan segera memberikan sertifikat tersebut kepada saksi ANDRI NOVA HARIANTO;

- Bahwa selanjutnya saksi ANDRI NOVA HARIANTO mengecek ke kantor BTN di Jl. Pemuda Surabaya, sesuai data yang ada memang benar terdakwa telah menggadaikan sejak awal tahun 2018 yaitu 1 (satu) unit rumah blok F-03 dengan nomor SHGB 1284 dengan kekurangan angsuran senilai Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah). Kemudian saksi ANDRI NOVA HARIANTO khawatir jika rumahnya disita oleh bank maka saksi berinisiatif untuk membayar kekurangan angsuran tersebut agar sertifikat rumah tersebut keluar dari jaminan bank. Terdakwa menjanjikan kepada saksi ANDRI NOVA HARIANTO jika membayar angsuran tersebut maka terdakwa akan mengembalikan uang saksi ANDRI NOVA HARIANTO dalam waktu 2 (dua) bulan sesuai dengan surat pernyataan tanggal 21 September 2022 di tandatangani bermaterai oleh terdakwa sendiri, karena bujuk rayu tersebut saksi ANDRI NOVA HARIANTO akhirnya yakin untuk membayar sisa angsuran pinjaman bank BTN terdakwa senilai Rp.125.000.000,- , - (seratus dua puluh lima juta rupiah). lalu pada tanggal 22 September 2022 saksi ANDRI NOVA HARIANTO membayar senilai Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan petunjuk Bank BTN saksi melakukan transfer Bank BTN atas nama PT Nyerot Hasanah Mulia pada tanggal 22 September 2022 senilai Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). setelah pembayaran tersebut sertifikat tersebut oleh Bank langsung diserahkan kepada saksi ANDRI NOVA HARIANTO;
- Bahwa kemudian saksi ANDRI NOVA HARIANTO karena membutuhkan uang pada saat itu, saksi menjual rumah tersebut kepada saksi YUNUS FENDI dan langsung diproses balik nama karena takut terjadi kecurangan kembali yang dilakukan oleh terdakwa. Selanjutnya sampai adanya laporan terhadap terdakwa, uang senilai Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) belum dikembalikan oleh terdakwa sesuai yang dijanjikan atau

Halaman 6 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

iming-iming dari terdakwa yang tertuang dalam surat pernyataan yang dibuat oleh terdakwa sendiri kepada saksi;

- saksi ANDRI NOVA HARIANTO mengalami kerugian senilai Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah);

Perbuatan ia terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam 372 KUHP;

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

1. Saksi Andri Nova Harianto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di penyidik, saksi menandatangani berita acara penyidik, keterangan yang saksi berikan di penyidik adalah benar;

- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa sejak sekira tahun 2015 pada saat saksi melakukan pembelian unit rumah dan tanah kavling dari PT Nyerrot Hasanah Mulia, dan antara saksi dengan Terdakwa tidak ada hubungan keluarga;

Bahwa saksi juga sekaligus korban perkara penipuan dan atau penggelapan atau badan hukum yang dengan sengaja melakukan serah terima dan/atau menerima pembayaran lebih dari 80 (delapan puluh) persen dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan yang saksi laporkan;

Bahwa yang menjadi obyek perkara dalam laporan polisi tentang dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan atau badan hukum yang dengan sengaja melakukan serah terima dan atau menerima pembayaran lebih dari 80 (delapan puluh) persen dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan tersebut adalah 1 (satu) unit rumah Perum Grand Hasanah Mulia Blok F/03 yang terletak di Desa Kendalpecabean, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo yang saksi beli dengan harga Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dari Terdakwa;

Bahwa yang diduga melakukan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan atau badan hukum yang dengan sengaja melakukan serah terima dan atau menerima pembayaran lebih dari 80 (delapan puluh) persen dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan tersebut adalah PT NYERROT HASANAH MULIA dalam hal ini yaitu direkturnya yang bernama H.M. SOLICHIN AFANDI (Terdakwa), alamat kantor PT Nyerrot Hasanah Mulia Perum Grand Hasanah Mulia, Desa Kendalpecabean, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo;

Halaman 7 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hubungan Terdakwa dengan PT. Nyerrot Hasanah Mulia yaitu Terdakwa adalah Direktur PT Nyerrot Hasanah Mulia yang merupakan developer/pengembang perumahan yang menjual perumahan Grand Hasanah Mulia di Desa Kendalpecabean, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo yang saksi beli yang kemudian sertifikatnya digadaikan di bank dan tidak diserahkan kepada saksi;

Bahwa awal mulanya sekira akhir tahun 2015 teman saksi berniat untuk melakukan pembelian rumah di perumahan yang baru dibangun dengan nama Perum Grand Hasanah Mulia di Desa Kendalpecabean, Kec. Candi, Kab. Sidoarjo namun sebelum pembelian tersebut selesai teman saksi mengalami musibah sehingga tidak sanggup melanjutkan pembelian dan menawarkan kepada saksi untuk melanjutkan pembelian. Selanjutnya saksi bersama dengan teman saksi mendatangi kantor pemasaran PT Nyerrot Hasanah Mulia untuk saksi melakukan pelunasan dan mendaftarkan nama saksi selaku pembeli sebagai pengganti dari teman saksi tersebut. Selanjutnya saksi bertemu dengan Terdakwa dan melihat lokasi rumah Blok F/03 yang saat itu sudah terbangun dan menerangkan bahwa dirinya adalah developer/pengembang perumahan tersebut dan saksi menyerahkan uang pelunasan kepada Terdakwa kemudian saksi dibuatkan kuitansi pembayaran senilai Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) atas nama Saksi Andri Nova Harianto tertanggal 20 Desember 2015 yang ditandatangani oleh penerima uang yaitu Terdakwa. Selanjutnya karena saksi sudah melakukan pembayaran lunas seringkali saksi menanyakan perihal proses jual beli dan pemecahan sertifikatnya kepada Terdakwa, namun Terdakwa selalu janji-janji saja dan selalu mundur tenggat waktunya. Pada sekira tahun 2022 saksi menanyakan lagi kepada Terdakwa bagaimana dengan sertifikat atas unit rumah Perum Grand Hasanah Mulia yang saksi beli namun ternyata Terdakwa menerangkan sertifikat atas unit rumah Perum Grand Hasanah Mulia Blok F/03 yang saksi beli tersebut secara tidak sengaja dijaminkan di Bank BTN Jl. Pemuda Surabaya. Kemudian saksi mendatangi kantor Bank BTN Jl. Pemuda Surabaya untuk mengecek dan ternyata benar ada sertifikat hak guna bangunan atas rumah yang saksi beli yaitu Perum Grand Hasanah Mulia Blok F/03 dengan nomor SHGB 1284 dan benar dijaminkan oleh Terdakwa sejak awal tahun 2018 dengan kekurangan angsuran saat itu Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). Selanjutnya karena saksi merasa sertifikat tersebut adalah hak saksi dan saksi khawatir bila suatu saat Terdakwa tidak sanggup melunasi maka rumah saksi akan disita oleh bank sehingga saksi berniat melakukan penebusan agar

Halaman 8 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat saksi bisa keluar. Pada tanggal 21 September 2022 saksi mendatangi Terdakwa perihal Terdakwa yang telah menjaminkan sertifikat tanpa sepengetahuan saksi sehingga saksi harus menderita kerugian karena harus menebusnya. Kemudian Terdakwa menjanjikan kepada saksi apabila saksi menebus sertifikat saksi di Bank BTN maka Terdakwa akan mengembalikan uang saksi dalam waktu 2 (dua) bulan setelah sertifikat saksi ambil dan Terdakwa membuat surat pernyataan pada tanggal 21 September 2022. Pada tanggal 22 September 2022, atas petunjuk dari pihak Bank BTN saksi melakukan pembayaran total Rp 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan cara transfer ke rekening pinjaman Bank BTN atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia pada tanggal 22 September 2022 senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Setelah pembayaran tersebut saksi menyuruh teman saksi Sdr. SURYA WIJAYA untuk mengajak pihak PT Nyerrot Hasanah Mulia mendatangi Bank BTN untuk mengambil sertifikat tersebut dan keesokan harinya sertifikat atas rumah Blok F/03 yaitu SHGB 1284 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia langsung diserahkan kepada saksi. Namun karena terlalu lama sehingga pada saat saksi membutuhkan uang akhirnya rumah tersebut saksi jual kepada karyawan saya Sdr. YUNUS FENDI yang kemudian dibuatkan ikatan jual beli antara Terdakwa dengan Sdr. YUNUS FENDI dan sertifikat yang tadinya atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia langsung saksi proses balik nama menjadi atas nama karyawan saya YUNUS FENDI dengan biaya saksi sendiri. Namun hingga saat ini, Terdakwa masih belum mengganti kerugian saksi yang telah menebus sertifikat tersebut sebelumnya di Bank BTN sehingga saksi melaporkan hal tersebut;

Bahwa terjadinya tindak pidana penipuan dan atau penggelapan atau badan hukum yang dengan sengaja melakukan serah terima dan atau menerima pembayaran lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan yang diduga dilakukan oleh Terdakwa selaku Direktur PT. Nyerrot Hasanah Mulia tersebut pada tahun 2018 di Kantor pemasaran PT Nyerrot Hasanah Mulia di Desa Kendalpecabean, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo;

Bahwa cara Terdakwa selaku direktur PT Nyerrot Hasanah Mulia melakukan dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan atau badan hukum yang dengan sengaja melakukan serah terima dan atau menerima pembayaran lebih dari 80% (delapan puluh persen) dari pembeli sebelum memenuhi persyaratan tersebut yaitu dengan cara Terdakwa menjual unit rumah Perum Grand

Halaman 9 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

#### 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

Hasanah Mulia dan menjanjikan SHM yang masih induk akan segera dipecah dan apabila sudah pecah akan diserahkan kepada saksi selaku pembeli. Namun setelah saksi melakukan pembelian dan membayar lunas atas pembelian 1 (satu) unit rumah Perum Grand Hasanah Blok F/03 ternyata sertifikat atas rumah tersebut tidak diserahkan kepada saksi melainkan dijaminkan untuk pinjaman di bank oleh Terdakwa;

Bahwa atas pembelian 1 (satu) unit rumah Perum Grand Hasanah Mulia Blok F/03 yang saksi lakukan kepada Terdakwa belum pernah dibuatkan Perjanjian Ikatan Jual Beli secara notaris karena Terdakwa hanya janji-janji saja dan saksi hanya dibuatkan kuitansi sebagai bukti pembayaran yang saya lakukan yaitu 1 (satu) lembar kuitansi pembayaran dari Andri Nova Harianto tanggal 20 Desember 2015 untuk pelunasan pembelian rumah Grand Hasanah Mulia Blok F/03 senilai Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) tanda tangan penerima Terdakwa;

Bahwa Saksi melakukan pembelian dan pembayaran atas 1 (satu) unit rumah Perum Grand Hasanah Mulia Blok F/03 pada tanggal 20 Desember 2015 tersebut secara langsung ke Terdakwa selaku direktur PT Nyerrot Hasanah Mulia yang merupakan developer. Dan saksi menyerahkan uang pembayaran lunas secara tunai kepada Terdakwa di kantor pemasaran PT Nyerrot Hasanah Mulia pada tanggal 20 Desember 2015 langsung kepada Terdakwa;

Bahwa saksi yakin untuk melakukan pembelian dan pembayaran lunas atas unit rumah Perum Grand Hasanah Mulia Blok F/03 pada tanggal 20 Desember 2015 karena Terdakwa mengatakan bahwa sertifikat atas unit rumah tersebut masih sertifikat induk dan belum pemecahan dan menjanjikan apabila proses pemecahan selesai akan segera dihubungi dan dilakukan proses jual beli notaris untuk kemudian sertifikat akan diserahkan maksimal dalam waktu 1 (satu) tahun, dan pada saat melihat lokasi rumah yang akan saksi beli sudah terbangun 95 (sembilan puluh lima) persen;

Bahwa Saksi seharusnya menerima sertifikat atas unit rumah Perum Grand Hasanah Mulia Blok F/03 yang Saksi beli tersebut sesuai keterangan Terdakwa pada saat saksi awal akan membeli, bahwa sertifikat atas unit rumah tersebut akan saksi terima maksimal dalam waktu 1 (satu) tahun;

Bahwa nomor sertifikat yang merupakan alas hak dari unit rumah Perum Grand Hasanah Mulia Blok F/03 yang Saksi beli dari Terdakwa pada tanggal 20 Desember 2015 adalah Sertifikat Guna Bangunan Nomor 1284 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;

Halaman 10 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi mengetahui alas hak dari unit rumah Perum Grand Hasanah Blok F/03 yang Saksi beli dari Terdakwa pada tanggal 20 Desember 2015 adalah Sertifikat Hak Bangunan Nomor 1284 atas nama PT. Nyerrot Hasanah Mulia setelah saksi melakukan pengecekan langsung ke Bank BTN Surabaya;

Bahwa Saksi mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1284 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia tersebut setelah saksi melakukan pelunasan atau menebus Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1284 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia yang dijaminan oleh Terdakwa di Bank BTN Surabaya;

Bahwa Terdakwa menggunakan sertifikat unit rumah Perum Grand Hasanah Mulia Blok F/03 yang Saksi beli dari Terdakwa pada tanggal 20 Desember 2015 untuk pengajuan pinjaman di bank sekira awal tahun 2018 di Bank BTN Surabaya;

Bahwa saat ini sertifikat atas unit rumah Perum Grand Hasanah Mulia Blok F/03 yang Saksi beli tersebut sudah ada pada saksi karena saksi yang melakukan pelunasan atas pinjaman Terdakwa di Bank BTN Surabaya. Dan saat ini sertifikatnya sudah saksi serahkan kepada Sdr. YUNUS FENDI yang membeli rumah saksi tersebut;

Bahwa bukti Saksi yang melakukan pelunasan atas pinjaman Terdakwa di Bank BTN yang menggunakan sertifikat unit rumah Perum Grand Hasanah Mulia Blok F/03 yang Saksi beli sebagai jaminan adalah berupa bukti transfer tanggal 22 September 2022 ke rekening penampungan PT Nyerrot Hasanah Mulia senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan Chat percakapan saksi dengan pihak Bank BTN;

Bahwa bukti Saksi telah melakukan pembelian dan pembayaran unit rumah Perum Grand Hasanah Mulia Blok F/03 yang dijual oleh PT Nyerrot Hasanah Mulia tersebut adalah berupa 1 (satu) lembar kuitansi pembayaran dari saksi tanggal 20 Desember 2015 untuk pelunasan pembelian unit rumah Grand Hasanah Mulia Blok F/03 senilai Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) tandatangan penerima Terdakwa;

Bahwa kerugian yang Saksi alami akibat perbuatan Terdakwa tersebut adalah kerugian materiil sebesar total Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) untuk pelunasan sertifikat rumah yang dijaminan Terdakwa di Bank BTN yang mana Terdakwa menjanjikan akan mengembalikan kepada saksi namun hingga saat ini tidak juga dikembalikan;

Bahwa Saksi mulai menagih perihal janji dari terdakwa mengenai sertifikat rumah tersebut sejak tahun 2016;

Halaman 11 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan;
- 2. Saksi Enita Silvia Wahyuni, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di penyidik, saksi menandatangani berita acara penyidik, keterangan yang saksi berikan di penyidik adalah benar;
  - Bahwa saksi adalah karyawan PT Nyerrot Hasanah Mulia yaitu sebagai staf administrasi;
  - Bahwa saksi bekerja di PT Nyerrot Hasanah Mulia sebagai staf administrasi sejak bulan Agustus 2019, dan tempat saksi bekerja adalah di kantor PT Nyerrot Hasanah Mulia yang terletak di Ruko Perum Grand Hasanah Mulia Blok A Nomor 4, Jl. Raya Kendalpecabean, Kec. Candi, Kab. Sidoarjo;
  - Bahwa tugas dan tanggung jawab Saksi sebagai staf administrasi di PT Nyerrot Hasanah Mulia adalah menerima dan mencatat uang masuk dari para pembeli yang melakukan pembayaran angsuran secara in house atau pembayaran di kantor serta pembeli yang melakukan pembayaran DP, membuat kuitansi atau tanda terima uang pembayaran dari para pembeli yang melakukan pembayaran secara in house di kantor maupun secara transfer, mencatat pengeluaran uang untuk operasional kantor maupun yang diinformasikan oleh Terdakwa selaku direktur, membuat SPR (Surat Pemesanan Rumah) bagi pembeli yang melakukan pembelian secara KPR, membuat dokumen administrasi lain atas petunjuk dan perintah Terdakwa selaku direktur dan mempertanggungjawabkan serta melaporkan seluruh kegiatan saksi kepada Terdakwa selaku direktur secara langsung;
  - Bahwa Direktur PT Nyerrot Hasanah Mulia adalah Terdakwa namun sejak Maret 2023 telah ada perubahan dan saat ini direktur PT Nyerrot Hasanah Mulia adalah Sdr. KHOIRON HASAN;
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Saksi Andri Nova Harianto secara pribadi namun saksi mengenal dan mengetahui Saksi Andri Nova Harianto sebagai salah satu costumers/pembeli Perumahan PT Nyerrot Hasanah Mulia. Bahwa saksi mengenal sejak sekira tahun 2020 pada saat Saksi Andri Nova Harianto beberapa kali datang ke kantor untuk menanyakan status rumah yang dibeli serta antara saksi dan Saksi Andri Nova Harianto tidak ada hubungan keluarga;

Halaman 12 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa sejak tahun 2019 pada saat saksi mulai bekerja di PT Nyerrot Hasanah Mulia, karena Terdakwa adalah direktur PT Nyerrot Hasanah Mulia, namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi Andri Nova Harianto adalah pembeli 1 (satu) unit rumah Blok F/03 tipe 36/90 Perum Grand Hasanah Mulia;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan dan dimana Saksi Andri Nova Harianto melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Blok F/03 tipe 36/90 Perum Grand Hasanah Mulia tersebut karena Saksi Andri Nova Harianto sudah melakukan pembelian sejak sebelum saksi bekerja di PT Nyerrot Hasanah Mulia. Namun berdasarkan data yang ada di kantor, Saksi Andri Nova Harianto melakukan pembelian sekira tahun 2018 meneruskan pembelian orang lain bernama Sdr. KUSNADI yang membeli pada tahun 2015;
- Bahwa Saksi Andri Nova Harianto telah melakukan pembayaran lunas karena saksi pernah membuat kuitansi pembayaran sebagai bukti pelunasan Saksi Andri Nova Harianto atas perintah dan petunjuk dari Terdakwa selaku direktur;
- Bahwa Saksi Andri Nova Harianto saat ini sudah menguasai rumahnya dan juga sertifikatnya setelah Saksi Andri Nova Harianto menebus sertifikatnya di bank;
- Bahwa saksi mengetahui 1 (satu) lembar kuitansi pembayaran dari Saksi Andri Nova Harianto tanggal 20 Desember 2015 untuk pelunasan pembelian unit rumah Grand Hasanah Mulia Blok F/03 senilai Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) tandatangan penerima Terdakwa karena saksi dan Sdri. NUR FATMAWATI selaku admin yang membuat sebagai bukti pembayaran yang dilakukan oleh Saksi Andri Nova Harianto karena telah melakukan pembayaran lunas dan pembuatan kuitansi tersebut atas perintah Terdakwa serta ditandatangani oleh Terdakwa sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu awal mulanya sertifikat atas rumah Blok F/03 dapat berada di Bank BTN Jl. Pemuda Surabaya dan baru diserahkan kepada Saksi Andri Nova Harianto pada tanggal 27 September 2022 namun pada sekira tahun 2022 Saksi Andri Nova Harianto mulai sering datang ke kantor PT. Nyerrot Hasanah Mulia untuk menanyakan status rumah yang dibeli karena belum menerima sertifikatnya hingga akhirnya Saksi Andri Nova Harianto mengetahui bahwa sertifikat rumah Blok F/03 yang dibelinya ada di Bank BTN Surabaya karena telah dijaminkan oleh Terdakwa sehingga kemudian pada tanggal 21 September 2022, Saksi

Halaman 13 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

#### 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

Andri Nova Harianto datang ke kantor PT Nyerrot Hasanah Mulia dan melakukan kesepakatan dengan Terdakwa yang mana Saksi Andri Nova Harianto menebus sertifikatnya di bank dan nantinya uangnya akan diganti atau dikembalikan oleh Terdakwa. Hingga akhirnya dibuatkan Surat Pernyataan tanggal 21 September 2022 yang mana Terdakwa akan mengembalikan dana Saksi Andri Nova Harianto untuk menebus sertifikat di bank dalam kurun waktu 2 (dua) bulan. Kemudian pada tanggal 27 September 2022 saksi dihubungi dan diminta untuk datang ke kantor Bank BTN Jl. Pemuda Surabaya untuk mengambil sertifikat rumah Blok F/03 dengan dasar surat kuasa dari Terdakwa untuk pengambilan. Selanjutnya sertifikat tersebut saksi serahkan kepada teman Saksi Andri Nova Harianto yang bernama Sdr. BUDI untuk diserahkan kepada Saksi Andri Nova Harianto;

- Bahwa Saksi mengetahui dokumen Surat Pernyataan Terdakwa tanggal 21 September 2022 karena yang membuat adalah saksi dan Sdri. NUR FATMAWATI selaku admin yang membuat atas perintah Terdakwa dan Saksi Andri Nova Harianto setelah terjadi kesepakatan antara Terdakwa dan Saksi Andri Nova Harianto serta yang menandatangani adalah Terdakwa sendiri dan saksi mengetahui secara langsung karena saksi yang menyerahkan surat tersebut kepada Terdakwa sebelum ditandatangani;
- Bahwa maksud dan tujuan dibuatnya Surat Pernyataan Terdakwa tanggal 21 September 2022 adalah karena setelah Saksi Andri Nova Harianto mengetahui bahwa sertifikat atas rumah Blok F/03 yang dibeli telah dijamin oleh Terdakwa di bank, kemudian meminta pertanggungjawaban Terdakwa kemudian Terdakwa dan Saksi Andri Nova Harianto melakukan kesepakatan untuk Saksi Andri Nova Harianto menebus sertifikatnya di bank dan nantinya uangnya akan diganti atau dikembalikan oleh Terdakwa, hingga akhirnya dibuatkan Surat Pernyataan Terdakwa tanggal 21 September 2022 untuk jaminan Saksi Andri Nova Harianto mau menebus sendiri sertifikatnya dari Bank BTN;
- Bahwa saksi mengetahui tentang Berita Acara Serah Terima Sertifikat (BAST Sertifikat) No. 138/BAST/SBY/SCPU/IX/2022 Tanggal 27 September 2022 dari PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk kepada PT Nyerrot Hasanah Mulia yang diwakili oleh saksi atas dokumen SHGB No. 1284 Blok F/03 tanggal 12/07/2018 an. PT Nyerrot Hasanah Mulia karena merupakan bukti pengambilan saksi atas sertifikat rumah Blok F/03 dari

Halaman 14 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

#### 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

Bank BTN Jl. Pemuda Surabaya. Dan saksi mengambil sertifikat tersebut adalah atas dasar perintah Terdakwa dengan dasar surat kuasa dari Terdakwa kepada saya tanggal 22 September 2022;

- Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan;

3. Saksi Nur Fatmawati, S.E., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di penyidik, saksi menandatangani berita acara penyidik, keterangan yang saksi berikan di penyidik adalah benar;

Bahwa saksi adalah karyawan PT Nyerrot Hasanah Mulia yaitu sebagai staf administrasi;

Bahwa saksi bekerja di PT Nyerrot Hasanah Mulia sebagai staf administrasi sejak bulan Desember 2021, dan tempat saksi bekerja adalah di kantor PT Nyerrot Hasanah Mulia yang terletak di Ruko Perum Grand Hasanah Mulia Blok A No. 4, Jl. Raya Kendalpecabean, Kec. Candi, Kab. Sidoarjo;

Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi sebagai staf administrasi adalah menerima dan mencatat uang masuk dari para pembeli yang melakukan pembayaran angsuran secara in house atau pembayaran di kantor serta pembeli yang melakukan pembayaran DP, membuat kuitansi atau tanda terima uang pembayaran dari para pembeli yang melakukan pembayaran secara in house di kantor maupun secara transfer, mencatat pengeluaran uang untuk operasional kantor maupun yang diinformasikan oleh Terdakwa selaku direktur, membuat SPR (Surat Pemesanan Rumah) bagi pembeli yang melakukan pembelian secara KPR, membuat dokumen administrasi lain atas petunjuk dan perintah Terdakwa selaku direktur dan mempertanggungjawabkan serta melaporkan seluruh kegiatan saksi kepada Terdakwa selaku direktur secara langsung;

Bahwa Direktur PT Nyerrot Hasanah Mulia adalah Terdakwa namun sejak Maret 2023 telah ada perubahan dan saat ini direktur PT Nyerrot Hasanah Mulia adalah Sdr. KHOIRON HASAN;

Bahwa saksi tidak kenal dengan Saksi Andri Nova Harianto secara pribadi namun saksi mengenal dan mengetahui Saksi Andri Nova Harianto sebagai salah satu customer/pembeli Perumahan PT Nyerrot Hasanah Mulia. Bahwa saksi mengenal sejak sekira tahun 2022 pada saat Saksi Andri Nova Harianto beberapa kali datang ke kantor untuk menanyakan

Halaman 15 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

#### Disclaimer

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

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

Halaman 15



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

status rumah yang dibeli. Dan antara saksi dan Saksi Andri Nova Harianto tidak ada hubungan keluarga;

Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa sejak tahun 2021 pada saat saksi mulai bekerja di PT Nyerrot Hasanah Mulia, karena Terdakwa adalah direktur PT Nyerrot Hasanah Mulia namun antara saksi dan Terdakwa tidak ada hubungan keluarga;

Bahwa Saksi Andri Nova Harianto adalah pembeli 1 (satu) unit rumah Blok F/03 tipe 36/90 Perum Grand Hasanah Mulia;

Bahwa saksi tidak tahu kapan dan dimana Saksi Andri Nova Harianto melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah Blok F/03 tipe 36/90 Perum Grand Hasanah Mulia tersebut karena Saksi Andri Nova Harianto sudah melakukan pembelian sejak sebelum saya bekerja di PT Nyerrot Hasanah Mulia. Namun berdasarkan data yang ada di kantor, Saksi Andri Nova Harianto melakukan pembelian sekira tahun 2018 meneruskan pembelian orang lain bernama Sdr. KUSNADI yang membeli pada tahun 2015;

Bahwa Saksi Andri Nova Harianto telah melakukan pembayaran lunas karena saksi pernah membuat kuitansi pembayaran sebagai bukti pelunasan Saksi Andri Nova Harianto atas perintah dan petunjuk dari Terdakwa selaku direktur;

Bahwa Saksi Andri Nova Harianto saat ini sudah menguasai rumahnya dan juga sertifikatnya setelah Saksi Andri Nova Harianto menebus sertifikatnya di bank;

Bahwa saksi mengetahui 1 (satu) lembar kuitansi pembayaran dari Saksi Andri Nova Harianto tanggal 20 Desember 2015 untuk pelunasan pembelian unit rumah Grand Hasanah Mulia Blok F/03 senilai Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) tandatangan penerima Terdakwa karena saksi dan Sdri. ENITA SILVIA WAHYUNI selaku admin yang membuat sebagai bukti pembayaran yang dilakukan oleh Saksi Andri Nova Harianto karena telah melakukan pembayaran lunas serta saksi yang membuat kuitansi tersebut atas perintah Terdakwa dimana yang menandatangani adalah Terdakwa sendiri;

Bahwa awal mulanya saksi tidak tahu sertifikat atas rumah Blok F/03 dapat berada di Bank BTN Jl. Pemuda Surabaya dan baru diserahkan kepada Saksi Andri Nova Harianto pada tanggal 27 September 2022 namun pada sekira tahun 2022 Saksi Andri Nova Harianto mulai sering datang ke kantor PT Nyerrot Hasanah Mulia untuk menanyakan status rumah yang dibeli karena belum menerima sertifikatnya sampai akhirnya Saksi Andri

Halaman 16 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

### 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

Nova Harianto mengetahui bahwa sertifikat rumah Blok F/03 yang dibelinya ada di Bank BTN Surabaya karena telah dijaminan oleh Terdakwa sehingga kemudian pada tanggal 21 September 2022, Saksi Andri Nova Harianto datang ke kantor PT Nyerrot Hasanah Mulia dan melakukan kesepakatan dengan Terdakwa yang mana Saksi Andri Nova Harianto menebus sertifikatnya di bank dan nantinya uangnya akan diganti atau dikembalikan oleh Terdakwa. Hingga akhirnya dibuatkan Surat Pernyataan tanggal 21 September 2022 yang mana Terdakwa akan mengembalikan dana Saksi Andri Nova Harianto untuk menebus sertifikat di bank dalam kurun waktu 2 (dua) bulan;

Bahwa saksi mengetahui Surat Pernyataan Terdakwa tanggal 21 September 2022 tersebut karena yang membuat adalah saksi dan Sdri. ENITA SILVIA WAHYUNI selaku admin yang membuat atas perintah Terdakwa dan Saksi Andri Nova Harianto setelah terjadi kesepakatan antara Terdakwa dan Saksi Andri Nova Harianto dimana yang menandatangani adalah Terdakwa sendiri dan saksi mengetahui secara langsung karena saksi yang menyerahkan surat tersebut kepada Terdakwa sebelum ditandatangani;

- Bahwa maksud dan tujuan dibuatnya Surat Pernyataan Terdakwa tanggal 21 September 2022 tersebut adalah karena setelah dibuatnya Surat Pernyataan Terdakwa tanggal 21 September 2022 mengetahui bahwa sertifikat atas rumah Blok F/03 yang dibeli telah dijaminan oleh Terdakwa di bank, kemudian meminta pertanggungjawaban Terdakwa kemudian Terdakwa dan Saksi Andri Nova Harianto melakukan kesepakatan untuk Saksi Andri Nova Harianto menebus sertifikatnya di bank dan nantinya uangnya akan diganti atau dikembalikan oleh Terdakwa, hingga akhirnya dibuatkan Surat Pernyataan Terdakwa tanggal 21 September 2022 untuk jaminan Saksi Andri Nova Harianto mau menebus sendiri sertifikatnya dari Bank BTN;
  - Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan;
4. Saksi Muhindro Asriono, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di penyidik, saksi menandatangani berita acara penyidik, keterangan yang saksi berikan di penyidik adalah benar;

Halaman 17 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah selaku Karyawan BUMN PT Bank Tabungan Negara (Bank BTN) yang berkantor di cabang Surabaya sejak tahun 2017, dan sebagai SME (Small Medium Enterprise) Sales pada tahun 2018, dimana kantor tempat saksi bekerja adalah PT Bank Tabungan Negara kantor cabang Surabaya Jl. Pemuda No. 50 Surabaya;
- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi selaku SME (Small Medium Enterprise) Sales di PT Bank Tabungan Negara kantor cabang Surabaya Jl. Pemuda No. 50 Surabaya adalah penyaluran kredit kepada nasabah UMKM;
- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Saksi Andri Nova Harianto;
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa yang merupakan Direktur PT Nyerrot Hasanah Mulia, yang merupakan debitur Bank BTN Kantor Cabang Surabaya;
- Bahwa PT Nyerrot Hasanah Mulia menjadi debitur di Bank BTN KC Surabaya sejak tahun 2019 sampai dengan saat ini;
- Bahwa Terdakwa dalam hal ini PT. Nyerrot Hasanah Mulia pernah mengajukan pinjaman atau kredit di Bank BTN KC Surabaya sebanyak 1 (satu) kali atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia namun dalam pinjaman atau kredit yang diajukan tersebut menggunakan agunan atau jaminan beberapa sertifikat atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
- Bahwa Terdakwa dalam hal ini PT. Nyerrot Hasanah Mulia pernah mengajukan pinjaman atau kredit di Bank BTN KC Surabaya pada tanggal 06 Desember 2018 dan diperoleh persetujuan kredit pada tanggal 22 Januari 2019;
- Bahwa besaran kredit Terdakwa dalam hal ini PT Nyerrot Hasanah Mulia disetujui oleh Bank BTN KC Surabaya sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- Bahwa jangka waktu pinjaman yang diajukan oleh Terdakwa dalam hal ini PT Nyerrot Hasanah Mulia yaitu 24 (dua puluh empat) bulan sejak tanggal Januari 2019 dan terakhir tanggal Januari 2021, namun dengan adanya pandemi covid yang terjadi pada tahun 2020 pinjaman tersebut pernah diajukan permohonan restrukturisasi dan perpanjangan waktu pinjaman, namun saksi tidak ingat berapa lama dan sampai kapan;
- Bahwa untuk angsuran atas pinjaman tersebut setiap bulan fluktuatif mengikuti jumlah hari pada bulan tersebut;

Halaman 18 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

#### 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 dalam hal ini PT Nyerrot Hasanah Mulia mengajukan pinjaman dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan sebanyak 19 (Sembilan belas) sertifikat atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
- Bahwa bukti Terdakwa dalam hal ini PT Nyerrot Hasanah Mulia pernah mengajukan pinjaman atau kredit dengan jaminan 19 (Sembilan belas) Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia kepada Bank BTN KC Surabaya adalah Surat No. 02/KYG.01/NHM/XII/2018 tanggal 06 Desember 2018 Perihal Pengajuan KYG, Perjanjian Kredit Nomor: 14 tanggal 22 Januari 2019, notaris Helm liana, antara PT Bank Tabungan Negara selaku Kreditur dengan PT Nyerrot Hasanah Mulia selaku Debitur dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00277/2020;
- Bahwa Bank BTN KC Surabaya menyerahkan/mentransfer/mencairkan uang pinjaman Terdakwa dalam hal ini PT. Nyerrot Hasanah Mulia pada tanggal 23 Januari 2019 dengan cara dipindahbukukan (transfer) ke rekening BTN atas nama PT. Nyerrot Hasanah Mulia;
- Bahwa Terdakwa dalam hal ini PT Nyerrot Hasanah Mulia mengajukan pinjaman dengan jaminan 19 (sembilan belas) Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagai berikut:
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1298 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1299 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1300 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1295 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1294 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1290 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1291 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1292 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1284 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;

Halaman 19 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

#### 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

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1283 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1282 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1278 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1279 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1280 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1275 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1274 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1269 atas nama PT. Nyerrot Hasanah Mulia;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1268 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1267 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
- Adapun 19 (Sembilan belas) sertifikat hak guna bangunan tersebut diajukan sebagai jaminan secara bersama-sama pada tanggal 22 Januari 2019, dan sudah ada yang ditebus sebanyak 5 (lima) Sertifikat hak Guna Bangunan dengan sertifikat sebagai berikut:
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1294 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1279 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1274 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1283 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1284 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1284 Blok F/03 termasuk dalam 19 (sembilan belas) sertifikat yang dijadikan jaminan oleh Terdakwa dalam hal ini PT Nyerrot Hasanah Mulia selaku Debitur;

Halaman 20 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa dalam hal ini PT Nyerrot Hasanah Mulia mengajukan pinjaman di Bank BTN KC Surabaya dengan menggunakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1284 sebagai jaminan pada tanggal 22 Januari 2019 dimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1284 tersebut atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1284 yang diajukan sebagai jaminan pinjaman oleh Terdakwa dalam hal ini PT Nyerrot Hasanah Mulia di Bank BTN KC Surabaya berupa tanah dan bangunan yang berdiri atau yang akan berdiri di atasnya dimana obyek pinjaman tersebut telah dilakukan pengecekan clearance di BPN setempat dan dikuasai oleh PT Nyerrot Hasanah Mulia atau Clear & Clean;
- Bahwa saat ini pengajuan pinjaman oleh debitur yaitu Terdakwa dalam hal ini PT Nyerrot Hasanah Mulia belum lunas namun sudah ada beberapa sertifikat yang ditebus/dilakukan pelunasan secara parsial;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1284 yang diajukan sebagai jaminan pinjaman oleh Terdakwa dalam hal ini PT Nyerrot Hasanah Mulia sudah dilakukan penebusan/pembayaran pokok pada tanggal 26 September 2022 senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa yang melakukan pembayaran pelunasan atas pinjaman Terdakwa dalam hal ini PT Nyerrot Hasanah Mulia atas obyek jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1284 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia di Bank BTN KC Surabaya adalah PT Nyerrot Hasanah Mulia selaku Debitur;
- Bahwa cara Terdakwa melunasi pinjamannya di Bank BTN KC Surabaya dengan jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1284 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia yaitu membuat permohonan penebusan sertifikat agunan lalu menyediakan dana penebusan ke nomor rekening BTN atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia, setelah dilakukan pendebetan saldo yang tersedia di rekening PT Nyerrot Hasanah Mulia, Bank BTN mengeluarkan dokumen pokok terkait untuk diserahkan kepada PT Nyerrot Hasanah Mulia;
- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1284 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia telah diserahkan kembali kepada debitur (dhi atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia) dan diterima langsung oleh Sdri. Enita Silvia Wahyuni pada hari Selasa, tanggal 27 September 2022 dalam jabatannya sebagai staf/pegawai PT Nyerrot Hasanah Mulia yang

Halaman 21 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditunjuk oleh Terdakwa (dhi Direktur Utama PT Nyerrot Hasanah Mulia) berdasarkan surat kuasa tanggal 22 September 2022;

- Bahwa bukti pinjaman Terdakwa dalam hal ini PT Nyerrot Hasanah Mulia telah dilakukan pelunasan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1284 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia telah diserahkan adalah Berita Acara Serah Terima Sertifikat (BAST Sertifikat) No. 138/BAST/SBY/SCPU/IX/2022 Tanggal 27 September 2022 dan Surat Roya No. 3068/Sby/LD/IX/2022 Tanggal 26 September 2022;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa menyatakan tidak keberatan;

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

- Bahwa Terdakwa pernah memberikan keterangan di penyidik, Terdakwa menandatangani berita acara penyidik, keterangan yang Terdakwa berikan di penyidik adalah benar;
- Bahwa Terdakwa kenal dengan Saksi Andri Nova Harianto;
- Bahwa Terdakwa memang benar pernah menjual menjual 1 (satu) unit rumah berlokasi di Blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia di Desa Kendalpecabean, Kec. Candi, Kab. Sidoarjo kepada Saksi Andri Nova Harianto pada tahun 2015;
- Bahwa Saksi Andri Nova Harianto membeli atau take over 1 (satu) unit rumah berlokasi di Blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia di Desa Kendalpecabean, Kec. Candi, Kab. Sidoarjo dari teman Saksi Andri Nova Harianto;
- Bahwa saat Terdakwa bertemu dengan Saksi Andri Nova Harianto, Terdakwa memperkenalkan diri sebagai pengembang/developer dari perumahan Grand Hasanah Mulia di Desa Kendalpecabean, Kec. Candi, Kab. Sidoarjo tersebut;
- Bahwa Saksi Andri Nova Harianto menyerahkan uang senilai Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) kepada Terdakwa sebagai pelunasan rumah tersebut tertanggal 20 Desember 2015 yang ditandatangani penerima yaitu Terdakwa di dalam kwitansi pembayaran yang diterima oleh Saksi Andri Nova Harianto;
- Bahwa selanjutnya Terdakwa menjelaskan dan menjanjikan kepada Saksi Andri Nova Harianto sertifikat atas unit tersebut masih sertifikat induk dan belum pemecahan dan menjanjikan apabila proses pemecahan selesai

Halaman 22 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

#### 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

akan segera dihubungi dan dilakukan proses jual beli notaris untuk kemudian sertifikat akan diserahkan maksimal dalam waktu 1 (satu) tahun;

- Bahwa Saksi Andri Nova Harianto dari tahun 2016 selalu menanyakan perihal janji dari Terdakwa mengenai sertifikat rumah tersebut, kemudian sekira tahun 2022 Saksi Andri Nova Harianto menanyakan kembali terkait sertifikat yang dijanjikan oleh Terdakwa, namun Terdakwa menerangkan bahwa sertifikat 1 (satu) unit rumah blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia tersebut telah digadaikan oleh Terdakwa di bank BTN Jl. Pemuda Surabaya tanpa sepengetahuan Saksi Andri Nova Harianto padahal Terdakwa mengetahui rumah tersebut telah dibayar lunas dan telah menjanjikan segera memberikan sertifikat tersebut kepada Saksi Andri Nova Harianto;
- Bahwa selanjutnya Saksi Andri Nova Harianto mengecek ke kantor BTN di Jl. Pemuda Surabaya, sesuai data yang ada memang benar Terdakwa telah menggadaikan sejak awal tahun 2018 yaitu 1 (satu) unit rumah blok F-03 dengan nomor SHGB 1284 dengan kekurangan angsuran senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). Kemudian Saksi Andri Nova Harianto khawatir jika rumahnya disita oleh bank maka saksi berinisiatif untuk membayar kekurangan angsuran tersebut agar sertifikat rumah tersebut keluar dari jaminan bank;
- Bahwa Terdakwa menjanjikan kepada Saksi Andri Nova Harianto jika membayar angsuran tersebut maka Terdakwa akan mengembalikan uang Saksi Andri Nova Harianto dalam waktu 2 (dua) bulan sesuai dengan surat pernyataan tanggal 21 September 2022 di tandatangani bermaterai oleh Terdakwa sendiri;
- Bahwa karena bujuk rayu tersebut Saksi Andri Nova Harianto akhirnya yakin untuk membayar sisa angsuran pinjaman bank BTN terdakwa senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). lalu pada tanggal 22 September 2022 Saksi Andri Nova Harianto membayar senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan petunjuk Bank BTN saksi melakukan transfer Bank BTN atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia pada tanggal 22 September 2022 senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa setelah pembayaran tersebut saya menyuruh teman saya Sdr. SURYA WIJAYA untuk mengajak pihak PT Nyerrot Hasanah Mulia mendatangi Bank BTN untuk mengambil sertifikat tersebut dan keesokan harinya sertifikat atas rumah Blok F/03 yaitu SHGB 1284 atas nama PT

Halaman 23 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyerrot Hasanah Mulia langsung diserahkan kepada Saksi Andri Nova Harianto;

- Bahwa kemudian Saksi Andri Nova Harianto karena membutuhkan uang pada saat itu, saksi menjual rumah tersebut kepada saksi YUNUS FENDI dan langsung diproses balik nama karena takut terjadi kecurangan kembali yang dilakukan oleh Terdakwa. Selanjutnya sampai adanya laporan terhadap Terdakwa, uang senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) belum dikembalikan oleh Terdakwa sesuai yang dijanjikan atau iming-iming dari Terdakwa yang tertuang dalam surat pernyataan yang dibuat oleh Terdakwa sendiri kepada saksi;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa sehingga Saksi Andri Nova Harianto mengalami kerugian materiil sebesar total Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) untuk pelunasan sertifikat rumah yang dijaminan Terdakwa di Bank BTN yang mana Terdakwa menjanjikan akan mengembalikan kepada Saksi Andri Nova Harianto namun hingga saat ini tidak juga dikembalikan;

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*);

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran dari Andri Nova Harianto tanggal 20 Desember 2015 untuk pelunasan Pembelian rumah Grand Hasanah Mulia Blok F/03 senilai Rp.210.000.000,- tandatangan penerima H.M. SOLICHIN AFANDI;
2. 1 (satu) lembar Surat Pernyataan H.M. SOLICHIN AFANDI tanggal 21 September 2022;
3. 1 (satu) lembar Berita Acara Serah Terima Sertifikat Bank BTN tanggal 27 September 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi dihubungkan dengan keterangan terdakwa dan barang bukti diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa kenal dengan Saksi Andri Nova Harianto;
- Bahwa Terdakwa memang benar pernah menjual menjual 1 (satu) unit rumah berlokasi di Blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia di Desa

Halaman 24 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kendalpecabean, Kec. Candi, Kab. Sidoarjo kepada Saksi Andri Nova Harianto pada tahun 2015;

- Bahwa Saksi Andri Nova Harianto membeli atau take over 1 (satu) unit rumah berlokasi di Blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia di Desa Kendalpecabean, Kec. Candi, Kab. Sidoarjo dari teman Saksi Andri Nova Harianto;
- Bahwa saat Terdakwa bertemu dengan Saksi Andri Nova Harianto, Terdakwa memperkenalkan diri sebagai pengembang/developer dari perumahan Grand Hasanah Mulia di Desa Kendalpecabean, Kec. Candi, Kab. Sidoarjo tersebut;
- Bahwa Saksi Andri Nova Harianto menyerahkan uang senilai Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) kepada Terdakwa sebagai pelunasan rumah tersebut tertanggal 20 Desember 2015 yang ditandatangani penerima yaitu Terdakwa di dalam kwitansi pembayaran yang diterima oleh Saksi Andri Nova Harianto;
- Bahwa selanjutnya Terdakwa menjelaskan dan menjanjikan kepada Saksi Andri Nova Harianto sertifikat atas unit tersebut masih sertifikat induk dan belum pemecahan dan menjanjikan apabila proses pemecahan selesai akan segera dihubungi dan dilakukan proses jual beli notaris untuk kemudian sertifikat akan diserahkan maksimal dalam waktu 1 (satu) tahun;
- Bahwa Saksi Andri Nova Harianto dari tahun 2016 selalu menanyakan perihal janji dari Terdakwa mengenai sertifikat rumah tersebut, kemudian sekira tahun 2022 Saksi Andri Nova Harianto menanyakan kembali terkait sertifikat yang dijanjikan oleh Terdakwa, namun Terdakwa menerangkan bahwa sertifikat 1 (satu) unit rumah blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia tersebut telah digadaikan oleh Terdakwa di bank BTN Jl. Pemuda Surabaya tanpa sepengetahuan Saksi Andri Nova Harianto padahal Terdakwa mengetahui rumah tersebut telah dibayar lunas dan telah menjanjikan segera memberikan sertifikat tersebut kepada Saksi Andri Nova Harianto;
- Bahwa selanjutnya Saksi Andri Nova Harianto mengecek ke kantor BTN di Jl. Pemuda Surabaya, sesuai data yang ada memang benar Terdakwa telah menggadaikan sejak awal tahun 2018 yaitu 1 (satu) unit rumah blok F-03 dengan nomor SHGB 1284 dengan kekurangan angsuran senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). Kemudian Saksi Andri Nova Harianto khawatir jika rumahnya disita oleh bank maka saksi berinisiatif untuk membayar kekurangan angsuran tersebut agar sertifikat rumah tersebut keluar dari jaminan bank;

Halaman 25 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa menjanjikan kepada Saksi Andri Nova Harianto jika membayar angsuran tersebut maka Terdakwa akan mengembalikan uang Saksi Andri Nova Harianto dalam waktu 2 (dua) bulan sesuai dengan surat pernyataan tanggal 21 September 2022 di tandatangi bermaterai oleh Terdakwa sendiri;
- Bahwa karena bujuk rayu tersebut Saksi Andri Nova Harianto akhirnya yakin untuk membayar sisa angsuran pinjaman bank BTN terdakwa senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). lalu pada tanggal 22 September 2022 Saksi Andri Nova Harianto membayar senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan petunjuk Bank BTN saksi melakukan transfer Bank BTN atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia pada tanggal 22 September 2022 senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa setelah pembayaran tersebut Saksi Andri Nova Harianto menyuruh temannya Sdr. SURYA WIJAYA untuk mengajak pihak PT Nyerrot Hasanah Mulia mendatangi Bank BTN untuk mengambil sertifikat tersebut dan keesokan harinya sertifikat atas rumah Blok F/03 yaitu SHGB 1284 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia langsung diserahkan kepada Saksi Andri Nova Harianto;
- Bahwa kemudian Saksi Andri Nova Harianto karena membutuhkan uang pada saat itu, Saksi Andri Nova Harianto menjual rumah tersebut kepada saksi YUNUS FENDI dan langsung diproses balik nama karena takut terjadi kecurangan kembali yang dilakukan oleh Terdakwa. Selanjutnya sampai adanya laporan terhadap Terdakwa, uang senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) belum dikembalikan oleh Terdakwa sesuai yang dijanjikan atau iming-iming dari Terdakwa yang tertuang dalam surat pernyataan yang dibuat oleh Terdakwa sendiri kepada Saksi Andri Nova Harianto;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa sehingga Saksi Andri Nova Harianto mengalami kerugian materiil sebesar total Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) untuk pelunasan sertifikat rumah yang dijaminan Terdakwa di Bank BTN yang mana Terdakwa menjanjikan akan mengembalikan kepada Saksi Andri Nova Harianto namun hingga saat ini tidak juga dikembalikan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas,

Halaman 26 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa dapat dinyatakan telah melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif kesatu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barang siapa;
2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;
3. Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan;
4. Menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;

Menimbang, bahwa terhadap unsur-unsur tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad. 1. Unsur barang siapa;

Menimbang, bahwa unsur barang siapa yang termuat di dalam pasal ini bukan merupakan unsur perbuatan pidana tetapi merupakan unsur yang menegaskan dan membuktikan tentang subyek hukum suatu tindak pidana, artinya bahwa orang yang diajukan dipersidangan, yang telah didakwa melakukan suatu perbuatan pidana adalah benar orang yang identitasnya sebagaimana yang termuat di dalam surat dakwaan tanpa mempertimbangkan apakah orang yang bersangkutan mampu bertanggung jawab secara hukum ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan terdakwa H. Muhammad Solikhin bin H. Abdul Ghoni telah membenarkan identitas dirinya sebagaimana yang termuat dalam surat dakwaan Penuntut Umum dan pengakuan terdakwa sepanjang mengenai identitas dirinya tersebut didukung oleh keterangan para saksi, maka Majelis Hakim berpendapat dalam perkara ini tidak terdapat error in persona/kekeliruan dalam mengadili orang, sehingga yang dimaksudkan dengan "Barang siapa" dalam perkara ini adalah H. Muhammad Solikhin bin H. Abdul Ghoni yang lebih lanjut akan diteliti apakah perbuatan terdakwa tersebut memenuhi seluruh unsur dari tindak pidana yang didakwakan kepadanya sehingga oleh karenanya maka unsur ke-1 haruslah dinyatakan terpenuhi ;

Ad. 2. Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;

Halaman 27 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda



Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif artinya apabila salah satu atau semua unsur terpenuhi maka unsur ini dinyatakan terpenuhi;

Menimbang, bahwa unsur ini menghendaki bahwa niat terdakwa melakukan perbuatan semata-mata untuk memperoleh keuntungan bagi dirinya atau bagi orang lain, yang dilakukannya secara melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Hoge Raad tanggal 18 Desember 1911, W. 9263, yang dimaksud dengan melawan hukum adalah tanpa hak atau tanpa kewenangan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka yang dikehendaki dan yang harus dibuktikan dalam unsur ini adalah ada atau tidaknya keuntungan yang diperoleh terdakwa atau orang lain melalui terdakwa yang dilakukannya secara tanpa hak atau tanpa kewenangan;

Menimbang, bahwa sekira akhir tahun 2015 Saksi Andri Nova Harianto hendak membeli atau take over 1 (satu) unit rumah milik dari teman Saksi Andri Nova Harianto yang berlokasi di Blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia di Desa Kalipecabean, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo. Kemudian Saksi Andri Nova Harianto bertemu dengan Terdakwa dan memperkenalkan diri sebagai pengembang/developer dari perumahan tersebut. selanjutnya Saksi Andri Nova Harianto menyerahkan uang senilai Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) kepada Terdakwa sebagai pelunasan rumah tersebut tertanggal 20 Desember 2015 yang ditandatangani penerima yaitu Terdakwa di dalam kwitansi pembayaran yang diterima oleh Saksi Andri Nova Harianto. Lalu Terdakwa menjelaskan dan menjanjikan kepada Saksi Andri Nova Harianto sertifikat atas unit tersebut masih sertifikat induk dan belum pemecahan dan menjanjikan apabila proses pemecahan selesai akan segera dihubungi dan dilakukan proses jual beli notaris untuk kemudian sertifikat akan diserahkan maksimal dalam waktu 1 (satu) tahun;

Menimbang, bahwa Saksi Andri Nova Harianto dari tahun 2016 selalu menanyakan perihal janji dari Terdakwa mengenai sertifikat rumah tersebut, kemudian sekira tahun 2022 Saksi Andri Nova Harianto menanyakan kembali terkait sertifikat yang dijanjikan oleh Terdakwa, namun Terdakwa menerangkan bahwa sertifikat 1 (satu) unit rumah blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia tersebut telah digadaikan oleh Terdakwa di bank BTN Jl. Pemuda Surabaya tanpa sepengetahuan Saksi Andri Nova Harianto padahal Terdakwa mengetahui rumah tersebut telah dibayar lunas dan telah menjanjikan segera memberikan sertifikat tersebut kepada Saksi Andri Nova Harianto;

Menimbang, bahwa selanjutnya Saksi Andri Nova Harianto mengecek





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke kantor BTN di Jl. Pemuda Surabaya, sesuai data yang ada memang benar Terdakwa telah menggadaikan sejak awal tahun 2018 yaitu 1 (satu) unit rumah blok F-03 dengan nomor SHGB 1284 dengan kekurangan angsuran senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). Kemudian Saksi Andri Nova Harianto khawatir jika rumahnya disita oleh bank maka saksi berinisiatif untuk membayar kekurangan angsuran tersebut agar sertifikat rumah tersebut keluar dari jaminan bank. Terdakwa menjanjikan kepada Saksi Andri Nova Harianto jika membayar angsuran tersebut maka Terdakwa akan mengembalikan uang Saksi Andri Nova Harianto dalam waktu 2 (dua) bulan sesuai dengan surat pernyataan tanggal 21 September 2022 di tandatangi bermaterai oleh Terdakwa sendiri, karena bujuk rayu tersebut Saksi Andri Nova Harianto akhirnya yakin untuk membayar sisa angsuran pinjaman bank BTN terdakwa senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). lalu pada tanggal 22 September 2022 Saksi Andri Nova Harianto membayar senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan petunjuk Bank BTN saksi melakukan transfer Bank BTN atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia pada tanggal 22 September 2022 senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Setelah pembayaran tersebut Saksi Andri Nova Harianto menyuruh temannya Sdr. SURYA WIJAYA untuk mengajak pihak PT Nyerrot Hasanah Mulia mendatangi Bank BTN untuk mengambil sertifikat tersebut dan keesokan harinya sertifikat atas rumah Blok F/03 yaitu SHGB 1284 atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia langsung diserahkan kepada Saksi Andri Nova Harianto;

Menimbang, bahwa kemudian Saksi Andri Nova Harianto karena membutuhkan uang pada saat itu, saksi menjual rumah tersebut kepada saksi YUNUS FENDI dan langsung diproses balik nama karena takut terjadi kecurangan kembali yang dilakukan oleh Terdakwa. Selanjutnya sampai adanya laporan terhadap Terdakwa, uang senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) belum dikembalikan oleh Terdakwa sesuai yang dijanjikan atau iming-iming dari Terdakwa yang tertuang dalam surat pernyataan yang dibuat oleh Terdakwa sendiri kepada saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas maka unsur Ad.2. telah terpenuhi;

Ad. 3. Unsur dengan mempergunakan sebuah nama palsu atau suatu sifat palsu, dengan mempergunakan tipu muslihat ataupun dengan mempergunakan susunan kata-kata bohong;

Halaman 29 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda



Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif artinya apabila salah satu atau lebih dari unsur ini terpenuhi maka unsur Ad.3. dinyatakan terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan-keterangan para saksi dihubungkan dengan keterangan terdakwa dan alat bukti surat serta petunjuk diperoleh fakta antara lain:

- Bahwa sekira akhir tahun 2015 Saksi Andri Nova Harianto hendak membeli atau take over 1 (satu) unit rumah milik dari teman Saksi Andri Nova Harianto yang berlokasi di Blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia di Desa Kalipecabean, Kec. Candi, Kab. Sidoarjo. Kemudian Saksi Andri Nova Harianto bertemu dengan Terdakwa dan memperkenalkan diri sebagai pengembang/developer dari perumahan tersebut. selanjutnya Saksi Andri Nova Harianto menyerahkan uang senilai Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) kepada terdakwa sebagai pelunasan rumah tersebut tertanggal 20 Desember 2015 yang ditandatangani penerima yaitu terdakwa di dalam kwitansi pembayaran yang diterima oleh Saksi Andri Nova Harianto. Lalu terdakwa menjelaskan dan menjanjikan kepada Saksi Andri Nova Harianto sertifikat atas unit tersebut masih sertifikat induk dan belum pemecahan dan menjanjikan apabila proses pemecahan selesai akan segera dihubungi dan dilakukan proses jual beli notaris untuk kemudian sertifikat akan diserahkan maksimal dalam waktu 1 (satu) tahun;
- Bahwa Saksi Andri Nova Harianto dari tahun 2016 selalu menanyakan perihal janji dari terdakwa mengenai sertifikat rumah tersebut, kemudian sekira tahun 2022 Saksi Andri Nova Harianto menanyakan kembali terkait sertifikat yang dijanjikan oleh terdakwa, namun terdakwa menerangkan bahwa sertifikat 1 (satu) unit rumah blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia tersebut telah digadaikan oleh terdakwa di bank BTN Jl. Pemuda Surabaya tanpa sepengetahuan Saksi Andri Nova Harianto padahal terdakwa mengetahui rumah tersebut telah dibayar lunas dan telah menjanjikan segera memberikan sertifikat tersebut kepada Saksi Andri Nova Harianto;
- Bahwa selanjutnya Saksi Andri Nova Harianto mengecek ke kantor BTN di Jl. Pemuda Surabaya, sesuai data yang ada memang benar terdakwa telah menggadaikan sejak awal tahun 2018 yaitu 1 (satu) unit rumah blok F-03 dengan nomor SHGB 1284 dengan kekurangan angsuran senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). Kemudian Saksi Andri Nova Harianto khawatir jika rumahnya disita oleh bank maka saksi berinisiatif untuk membayar kekurangan angsuran tersebut agar sertifikat rumah tersebut keluar dari jaminan bank. Terdakwa menjanjikan kepada

Halaman 30 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi Andri Nova Harianto jika membayar angsuran tersebut maka terdakwa akan mengembalikan uang Saksi Andri Nova Harianto dalam waktu 2 (dua) bulan sesuai dengan surat pernyataan tanggal 21 September 2022 di tandatangani bermaterai oleh terdakwa sendiri, karena bujuk rayu tersebut Saksi Andri Nova Harianto akhirnya yakin untuk membayar sisa angsuran pinjaman bank BTN terdakwa senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). Lalu pada tanggal 22 September 2022 Saksi Andri Nova Harianto membayar senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan petunjuk Bank BTN saksi melakukan transfer Bank BTN atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia pada tanggal 22 September 2022 senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Setelah pembayaran tersebut sertifikat tersebut oleh Bank langsung diserahkan kepada Saksi Andri Nova Harianto;

- Bahwa kemudian Saksi Andri Nova Harianto karena membutuhkan uang pada saat itu, Saksi Andri Nova Harianto menjual rumah tersebut kepada saksi YUNUS FENDI dan langsung diproses balik nama karena takut terjadi kecurangan kembali yang dilakukan oleh terdakwa. Selanjutnya sampai adanya laporan terhadap terdakwa, uang senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) belum dikembalikan oleh terdakwa sesuai yang dijanjikan atau iming-iming dari terdakwa yang tertuang dalam surat pernyataan yang dibuat oleh terdakwa sendiri kepada saksi, karenanya unsur Ad.3. telah terpenuhi;

Ad. 4. Unsur menggerakkan seseorang untuk menyerahkan sesuatu benda, untuk mengadakan perjanjian hutang ataupun untuk meniadakan piutang;

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif artinya apabila salah satu atau lebih dari unsur ini terpenuhi maka unsur Ad.4. dinyatakan terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan-keterangan para saksi dihubungkan dengan keterangan terdakwa dan alat bukti surat serta petunjuk diperoleh fakta antara lain:

- Bahwa sekira akhir tahun 2015 Saksi Andri Nova Harianto hendak membeli atau take over 1 (satu) unit rumah milik dari teman Saksi Andri Nova Harianto yang berlokasi di Blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia di Desa Kalipecabean, Kec. Candi, Kab.Sidoarjo. Kemudian Saksi Andri Nova Harianto bertemu dengan Terdakwa dan memperkenalkan diri sebagai pengembang/developer dari perumahan tersebut. selanjutnya Saksi Andri

Halaman 31 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

#### 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

Nova Harianto menyerahkan uang senilai Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) kepada terdakwa sebagai pelunasan rumah tersebut tertanggal 20 Desember 2015 yang ditandatangani penerima yaitu terdakwa di dalam kwitansi pembayaran yang diterima oleh Saksi Andri Nova Harianto. Lalu terdakwa menjelaskan dan menjanjikan kepada Saksi Andri Nova Harianto sertifikat atas unit tersebut masih sertifikat induk dan belum pemecahan dan menjanjikan apabila proses pemecahan selesai akan segera dihubungi dan dilakukan proses jual beli notaris untuk kemudian sertifikat akan diserahkan maksimal dalam waktu 1 (satu) tahun;

- Bahwa Saksi Andri Nova Harianto dari tahun 2016 selalu menanyakan perihal janji dari terdakwa mengenai sertifikat rumah tersebut, kemudian sekira tahun 2022 Saksi Andri Nova Harianto menanyakan kembali terkait sertifikat yang dijanjikan oleh terdakwa, namun terdakwa menerangkan bahwa sertifikat 1 (satu) unit rumah blok F-03 Perum Grand Hasanah Mulia tersebut telah digadaikan oleh terdakwa di bank BTN Jl. Pemuda Surabaya tanpa sepengetahuan Saksi Andri Nova Harianto padahal terdakwa mengetahui rumah tersebut telah dibayar lunas dan telah menjanjikan segera memberikan sertifikat tersebut kepada Saksi Andri Nova Harianto;
- Bahwa selanjutnya Saksi Andri Nova Harianto mengecek ke kantor BTN di Jl. Pemuda Surabaya, sesuai data yang ada memang benar terdakwa telah menggadaikan sejak awal tahun 2018 yaitu 1 (satu) unit rumah blok F-03 dengan nomor SHGB 1284 dengan kekurangan angsuran senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). Kemudian Saksi Andri Nova Harianto khawatir jika rumahnya disita oleh bank maka saksi berinisiatif untuk membayar kekurangan angsuran tersebut agar sertifikat rumah tersebut keluar dari jaminan bank. Terdakwa menjanjikan kepada Saksi Andri Nova Harianto jika membayar angsuran tersebut maka terdakwa akan mengembalikan uang Saksi Andri Nova Harianto dalam waktu 2 (dua) bulan sesuai dengan surat pernyataan tanggal 21 September 2022 di tandatangani bermaterai oleh terdakwa sendiri, karena bujuk rayu tersebut Saksi Andri Nova Harianto akhirnya yakin untuk membayar sisa angsuran pinjaman bank BTN terdakwa senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). Lalu pada tanggal 22 September 2022 Saksi Andri Nova Harianto membayar senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan petunjuk Bank BTN saksi melakukan transfer Bank BTN atas nama PT Nyerrot Hasanah Mulia pada tanggal 22 September 2022 senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), Rp50.000.000,00 (lima

Halaman 32 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda

### 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)



puluh juta rupiah) dan Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Setelah pembayaran tersebut sertifikat tersebut oleh Bank langsung diserahkan kepada Saksi Andri Nova Harianto;

- Bahwa kemudian Saksi Andri Nova Harianto karena membutuhkan uang pada saat itu, saksi menjual rumah tersebut kepada saksi YUNUS FENDI dan langsung diproses balik nama karena takut terjadi kecurangan kembali yang dilakukan oleh terdakwa. Selanjutnya sampai adanya laporan terhadap terdakwa, uang senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) belum dikembalikan oleh terdakwa sesuai yang dijanjikan atau iming-iming dari terdakwa yang tertuang dalam surat pernyataan yang dibuat oleh terdakwa sendiri kepada saksi;

Menimbang, bahwa akibat perbuatan terdakwa sehingga Saksi Andri Nova Harianto mengalami kerugian materiil sebesar total Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) untuk pelunasan sertifikat rumah yang dijaminan Terdakwa di Bank BTN yang mana Terdakwa menjanjikan akan mengembalikan kepada Saksi Andri Nova Harianto namun hingga saat ini tidak juga dikembalikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka unsur Ad.4. telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kesatu;

Menimbang, bahwa di persidangan tidak ditemukan alasan pembenar maupun pemaaf atas perbuatan terdakwa karenanya terhadap perbuatan terdakwa tersebut terdakwa haruslah dinyatakan bersalah;

Menimbang, bahwa Majelis menilai terdakwa mampu bertanggung jawab maka terhadap perbuatan terdakwa yang dinyatakan bersalah tersebut haruslah dijatuhi pidana;

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;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

1. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran dari Andri Nova Harianto tanggal 20 Desember 2015 untuk pelunasan Pembelian rumah Grand Hasanah Mulia Blok F/03 senilai Rp.210.000.000,- tandatangan penerima H.M. SOLICHIN AFANDI;
2. 1 (satu) lembar Surat Pernyataan H.M. SOLICHIN AFANDI tanggal 21 September 2022;
3. 1 (satu) lembar Berita Acara Serah Terima Sertifikat Bank BTN tanggal 27 September 2022;

Menimbang, bahwa barang bukti diatas yang telah disita dari Saksi Andri Nova Harianto terbukti milik Saksi Andri Nova Harianto, maka dikembalikan kepada Saksi Andri Nova Harianto;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan terdakwa meresahkan masyarakat;
- Perbuatan terdakwa merugikan Saksi Andri Nova Harianto;
- Terdakwa tidak mengakui perbuatannya;
- Terdakwa berbelit-belit di dalam persidangan;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa belum pernah dihukum;
- Terdakwa adalah tulang punggung keluarga;
- Terdakwa sopan dipersidangan sehingga memperlancar jalannya persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dijatuhi pidana maka haruslah dibebani pula untuk membayar biaya perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan terdakwa H. Muhammad Solikhin Bin H. Abdul Ghoni tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan, sebagaimana dalam dakwaan pertama;
2. Menjatuhkan pidana kepada terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 10 (sepuluh) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
  1. 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran dari Andri Nova Harianto tanggal 20 Desember 2015 untuk pelunasan Pembelian rumah Grand Hasanah Mulia Blok F/03 senilai Rp.210.000.000,- tandatangan penerima H.M. SOLICHIN AFANDI;
  2. 1 (satu) lembar Surat Pernyataan H.M. SOLICHIN AFANDI tanggal 21 September 2022;
  3. 1 (satu) lembar Berita Acara Serah Terima Sertifikat Bank BTN tanggal 27 September 2022;Dikembalikan kepada Saksi ANDRI NOVA HARIANTO;
6. Membebankan kepada terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Senin, tanggal 28 Agustus 2023, oleh kami, Dewi Iswani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dewa Putu Yusmai Hardika, S.H., M.Hum., Leba Max Nandoko Rohi, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **30 Agustus 2023** oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Nolly Kurniawati, S.T., S.H., Panitera

Halaman 35 dari 36 Putusan Nomor 395/Pid.B/2023/PN Sda



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

Pengganti pada Pengadilan Negeri Sidoarjo, serta dihadiri oleh Faris Almer Romadhona, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa menghadap sendiri.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dewa Putu Yusmai Hardika, S.H., M.Hum.

Dewi Iswani, S.H., M.H.

Leba Max Nandoko Rohi, S.H.

Panitera Pengganti,

Nolly Kurniawati, S.T., S.H.