



PUTUSAN
Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

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

Terdakwa ditangkap pada tanggal 15 Maret 2024;

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 15 Maret 2024 sampai dengan tanggal 03 April 2024;
2. Penyidik perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 04 April 2024 sampai dengan tanggal 13 Mei 2024;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 13 Mei 2024 sampai dengan tanggal 01 Juni 2024;
2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 22 Mei 2024 sampai dengan tanggal 20 Juni 2024;
3. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 21 Juni 2024 sampai dengan tanggal 19 Agustus 2024;

Terdakwa didampingi oleh AGUS TRIATMOKO, S.E., S.H., M.H., NURUL KURNIAWAN, S.H., RIZKA ADI NUGROHO, S.H., YULY AJI WIBOWO, S.H., GALANG RESWORO AJI, S.H., ABEL LAZUARDIAN IMANY, S.H., Advokat/ Penasihat Hukum pada Kantor Advokat AGUS TRIATMOKO Dan REKAN beralamat di Perum Griya Boro Mukti Permai, Gg. Cempaka, Blok C4 No. 19 RT. 04/ RW. 06, Borokulon, Banyuurip, Kabupaten Purworejo, e-mail:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

triatmokoagus87@yahoo.co.id berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr tanggal 22 Mei 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr tanggal 22 Mei 2024 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 ARDANI YUSUF,S.E. Bin BUCHORI (Alm) bersalah melakukan tindak pidana penggelapan dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHPidana Jo Pasal 65 Ayat (1) KUHPidana sebagaimana dalam surat dakwaan alternatif kedua Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa ARDANI YUSUF,S.E. Bin BUCHORI (Alm) berupa Pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 3 (tiga) bulan dikurangi masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani terdakwa dan memerintahkan agar terdakwa tetap ditahan;
3. Menyatakan barang bukti berupa:
 - 1 Kuitansi pembayaran Booking fee/ tanda jadi Perum Greenland Residence Kav A.11 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 14 November 2018 yang ditandatangani oleh karyawan PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. SITI ALFIAH;
 - 1 Kuitansi pembayaran Greenland Residence Kav C2 sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. ARDANI YUSUF;
 - 1 Kuitansi dari PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO Nomor 000460 tertulis sudah terima dari PURWANTO untuk pembayaran Perumahan Greenland Residence kavling C2 sebesar Rp. 235,000,000,-

Halaman 2 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 03 Desember 2018 yang ditandatangani ARDANI YUSUF, SE;

- 1 Surat Pengikatan pembelian Jual Beli Greenland Residence Nomor 13/GR/AGP/2018, tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo ARDANI YUSUF, S.E;
- 1 Berita Acara Serah Terima Perumahan Greenland Residence Kavling C2 type 36/96M2 tertanggal 17 September 2019 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. ARDANI YUSUF serta Sdr. PURWANTO;
- 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/164/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;
- 1 Berita Acara Serah Terima IMB Krendetan pada tanggal 16 Mei 2020 dari ARDANI YUSUF kepada PURWANTO yang ditandatangani oleh ANGGUN SILVI ASMARA dan penerima PURWANTO;
- 1 gambar denah rumah type 36 Kavling C2 Greenland Residence;
- 1 Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan Greenland Propertindo Nomor 07/SP/PT.AGP/2022 tanggal 27 Desember 2022 yang ditandatangani ARDANI YUSUF,SE tentang pemberitahuan penyerahan sertipikat perumahan Kavling C2 di bulan Maret 2023;
- 1 Copy sertipikat SHM Nomor 01886 Luas 96 M2 terletak di Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo an. ARDANI YUSUF;

Dikembalikan kepada Saksi Purwanto Bin Wito Utomo;

- 1 Slip transfer dari OCBC NISP Cabang Bekasi, tanggal 3 Januari 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah);
- 1 Slip transfer dari Bank BTN Cabang Bekasi, tanggal 10 Juli 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- 1 Kuitansi pembayaran senilai Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) tertanggal 2 Januari 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH;
- 1 Kuitansi pembayaran senilai Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 4 Juli 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH;

Halaman 3 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Pengikatan Pembelian Jual Beli Greenland Residence Nomor 01/GR/AGP/2018, tanggal 28 Desember 2018 an. KALIMAH TOYIBAH untuk Perumahan greenland Residence Kavling C.10 type 36/85 M2 senilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- 1 Berita Acara Serah terima IMB Perumahan Greenland Residence, tertanggal 17 Desember 2020;
- 1 Berita Acara Serah terima IMB Perumahan Greenland Residence, tertanggal 17 Desember 2020;
- 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/172/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;
- 1 Copy warna Sertipikat Hak Milik No. 01868 an. ARDANI YUSUF;

Dikembalikan kepada Saksi Kalimah Toyibah Bin Amat Marjono;

- 1 Surat pengikatan Jual Beli tanah Greenland Residence tanggal 26 Februari 2021;
- 1 Surat Keterangan pelunasan Jual Beli tanah Greenland Residence tanggal 26 Februari 2021;
- 1 Kwitansi nomor 00194 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp. 50.000.000 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021;
- 1 Kwitansi nomor 00193 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp 50.000.000 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021;

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

- 1 Surat Pengikatan Jual Beli Greenland Residence Nomor 12/GR/AGP/2018 tanggal 26 November 2018;
- 1 Kwitansi penyerahan uang sebesar Rp. 230.000.000,- untuk pembayaran perumahan Greenland Residence kavling C3 tanggal 26 November 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF;
- 1 Berita Acara Serah terima 1 (satu) Unit Mobil Fortuner TH 2008 tanggal 26 November 2018;
- 1 Berita Acara Serah Terima Perumahan Greenland Residence kavling C3 type 36/110 M2 tanggal 2 Oktober 2019;
- 1 Berita Acara Serah Terima IMB Krendetan Nomor 562.9/165/MB/2020 tanggal 16 Mei 2020;

Halaman 4 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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

- 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/165/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;

- 1 Surat Pernyataan dari Sdr. ARDANI YUSUF yang dibuat tanggal 25 Februari 2023 yang ditandatangani oleh ARDANI YUSUF;

Dikembalikan kepada Saksi Tauvik Bayu Kurniawan Bin Misropi;

- 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01845, seluas $\pm 1.942 \text{ M}^2$ (kurang lebih seribu Sembilan ratus empat puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 01398 /Krendetan/ 2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

- 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01846, seluas $\pm 1.767 \text{ M}^2$ (kurang lebih seribu tujuh ratus enam puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 01399/Krendetan/ 2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

- 1 Fotocopy Tanda terima penyerahan dari PT. BPR Bank Surya Yudha kepada WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. tanggal 28 Juni 2019 berupa Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 01845 /Krendetan, an. ARDANI YUSUF seluas $\pm 1.942 \text{ M}^2$ dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01846, an. ARDANI YUSUF seluas $\pm 1.767 \text{ M}^2$;

- 1 Fotocopy Surat Keterangan atau Covemote Nomor 06/PPAT/Whc/VI/2019 tanggal 28 Juni 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah sesuai SHM Nomor 01845 /Krendetan dan SHM Nomor 01846 diserahkan untuk keperluan proses APHT yang penyelesaiannya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan;

- 1 Fotocopy Surat Keterangan atau Covemote Nomor 04/PPAT/Whc/X/2019 tanggal 14 Oktober 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah sesuai SHM Nomor 01845 /Krendetan dan SHM Nomor 01846 diserahkan untuk keperluan proses APHT namun karena belum selesai jangka waktu diperpanjang selama 2 (dua) bulan;

Halaman 5 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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

- 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01886 dengan atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
- 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 01868 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
- 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.0187 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
- 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01881 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

Dikembalikan kepada Saksi Yanis Sindi Maharso Bin Hariyanto;

- 1 Surat pengikatan Jual Beli tanah Greenland Residence Nomor 01/GR/AGP/2018 tanggal 1 September 2018;
- 1 Kwitansi pembayaran DP Perum Greenland Residence Kav A.7 senilai Rp. 10.000.000,- tanggal 01 September 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF, SE;
- 1 slip aplikasi transfer/Kliring dari Bank Jateng tertanggal 01 Oktober 2018 berisi transfer uang dari SRI AWIBOWODADI ke Rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 atas nama ARDANI YUSUF senilai Rp. 220.005.000,00;
- 1 Kwitansi pembayaran Perum Greenland Kav A.7 senilai Rp. 220.000.000,- tanggal 01 Oktober 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF,SE;
- 1 Kwitansi dari PT. Ardan Greenland Propertindo tanggal 4 Oktober 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF,SE. berisi tentang pembayaran perumahan Greenland Residence kavling A-7 dari SRI AWIBOWODADI dengan nilai Rp. 240.000.000,-;
- 1 Berita Acara Serah terima Perumahan Greenland Residence kavling A-7 typer 36/72 M2, tanggal 31 Agustus 2019;
- 1 Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan Greenland Propertindo Nomor 064/SP/PT.AGP/2022, tanggal 27 Desember 2022;

Dikembalikan kepada Saksi Sri Awibowodadi Binti Sarijat (Alm);

4. Menetapkan agar terdakwa ARDANI YUSUF,S.E. Bin BUCHORI (Alm) membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah);

Halaman 6 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Setelah mendengar pembelaan Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *in casu* kiranya berkenan untuk menjatuhkan hukuman yang ringan-ringannya terhadap Terdakwa ARDANI YUSUF SE Bin BUCHORI (alm) atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan sesuai dengan tuntutan Penuntut Umum;

Setelah mendengar Tanggapan Penasihat Hukum Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada nota pembelaanya;

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

KESATU

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



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

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

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

Bahwa pada bulan Oktober 2018 Saksi Korban PURWANTO bersama istrinya saksi SEPTI ISNAINI melihat banner perum Greenland Residence yang berada di Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo dan tertarik dengan penawaran rumah tersebut sehingga datang menemui marketing PT. Ardan Greenland Propertindo yaitu Sdr.SITI ALFIAH di kantor pemasaran PT. Ardan Greenland Propertindo di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Purworejo Plasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Purworejo untuk membeli unit perumahan tersebut dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);

Bahwa pada tanggal 14 November 2018 Saksi Korban PURWANTO dan saksi SEPTI ISNAINI datang ke Kantor PT. Greenland Propertindo di Jl. Veteran Blok A Nomor 10, Ruko Plaza Purworejo untuk membayar booking fee atau tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang diterima Sdri. SITI ALFIAH, kemudian pada tanggal 30 November 2018 Saksi korban PURWANTO dan saksi SEPTI ISNAINI kembali datang ke kantor PT. Ardan Greenland Propertindo dan bertemu langsung dengan Terdakwa untuk melunasi pembelian perumahan sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) secara tunai dan diterima langsung oleh Terdakwa ARDANI YUSUF dengan diberikan bukti kwitansi;

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

- a. Pada Senin tanggal 26 November 2018 sekitar pukul 09.00 Wib saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN, telah membeli unit Perum Greenland Residence di Kavling C.3. type 36/110 m2 dengan harga sebesar Rp. 230.000.000,- (Dua ratus tiga puluh juta rupiah), Pembelian dilakukan di kantor PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO alamat Ruko Purworejo Plaza Jl. Veteran Blok A No. 10 Purworejo. Teknis pembayaran Rp. 210.000.000,- dibayar menggunakan mobil Toyota Fortuner tahun 2008 milik saksi TAUVIK dan sisa pembayarannya sebesar Rp. 20.000.000,- dibayarkan melalui transfer ke rekening Bank Mandiri atas nama Terdakwa ARDANI YUSUF;
- b. Pada hari Jum'at tanggal 28 Desember 2018 sekira pukul 10.00 WIB saksi KALIMAH TOYIBAH, membeli unit Perum Greenland Residence di Kavling C.10.dengan harga sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Pembelian dilakukan di Kantor PT. Ardan Greenland Propertindo yang terletak di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Plasa Purworejo. Pembayarannya dilakukan dalam 3 kali pembayaran. Pembayaran pertama pada tanggal 28 Desember 2018 sebesar Rp. 10.000.000,- sebagai uang tanda jadi, kemudian tanggal 3 Januari 2019 sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan pembayaran ketiga pada tanggal 10 Juli 2019 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai pelunasan;

Halaman 9 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Bahwa selain saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH terdapat 1 (satu) korban lain atas nama saksi JITO MULYONO, yang telah membeli tanah kavling tanpa bangunan di Perumahan Greenland Residence Kavling B.4. dengan harga sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) pada hari Jum'at tanggal 26 Februari 2021 di PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO alamat Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Plasa Purworejo. Penjualan tanah kavling ini dilakukan terdakwa ARDANI YUSUF ketika sertipikat hak milik tanah terbit dan dijadikan agunan di BPR Surya Yudha. Teknis pembayaran dalam 3 (tiga) kali pembayaran yaitu pembayaran pertama pada tanggal 13 Februari 2021 dilakukan dengan cara transfer ke rekening terdakwa ARDANI YUSUF dengan nomor rekening 1360024111111 sebesar RP. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah). Pembayaran yang kedua pada tanggal 25 Februari 2021, saksi TAUVIK BAYU datang langsung ke kantor pemasaran TP ARDAN dan bertemu langsung dengan terdakwa dan melakukan pembayaran dengan cara transfer sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan pelunasan pembayaran pada tanggal 26 Februari 2021 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Pada saat menjual tanah kavling tersebut terdakwa ARDANI YUSUF melakukan dengan cara tipu muslihat atau perkataan bohong dimana terdakwa mengaku memegang atau menguasai sertipikat tanah Hak Milik Nomor: 01881 akan tetapi faktanya sertipikat Hak Milik Nomor: 01881 Perum Greenland Residence Kavling B.4 ketika dijual kepada saksi JITO MULYONO sudah berada di BPR Surya Yudha untuk agunan pinjaman kredit;

Halaman 10 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Bahwa Terdakwa ARDANI YUSUF tidak dapat memberikan sertifikat Hak Milik Perum Greenland residence yang dibeli oleh para saksi korban karena ternyata 2 (dua) sertifikat induk Perum Greenland Residence yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 01845 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01846 an. ARDANI YUSUF tidak segera dipecah tetapi malah dijadikan agunan pinjaman hutang di PT. BPR Surya Yudha Cabang Sapuran Wonosobo sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) pada tanggal 29 Juni 2019 tanpa sepengetahuan dan ijin dari para saksi korban. Terdakwa ARDANI YUSUF mengambil sertifikat induk untuk dipecah menjadi 40 sertifikat untuk kembali mengajukan pinjaman kredit baru atau top up sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 20 Maret 2020;

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

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

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

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



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

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

Bahwa proses pemecahan sertifikat tersebut dilakukan oleh terdakwa ARDANI YUSUF dengan cara ketika terdakwa mengajukan pinjaman kredit baru atau top up sebesar Rp.7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) kedua sertifikat Induk Perum Greenland Residence No. 01845 dan No. 01846 diserahkan oleh Kepala BPR Surya Yudha yaitu saksi NURYANTO kepada PPAT yaitu saksi WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H., untuk proses (Akta Pemberian Hak Tanggungan) APHT sekaligus meminta untuk dipecah menjadi 40 kavling sesuai pengesahan siteplan yang biaya pemecahannya dibebankan kepada terdakwa ARDANI YUSUF. Setelah menanyakan kepada saksi WIDI ATMIKO biaya yang diminta untuk pemecahan sebesar Rp. 4.500.000,- / sertifikat (empat juta lima ratus ribu rupiah per sertifikat), terdakwa ARDANI YUSUF merasa keberatan dengan biaya tersebut sehingga proses pemecahan sertifikat dilakukan terdakwa ARDANI YUSUF dengan tujuan biayanya lebih murah karena bisa mengusahkan dengan biaya Rp. 3.500.000,- / sertifikat (tiga juta lima ratus ribu rupiah per sertifikat). Saat itu saksi WIDI ATMIKO setuju dengan kesepakatan secara lisan apabila sertifikat telah jadi maka yang akan mengambil di BPN adalah terdakwa ARDANI YUSUF bersama saksi WIDI ATMIKO, kemudian 2 sertifikat induk dipecah oleh terdakwa ARDANI YUSUF melalui bantuan Saksi GATOT WIJAYANTO;

Bahwa setelah proses pemecahan didaftarkan dan melalui proses di BPN Purworejo akhirnya 40 sertifikat tersebut telah jadi/terbit pada tanggal 4

Halaman 12 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

- Saksi PURWANTO mengalami kerugian sebesar Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN yang telah membeli unit rumah di Kavling C.3 mengalami kerugian sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah);
- Saksi KALIMAH TOYIBAH yang telah membeli unit rumah di Kavling C.10 mengalami kerugian sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Saksi JITO MULYONO yang telah membeli tanah tanpa bangunan di Kavling B.4 mengalami kerugian sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah);

Sehingga total kerugian yang dialami saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH dan saksi JITO MULYONO akibat peristiwa ini adalah sebesar kurang lebih Rp. 830.000.000,- (delapan ratus tiga puluh juta rupiah) atau setidaknya sejumlah tersebut;

Halaman 13 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

ATAU

KEDUA

Bahwa ia terdakwa ARDANI YUSUF, S.E. Bin BUCHORI (Alm) pada hari Senin tanggal 26 November 2018 sekitar jam 09.00 Wib atau setidaknya dalam Bulan November 2018 atau setidaknya dalam Tahun 2018; pada hari Jumat tanggal 30 November 2018 sekitar jam 10.00 Wib atau setidaknya dalam Bulan November 2018 atau setidaknya dalam Tahun 2018; pada hari Jumat tanggal 28 Desember 2018 sekitar jam 10.00 Wib atau setidaknya dalam Bulan Desember 2018 atau setidaknya dalam Tahun 2018; pada hari Kamis tanggal 25 Februari 2021 sekitar jam 09.00 Wib atau setidaknya dalam bulan Februari 2021 atau setidaknya dalam tahun 2021, seluruhnya bertempat di Kantor PT. Ardan Greenland Propertindo alamat Jl. Veteran Blok A Nomor 10, Ruko Plaza Purworejo Kecamatan Purworejo Kabupaten Purworejo, atau setidaknya pada tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Purworejo yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, yang dilakukan Terdakwa dengan cara dan perbuatan sebagai berikut:

Bahwa terdakwa adalah seorang direktur dari PT Ardan Greenlad Propertindo yaitu developer atau pengembang yang mempunyai usaha di bidang property atau perumahan dan memiliki kantor pemasarannya di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Purworejo Plasa Purworejo. Bahwa dalam kurun waktu di tahun 2018 sampai dengan Tahun 2021 Terdakwa ARDANI YUSUF melalui PT. Ardan Greenland Propertindo, telah membangun perumahan yang diberi nama "Greenland Residence" yang terletak di Jalan Raya Purworejo Yogyakarta KM 13 alamat Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo dengan status tanah yang digunakan untuk lokasi Perum "Greenland Residence" tersebut adalah milik Terdakwa ARDANI YUSUF dengan 2 sertifikat hak milik Induk dengan total luas tanah yang dijadikan lokasi perumahan sekitar 3709 M² (tiga ribu tujuh ratus sembilan meter persegi), dengan rincian yang pertama Sertipikat Hak Milik Nomor : 01845, seluas \pm 1.942 M² (kurang lebih seribu

Halaman 14 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sembilan ratus empat puluh dua meter persegi) dan yang kedua Sertipikat Hak Milik Nomor : 01846, seluas $\pm 1.767 \text{ M}^2$ (kurang lebih seribu tujuh ratus enam puluh tujuh meter persegi) kedua sertipikat tersebut diterbitkan kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo pada tanggal 18 April 2019 atas nama Ardani Yusuf, sedangkan untuk siteplane lokasi perumahan Greenland Residence tersebut dijadikan 40 kavling perumahan yang terdiri 4 kavling ruko type 80 untuk perumahan yang tersedia dari type 36 dan 45 dengan luas total antara 60 – 78 M2 sebanyak 36 kavling;

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

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

Bahwa pada bulan Oktober 2018 Saksi Korban PURWANTO bersama istrinya saksi SEPTI ISNAINI melihat banner perum Greenland Residence yang berada di Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo dan tertarik dengan penawaran rumah tersebut sehingga datang menemui marketing PT. Ardan Greenland Propertindo yaitu Sdr.SITI ALFIAH di kantor pemasaran PT. Ardan Greenland Propertindo di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Purworejo Plasa Purworejo untuk membeli unit perumahan tersebut dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);

Bahwa pada tanggal 14 November 2018 Saksi Korban PURWANTO dan saksi SEPTI ISNAINI datang ke Kantor PT. Greenland Propertindo di Jl. Veteran Blok A Nomor 10, Ruko Plaza Purworejo untuk membayar booking fee atau tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang diterima Sdri. SITI ALFIAH, kemudian pada tanggal 30 November 2018 Saksi korban PURWANTO dan saksi SEPTI ISNAINI kembali datang ke kantor PT. Ardan Greenland Propertindo dan bertemu langsung dengan Terdakwa untuk melunasi pembelian perumahan sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) secara tunai dan diterima langsung oleh Terdakwa ARDANI YUSUF dengan diberikan bukti kwitansi;

Halaman 15 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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

c. Pada Senin tanggal 26 November 2018 sekitar pukul 09.00 Wib saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN, telah membeli unit Perum Greenland Residence di Kavling C.3. type 36/110 m2 dengan harga sebesar Rp. 230.000.000,- (Dua ratus tiga puluh juta rupiah), Pembelian dilakukan di kantor PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO alamat Ruko Purworejo Plaza Jl. Veteran Blok A No. 10 Purworejo. Teknis pembayaran Rp. 210.000.000,- dibayar menggunakan mobil Toyota Fortuner tahun 2008 milik saksi TAUVIK dan sisa pembayarannya sebesar Rp. 20.000.000,- dibayarkan melalui transfer ke rekening Bank Mandiri atas nama Terdakwa ARDANI YUSUF;

d. Pada hari Jum'at tanggal 28 Desember 2018 sekira pukul 10.00 WIB saksi KALIMAH TOYIBAH, membeli unit Perum Greenland Residence di Kavling C.10.dengan harga sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Pembelian dilakukan di Kantor PT. Ardan Greenland Propertindo yang terletak di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Plasa Purworejo. Pembayarannya dilakukan dalam 3 kali pembayaran. Pembayaran pertama pada tanggal 28 Desember 2018 sebesar Rp. 10.000.000,- sebagai uang tanda jadi, kemudian tanggal 3 Januari 2019 sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan pembayaran ketiga pada tanggal 10 Juli 2019 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai pelunasan;

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

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

Halaman 16 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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

- Unit perumahan Kavling C.10 Perum Greenland Residence yang dibeli Saksi KALIMAH TOYIBAH, telah diserahkan terimakan kepada saksi KALIMAH TOYIBAH pada tanggal 17 Desember 2020;

Bahwa selain saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH terdapat 1 (satu) korban lain atas nama saksi JITO MULYONO, yang telah membeli tanah kavling tanpa bangunan di Perumahan Greenland Residence Kavling B.4. dengan harga sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) pada hari Jum'at tanggal 26 Februari 2021 di PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO alamat Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Plasa Purworejo. Penjualan tanah kavling ini dilakukan terdakwa ARDANI YUSUF ketika sertipikat hak milik tanah terbit dan dijadikan agunan di BPR Surya Yudha. Teknis pembayaran dalam 3 (tiga) kali pembayaran yaitu pembayaran pertama pada tanggal 13 Februari 2021 dilakukan dengan cara transfer ke rekening terdakwa ARDANI YUSUF dengan nomor rekening 1360024111111 sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah). Pembayaran yang kedua pada tanggal 25 Februari 2021, saksi TAUVIK BAYU datang langsung ke kantor pemasaran TP ARDAN dan bertemu langsung dengan terdakwa dan melakukan pembayaran dengan cara transfer sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan pelunasan pembayaran pada tanggal 26 Februari 2021 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Pada saat menjual tanah kavling tersebut terdakwa ARDANI YUSUF mengaku memegang atau menguasai sertipikat tanah Hak Milik Nomor: 01881 akan tetapi faktanya sertipikat Hak Milik Nomor: 01881 Perum Greenland Residence Kavling B.4 ketika dijual kepada saksi JITO MULYONO sudah berada di BPR Surya Yudha untuk agunan pinjaman kredit;

Bahwa Terdakwa ARDANI YUSUF tidak dapat memberikan sertipikat Hak Milik Perum Greenland residence yang dibeli oleh para saksi korban karena ternyata 2 (dua) sertipikat induk Perum Greenland Residence yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 01845 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01846 an. ARDANI YUSUF tidak segera dipecah tetapi malah dijadikan agunan pinjaman hutang di PT. BPR Surya Yudha Cabang Sapuran Wonosobo sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) pada tanggal 29 Juni 2019 tanpa sepengetahuan dan ijin dari para saksi korban. Terdakwa ARDANI YUSUF mengambil sertipikat induk untuk dipecah menjadi 40 sertifikat untuk kembali mengajukan pinjaman kredit baru atau top up sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 20 Maret 2020.;

Halaman 17 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

Disclaimer

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



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

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

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

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

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

Bahwa Terdakwa menjanjikan kepada saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH dan saksi JITO MULYONO setelah melakukan pembayaran lunas, maka sertifikat hak milik akan segera dilakukan balik nama menjadi atas nama para korban dan diserahkan kepada para saksi korban ketika serah terima unit rumah dan faktanya setelah berita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

acara serah terima rumah, sertifikat tanah kavling perumahan yang dibeli tidak diberikan kepada para saksi korban dan oleh terdakwa dijadikan agunan pinjaman hutang tanpa sepengetahuan dan ijin dari para saksi korban;

Bahwa proses pemecahan sertipikat tersebut dilakukan oleh terdakwa ARDANI YUSUF dengan cara ketika terdakwa mengajukan pinjaman kredit baru atau top up sebesar Rp.7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) kedua sertipikat Induk Perum Greenland Residence No. 01845 dan No. 01846 diserahkan oleh Kepala BPR Surya Yudha yaitu saksi NURYANTO kepada PPAT yaitu saksi WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H., untuk proses (Akta Pemberian Hak Tanggungan) APHT sekaligus meminta untuk dipecah menjadi 40 kavling sesuai pengesahan siteplan yang biaya pemecahannya dibebankan kepada terdakwa ARDANI YUSUF. Setelah menanyakan kepada saksi WIDI ATMIKO biaya yang diminta untuk pemecahan sebesar Rp. 4.500.000,- / sertipikat (empat juta lima ratus ribu rupiah per sertifikat), terdakwa ARDANI YUSUF merasa keberatan dengan biaya tersebut sehingga proses pemecahan sertipikat dilakukan terdakwa ARDANI YUSUF dengan tujuan biayanya lebih murah karena bisa mengusahakan dengan biaya Rp. 3.500.000,- / sertipikat (tiga juta lima ratus ribu rupiah per sertifikat). Saat itu saksi WIDI ATMIKO setuju dengan kesepakatan secara lisan apabila sertipikat telah jadi maka yang akan mengambil di BPN adalah terdakwa ARDANI YUSUF bersama saksi WIDI ATMIKO, kemudian 2 sertipikat induk dipecah oleh terdakwa ARDANI YUSUF melalui bantuan Saksi GATOT WIJAYANTO;

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

Halaman 19 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

Disclaimer

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



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

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

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

- Saksi PURWANTO mengalami kerugian sebesar Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN yang telah membeli unit rumah di Kavling C.3 mengalami kerugian sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah);
- Saksi KALIMAH TOYIBAH yang telah membeli unit rumah di Kavling C.10 mengalami kerugian sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Saksi JITO MULYONO yang telah membeli tanah tanpa bangunan di Kavling B.4 mengalami kerugian sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah);

Sehingga total kerugian yang dialami saksi PURWANTO; saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN; saksi KALIMAH TOYIBAH dan saksi JITO MULYONO akibat peristiwa ini adalah sebesar kurang lebih Rp. 830.000.000,- (delapan ratus tiga puluh juta rupiah) atau setidaknya sejumlah tersebut;

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

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa menyatakan mengerti dan Terdakwa atau Penasihat Hukum Terdakwa tidak mengajukan keberatan;

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

1. Purwanto bin Wito Utomo di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sekarang Saksi dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani;
- Bahwa Saksi pernah dimintai keterangan di muka penyidik Kepolisian;
- Bahwa keterangan Saksi tersebut sudah benar;
- Bahwa Saksi dimintai keterangan di muka sidang sehubungan dengan perkara tindak pidana penipuan atau penggelapan;
- Bahwa yang menjadi korbannya adalah Saksi;
- Bahwa peristiwa tersebut bermula pada hari Jumat tanggal 30 November 2018 sekitar pukul 10.00 WIB di kantor PT. Ardan Greenland Propertindo yang terletak di Jl. Veteran Blok A No.10 Ruko Purworejo Plaza Purworejo;
- Bahwa yang telah melakukan tindak pidana penipuan atau penggelapan tersebut adalah Terdakwa Ardani Yusuf, umur sekitar 38 tahun, pekerjaan wiraswasta/Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo, Alamat Dk.Blengkungan RT002 RW003 Desa Bulus Kec. Gebang Kab. Purworejo;
- Bahwa Saksi sebelumnya tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga dengan Terdakwa Ardani Yusuf;
- Bahwa yang menjadi objek tindak pidana yang dilakukan Terdakwa Ardani Yusuf adalah penipuan atau penggelapan dalam jual beli perumahan dimana Saksi telah membeli rumah di Greenland Residence Kavling C2 yang terletak di Desa Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo seharga Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa pada bulan Oktober 2018 Saksi bersama istri Saksi (Septi Isnaini) melihat baliho perumahan Greenland Residence yang berada di Desa Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo. Karena Saksi belum memiliki rumah dan lokasi perumahan tersebut dekat dengan tempat kerja maka Saksi tertarik dengan iklan tersebut dan datang menemui marketing PT. Ardan Greenland Propertindo hingga akhirnya kami tertarik membeli 1 (satu) unit perumahan di kavling C2 tipe 36/96 m2 seharga Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) yang mana setelah pembayaran lunas Saksi dijanjikan oleh Terdakwa Ardani Yusuf Sertipikat Hak Milik (SHM) akan segera dibalik nama menjadi atas nama Saksi dan diserahkan segera setelah penyerahan rumah kepada Saksi, akan tetapi setelah berita acara serah terima rumah sertipikat tanah tersebut tidak kunjung diberikan dan malah dijadikan agunan pinjaman hutang di Bank Surya Yudha Wonosobo;

Halaman 21 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa cara pembayaran pembelian tanah perumahan tersebut dilakukan sebanyak 2 kali yaitu pertama, pembayaran booking fee sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tanggal 14 November 2018 yang ditandatangani oleh karyawan PT. Ardan Greenland Propertindo yaitu Sdr. Siti Alfiah (sudah meninggal dunia) dan kedua pembayaran pelunasan sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo, yaitu Terdakwa Ardani Yusuf;
- Bahwa rumah tersebut sudah diserahkan kepada Saksi tanggal 17 September 2019 dengan berita acara serah terima perumahan Greenland Residence tertanggal 19 September 2019;
- Bahwa pembelian rumah tersebut tidak ada akta jual beli yang dilakukan di hadapan notaris;
- Bahwa setelah serah terima kunci rumah, Saksi dan istri berkali-kali menghubungi Terdakwa Ardani Yusuf untuk menanyakan SHM yang dijanjikan namun selalu diinformasikan bahwa sertifikat belum jadi. Kemudian tanggal 27 Desember 2022 ada dari karyawan PT. Ardan Greenland Propertindo datang memberikan surat yang berisi bahwa sertifikat masih diproses dan akan diserahkan pada bulan Maret 2023, akan tetapi sampai waktu tersebut sertifikat tidak kunjung diserahkan hingga sekitar bulan April 2023 ada datang dari BPR Surya Yudha Wonosobo datang ke rumah Saksi memberi tahu bahwa sertifikat perumahan tersebut dijadikan agunan kredit di BPR Surya Yudha Wonosobo oleh Terdakwa Ardani Yusuf;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti terkait pembelian unit perumahan kavling C2 di Perumahan Greenland Residence dari Terdakwa Ardani Yusuf, sebagai berikut:
 - 1 (satu) Kuitansi pembayaran Booking Fee/ tanda jadi Perum Greenland Residence Kav A.11 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 14 November 2018 yang ditandatangani oleh karyawan PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. SITI ALFIAH;
 - 1 (satu) Kuitansi pembayaran Greenland Residence Kav C2 sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Terdakwa ARDANI YUSUF;
 - Surat Pengikatan Pembelian Jual Beli Greenland Residence Nomor: 13/GR/AGP/2018, tanggal 30 November 2018 yang

Halaman 22 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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

ditandatangani Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Ardani Yusuf, S.E;

- Berita Acara Serah Terima Perumahan Greenland Residence Kavling C2 type 36/96M2 tertanggal 17 September 2019 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Terdakwa ARDANI YUSUF serta Sdr. PURWANTO;
- Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/164/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;
- Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan Greenland Propertindo Nomor 07/SP/PT.AGP/2022 tanggal 27 Desember 2022 yang ditandatangani ARDANI YUSUF, S.E. tentang pemberitahuan penyerahan sertifikat perumahan Kavling C2 di bulan Maret 2023;
- Bahwa kerugian yang Saksi alami akibat perbuatan Terdakwa Ardani Yusuf sebesar Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa ada penawaran damai dari Terdakwa Ardani Yusuf dengan bentuk pemberian jaminan sertifikat tanah kavling yang senilai dengan sertifikat milik Saksi dan surat kuasa menjual;
- Bahwa Terdakwa Ardani Yusuf tidak ada meminta izin kepada Saksi untuk menjaminkan sertifikat milik Saksi sebagai jaminan hutang di BPR Surya Yudha;
- Bahwa ada penawaran perdamaian yang diajukan oleh keluarga Terdakwa Ardani Yusuf kepada Saksi;
- Bahwa setelah ada penawaran perdamaian, Saksi mencabut laporan dan menandatangani surat pencabutan laporannya;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;

2. Jito Mulyono bin Marjo Utomo di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sekarang Saksi dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani;
- Bahwa Saksi pernah dimintai keterangan di muka penyidik Kepolisian;
- Bahwa keterangan Saksi tersebut sudah benar;
- Bahwa Saksi dimintai keterangan di muka sidang sehubungan dengan perkara tindak pidana penipuan atau penggelapan;
- Bahwa yang menjadi korban adalah Saksi;

Halaman 23 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa peristiwa tersebut bermula pada hari Jumat tanggal 26 Februari 2021 sekitar pukul 09.00 WIB di kantor PT. Ardan Greenland Propertindo yang terletak di Jl. Veteran Blok A No.10 Ruko Purworejo Plaza Purworejo;
- Bahwa yang telah melakukan tindak pidana penipuan atau penggelapan tersebut adalah Terdakwa Ardani Yusuf, umur sekitar 38 tahun, pekerjaan wiraswasta/Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo, Alamat Dk.Blengkungan RT002 RW003 Desa Bulus Kec. Gebang Kab. Purworejo;
- Bahwa Saksi sebelumnya tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga dengan Terdakwa Ardani Yusuf;
- Bahwa yang menjadi objek tindak pidana yang dilakukan Terdakwa Ardani Yusuf adalah penipuan atau penggelapan uang pembelian 1 (satu) tanah kavling yang terletak di Perum Greenland Residence Desa Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo Blok B4 seluas 60m2 senilai Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah);
- Bahwa cara Terdakwa Ardani Yusuf dalam melakukan penipuan atau penggelapan terhadap Saksi Ketika awalnya Saksi tertarik ketika melihat baliho iklan tanah kavling yang dijual karena Saksi sedang mencari tempat tinggal yang dekat tempat kerja Saksi Bandara YIA Yogyakarta. Kemudian Saksi menghubungi nomor yang tertera pada baliho dan diinformasikan bahwa hanya tersisa 1 kavling dengan harga Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah). Setelah tawar menawar disepakati harganya Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah), Saksi diminta DP (Down Payment) sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). Kemudian Saksi transfer uang DP ke rekening Terdakwa Ardani Yusuf dengan nomor rekening 1360024111111 atas nama Ardani Yusuf sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pada tanggal 13 Februari 2021. Selanjutnya Saksi melakukan pembayaran kedua tanggal 25 Februari 2021 senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan pembayaran ketiga tanggal 26 Februari 2021 senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang semuanya itu ditransfer ke rekening Terdakwa Ardani Yusuf dengan nomor rekening 1360024111111 atas nama Ardani Yusuf, lalu dibuatkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan juga Surat Keterangan Pelunasan Jual Beli Tanah Greenland Residence. Setelah melakukan pelunasan Terdakwa Ardani Yusuf memberikan kepada Saksi fotocopy sertipikat tertulis blok B4 yang masih atas nama Ardani Yusuf, lalu Saksi meminta kepada Terdakwa Ardani Yusuf untuk sekalian membalik nama sertipikat menjadi atas nama Saksi. Pada bulan Maret 2023 Saksi

Halaman 24 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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)



menanyakan perkembangan balik nama sertifikat ke Terdakwa Ardani Yusuf dan dijawab masih dalam proses. Kemudian sekitar bulan April 2023 Saksi didatangi dari pihak BPR Surya Yudha dan menyampaikan bahwa tanah yang ada di Greenland Residence termasuk tanah milik Saksi menjadi jaminan hutang di BPR Surya Yudha dan sudah jatuh tempo, selain itu disampaikan pula bahwa Terdakwa Ardani Yusuf sudah pailit. Atas hal tersebut Saksi menghubungi Terdakwa Ardani Yusuf menanyakan kebenarannya, dari Terdakwa Ardani Yusuf membenarkan sertifikat ada di BPR Surya Yudha dan akan diselesaikan oleh Terdakwa Ardani Yusuf secepatnya. Terdakwa Ardani Yusuf menyampaikan akan mengembalikan uang Saksi dengan cara mencicil, namun sampai sekarang belum ada pengembalian dari Terdakwa Ardani Yusuf kepada Saksi;

- Bahwa Saksi mengenali barang bukti di persidangan terkait pembelian tanah kavling, sebagai berikut:

- 1 (satu) Surat pengikatan Jual Beli tanah Greenland Residence tanggal 26 Februari 2021;
- 1 (satu) Surat Keterangan pelunasan Jual Beli tanah Greenland Residence tanggal 26 Februari 2021;
- 1 (satu) Kuitansi nomor 00193 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021;
- 1 (satu) Kuitansi nomor 00194 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021;
- Bahwa ketika pembelian tanah kavling dari Terdakwa Ardani Yusuf tidak ada akta jual beli di hadapan notaris;
- Bahwa nilai kerugian yang Saksi alami atas perbuatan yang dilakukan Terdakwa Ardani Yusuf sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah);
- Bahwa ada usaha perdamaian yang dilakukan Terdakwa Ardani Yusuf dan keluarganya terhadap Saksi dengan bentuk pemberian jaminan sertifikat tanah kavling yang senilai harganya dengan sertifikat milik Saksi disertai surat kuasa menjual;
- Bahwa Terdakwa Ardani Yusuf tidak ada meminta izin kepada Saksi untuk menjaminkan sertifikat milik Saksi sebagai jaminan hutang di BPR Surya Yudha;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada penawaran perdamaian yang diajukan oleh keluarga Terdakwa Ardani Yusuf kepada Saksi;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;

3. Sri Awibowodadi binti Sarijat (alm) di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sekarang Saksi dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani;
- Bahwa Saksi pernah dimintai keterangan di muka penyidik Kepolisian;
- Bahwa keterangan Saksi tersebut sudah benar;
- Bahwa Saksi dimintai keterangan di muka sidang sehubungan dengan perkara tindak pidana penipuan atau penggelapan yang dilakukan Terdakwa Ardani Yusuf terkait jual beli perumahan di Greenland Residence yang terletak di Desa Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo, yang mana para korban sudah membayar lunas tanah akan tetapi Sertipikat Hak Milik para korban belum diserahkan dan malah dijadikan jaminan hutang di BPR Surya Yudha Wonosobo oleh Terdakwa Ardani Yusuf;
- Bahwa yang menjadi korban antara lain:
 - Sdr. Purwanto, Saksi kenal karena tetangga di Perumahan Greenland Residence dan sama-sama pembeli perumahan di Perumahan Greenland Residence dari Terdakwa Ardani Yusuf;
 - Sdr. Jito Mulyono, Saksi kenal karena tetangga Saksi dan sebagai pembeli tanah kavling B4 di Perumahan Greenland Residence;
 - Sdr. Tauvik Bayu Setiawan, Saksi kenal karena pernah bertemu dan berbicara langsung, serta sama-sama pembeli perumahan di kavling C3 Perumahan Greenland Residence;
 - Sdr. Kalimah Toyibah, Saksi tidak kenal tapi tahu bahwa yang bersangkutan adalah pembeli perumahan di kavling C10 Perumahan Greenland Residence;
- Bahwa Saksi sebelumnya tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga dengan Terdakwa Ardani Yusuf;
- Bahwa Saksi juga termasuk pembeli perumahan di Greenland Residence kavling A7 dari Terdakwa Ardani Yusuf;
- Bahwa Saksi membeli perumahan di Greenland Residence kavling A7 yang berlokasi di Desa Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo dari Terdakwa Ardani Yusuf / PT. Ardan Greenland Propertindo dengan harga

Halaman 26 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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

Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah), rincian pembayarannya sebagai berikut:

- Tanggal 1 September 2018 saya membayar uang muka sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Tanggal 1 Oktober 2018 saya membayar sebesar Rp220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) transfer melalui Bank BPD Purworejo ke rekening Bank Mandiri atas nama Ardani Yusuf dengan nomor rekening 1360024111111. Untuk sisanya akan dibayarkan setelah Saksi menerima sertifikat hak milik. Kemudian tanggal 4 Oktober 2018 Saksi datang ke kantor PT. Ardan Greenland Propertindo dan diberikan kuitansi pelunasan berkop PT. Ardan Greenland Propertindo dengan nilai Rp240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) dan ditandatangani oleh Terdakwa Ardani Yusuf;
- Bahwa perumahan tersebut sudah diserahkan kepada Saksi pada tanggal 31 Agustus 2019 dan Saksi tempati hingga saat ini;
- Bahwa Saksi sudah menanyakan bekal – kali kepada Terdakwa Ardani Yusuf terkait perkembangan Sertipikat Hak Milik perumahan tersebut, tapi dijawab masih dalam proses balik nama di Kantor Pertanahan Kab. Purworejo. Setelah Saksi desak terus pada tanggal 27 Desember 2022 saya diberikan surat oleh Terdakwa Ardani Yusuf dengan nomor 64/SP/PT.AGP/2022 tertanggal 27 Desember 2022 hal pemberitahuan bahwa sertipikat atas nama Saksi masih dalam proses dan akan diserahkan pada bulan Maret 2023, akan tetapi sampai waktu yang dijanjikan sertipikat itu tidak diserahkan kepada Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui sertipikat tersebut dijadikan jaminan hutang di BPR Surya Yudha oleh Terdakwa Ardani Yusuf, karena sekitar bulan April 2023 warga Perumahan Greenland Residence didatangi pihak BPR Surya Yudha Wonosobo menyampaikan pada intinya sertipikat-sertipikat warga perumahan ada di BPR Surya Yudha karena dijadikan jaminan hutang oleh Terdakwa Ardani Yusuf;
- Bahwa Saksi mengetahui barang bukti terkait pembelian rumah dari Terdakwa Ardani Yusuf sebagai berikut:
 - Surat pengikatan Jual Beli tanah Greenland Residence Nomor 01/GR/AGP/2018 tanggal 1 September 2018;

Halaman 27 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kuitansi pembayaran DP Perum Greenland Residence Kav A.7 senilai Rp10.000.000,00 tanggal 01 September 2018 ditandatangani oleh Terdakwa ARDANI YUSUF, S.E;
- 1 (satu) lembar slip aplikasi transfer/Kliring dari Bank Jateng tertanggal 01 Oktober 2018 berisi transfer uang dari SRI AWIBOWODADI ke Rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 atas nama Terdakwa ARDANI YUSUF senilai Rp220.005.000,00;
- Kuitansi pembayaran Perum Greenland Kav A.7 senilai Rp220.000.000,00 tanggal 01 Oktober 2018 ditandatangani oleh Terdakwa ARDANI YUSUF, S.E;
- Kuitansi dari PT. Ardan Greenland Propertindo tanggal 4 Oktober 2018 ditandatangani oleh Terdakwa ARDANI YUSUF, S.E. berisi tentang pembayaran perumahan Greenland Residence kavling A-7 dari SRI AWIBOWODADI dengan nilai Rp240.000.000,00;
- Berita Acara Serah terima Perumahan Greenland Residence kavling A-7 typer 36/72 M2, tanggal 31 Agustus 2019;
- Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan Greenland Propertindo Nomor 064/SP/PT.AGP/2022, tanggal 27 Desember 2022;
- Bahwa ada usaha perdamaian yang dilakukan Terdakwa Ardani Yusuf dan keluarganya terhadap Saksi dengan bentuk pemberian jaminan BPKB Kendaraan Bermotor;
- Bahwa Terdakwa Ardani Yusuf tidak ada meminta izin kepada Saksi untuk menjaminkan sertifikat milik Saksi sebagai jaminan hutang di BPR Surya Yudha;
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;
- 4. Widodo Solikoe bin Solikoe Broto Setiko di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa sekarang Saksi dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani;
 - Bahwa Saksi pernah dimintai keterangan di muka penyidik Kepolisian;
 - Bahwa keterangan Saksi tersebut sudah benar;
 - Bahwa Saksi dimintai keterangan di muka sidang sehubungan dengan perkara tindak pidana penipuan atau penggelapan yang dilakukan Terdakwa Ardani Yusuf terkait jual beli perumahan di Greenland Residence yang terletak di Desa Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo, yang mana para korban sudah membayar lunas tanah akan tetapi Sertipikat Hak Milik

Halaman 28 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para korban belum diserahkan dan malah dijadikan jaminan hutang di BPR Surya Yudha Wonosobo oleh Terdakwa Ardani Yusuf;

- Bahwa Saksi sebelumnya tidak mengenal atau memiliki hubungan keluarga dengan Terdakwa Ardani Yusuf;
- Bahwa Saksi membeli 1 kavling rumah tipe 36 di Greenland Residence kavling A3 yang berlokasi di Desa Krendetan, Kec. Bagelen Kab.Purworejo dengan cara pembayaran KPR melalui Perumda BPR Bank Purworejo dari Terdakwa Ardani Yusuf;
- Bahwa Saksi membeli dengan harga kesepakatan sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Saya menyerahkan uang tanda jadi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah). Selanjutnya pembayaran uang muka sebesar Rp74.500.000,00 (tujuh puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) tanggal 27 Agustus 2018 dan sisanya dibayarkan melalui mekanisme kredit di BPR Bank Purworejo selama 3 tahun;
- Bahwa nominal kredit yang diajukan ke BPR Purworejo sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan sudah lunas pada bulan November 2021;
- Bahwa setelah pelunasan kredit, hingga sampai saat ini sertifikat belum diserahkan kepada Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa sertifikat dijadikan jaminan hutang oleh Terdakwa Ardani Yusuf ke BPR Surya Yudha Wonosobo karena ada pihak dari BPR Surya Yudha datang ke perumahan Greenland Residence pada intinya memberitahukan bahwa sertifikat dijaminkan jaminan hutang oleh Terdakwa Ardani Yusuf;
- Bahwa Terdakwa Ardani Yusuf tidak ada meminta izin kepada Saksi untuk menjaminkan sertifikat milik Saksi sebagai jaminan hutang di BPR Surya Yudha;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;

5. Tausik Bayu Kurniawan di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sekarang Saksi dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani;
- Bahwa Saksi pernah dimintai keterangan di muka penyidik Kepolisian;
- Bahwa keterangan Saksi tersebut sudah benar;

Halaman 29 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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 Saksi mengerti diperiksa sehubungan Saksi menjadi korban dari pembelian kavling perumahan Greenland Residence di Bagelan Purworejo;
- Bahwa Saksi sebagai pembeli tanah kavling di Greenland Residence Krendetan, Bagelen, Purworejo;
- Bahwa Saksi bekerja di BUMN di PT. KAI, Saksi merupakan teman kantor dari Saksi Purwanto;
- Bahwa Saksi tertarik membeli kavling perumahan di Greenland Residence karena sering lewat di depan perumahan dan mencari informasi tentang perumahan;
- Bahwa Saksi membeli 1 unit berupa tanah dan dibayar lunas lalu proses Pembangunan beli rumah;
- Bahwa pada tanggal 26 November 2018 Saksi membeli unit Perum Greenland Residence di Kavling C.3. type 36/110 m2 dengan harga sebesar Rp. 230.000.000,- (Dua ratus tiga puluh juta rupiah), Pembelian dilakukan di kantor PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO dengan teknis pembayaran Rp. 210.000.000,- dibayar menggunakan mobil Toyota Fortuner tahun 2008 milik Saksi dan sisa pembayarannya sebesar Rp. 20.000.000,- dibayarkan melalui transfer ke rekening Bank Mandiri atas nama Terdakwa sendiri;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan sertifikat disaksikan Saksi Anggun tetapi karena masih nama Terdakwa, sertifikat dikembalikan ke terdakwa untuk di balik nama atas nama Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa sertifikat tanah tanah kavling perumahan di Greenland Residence berada di Bank BPR Surya Yudha untuk jaminan hutang Terdakwa dari pihak Bank BPR Surya Yudha dan bukan berada di BPN;
- Bahwa yang pertama kali memberi tahu Saksi bahwa sertifikat tanah tanah kavling perumahan di Greenland Residence berada di Bank BPR Surya Yudha untuk jaminan hutang adalah Bank BPR Surya Yudha mereka mengatakan bahwa sertifikat tanah Saksi dijamin hutang ke BPR, kemudian pertemuan kedua diberitahu oleh pihak BPR bahwa PT. Ardan Greenland Propertindo telah pailit;
- Bahwa Saksi pernah melihat langsung sertifikat tanah Saksi dari Saksi Anggun dan sertifikat masih sesuai;

Halaman 30 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

Disclaimer

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



- Bahwa Saksi dipertemukan dengan saudara Terdakwa dan terjadi kesepakatan perdamaian dengan jaminan tanah kavling di perumahan Kertanegara;
- Bahwa Saksi telah mengecek di BPN Purworejo dan belum ada proses balik nama atas nama Saksi;
- Bahwa rumah Saksi tersebut sudah ada IMB nya atas nama Terdakwa Ardani;
- Bahwa Saksi pertama kali bertemu dengan Terdakwa dan menanyakan perihal sertifikat, dan saat itu Terdakwa masih tidak mengakui keberadaan dari sertifikat tanah Saksi dan Terdakwa baru mengakui keberadaan sertifikat milik Saksi pada pertemuan kedua saat Saksi datang dengan membawa bukti pailit Terdakwa;
- Bahwa telah terjadi pertemuan dengan keluarga Terdakwa dan terjadi kesepakatan tukar guling jaminan sertifikat berupa tanah kosong atas nama Edi dengan kuasa jual notaris yang berada di daerah Lengkong Purworejo, dan menurut Saksi nilai ganti rugi masih belum sepadan karena masih berbentuk tanah kavling dan ada tenggang waktu satu tahun untuk dibangun rumah;
- Bahwa seingat Saksi nama notaris untuk mengurus tanah kavling adalah Pak Budi;
- Bahwa setahu Saksi pembelian kavling di perumahan Greenland Residence ada yang dilakukan secara tunai lunas dan melalui Bank;
- Bahwa setahu Saksi yang melaporkan Terdakwa ada 4 orang yang melakukan pembelian secara tunai;
- Bahwa ada surat Perjanjian damai antara para korban yang diwakili oleh Saksi Purwanto dengan keluarga Terdakwa;
- Bahwa Saksi sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 rajin menagih terdakwa terkait sertifikat tersebut;
- Bahwa kesepakatan awal saat terjadi pembelian tanah tersebut adalah setelah pelunasan lalu dibangun, kemudian sertifikat diserahkan setelah dibalik nama atas nama pembeli;
- Bahwa setahu Saksi sertifikat kepemilikan tanah di perumahan Greenland residence yang dijadikan jaminan hutang oleh terdakwa di BPR Surya Yudha dilakukan tanpa adanya ijin dari Saksi selaku pemilik sertifikat yang telah membeli secara lunas kepada terdakwa;
- Bahwa Saksi melakukan pembayaran dan penyerahan mobil milik Saksi langsung dengan terdakwa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar barang bukti berupa Surat Pengikatan Jual Beli Greenland Residence Nomor: 12/GR/AGP/2018 tanggal 26 November 2018, Kwitansi penyerahan uang sebesar Rp. 230.000.000,- untuk pembayaran perumahan Greenland Residence kavling C3 tanggal 26 November 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF, Berita Acara Serah terima 1 (satu) Unit Mobil Fortuner TH 2008 tanggal 26 November 2018, Berita Acara Serah Terima Perumahan Greenland Residence kavling C3 type 36/110 M2 tanggal 2 Oktober 2019, Berita Acara Serah Terima IMB Krendetan Nomor: 562.9/165/IMB/2020 tanggal 16 Mei 2020, Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/165/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020 dan Surat Pernyataan dari Sdr. ARDANI YUSUF yang dibuat tanggal 25 Februari 2023 yang ditandatangani oleh ARDANI YUSUF;
- Bahwa Saksi sudah pernah diberikan sertifikatnya sekitar tahun 2020;
- Bahwa sertifikat tersebut sudah Saksi kembalikan untuk dibalik nama;
- Bahwa menurut keterangan dari Terdakwa, bahwa Sertifikat tersebut akan diserahkan saat penyerahan kunci;
- Bahwa saat pembelian tanah masih kosong, setelah dibayar lunas baru dibangun;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;

6. Anggun Silvi Asmara di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani;
- Bahwa Saksi pernah dimintai keterangan di muka penyidik Kepolisian;
- Bahwa keterangan Saksi tersebut sudah benar;
- Bahwa Saksi pernah menjadi pegawai PT. Ardan Greenland Propertindo sejak April 2019 sampai Desember 2023, kemudian Saksi mengundurkan diri karena akan fokus mengurus keluarga;
- Bahwa Tugas pokok Saksi sebagai admin keuangan, yang bertugas mencatat dan membuat kwitansi serta mengurus laporan keuangan untuk uang keluar dan masuk ketika Terdakwa sudah memberi informasi kepada saya jika terdapat transaksi, Saksi juga membuatkan kwitansi serta pembuatan Akta Jual Beli dari kantor selain Akta Jual Beli dari Notaris;
- Bahwa setahu Saksi pembayaran yang dilakukan secara transfer semua melalui rekening pribadi terdakwa dan tidak ada rekening atas nama perusahaan, sehingga Saksi hanya melakukan pencatatan pembukuan

Halaman 32 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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

keuangan jika terdakwa yang juga selaku direktur PT. Ardan Greenland Propertindo memberitahu kepada saya mengenai uang yang masuk ataupun keluar, kemudian dilakukan pencatatan oleh Saksi;

- Bahwa Saksi mengetahui ada pembayaran yang masuk yang dilakukan oleh para pembeli perumahan melalui transfer ke rekening atas nama Terdakwa jika terdakwa menyampaikan kepada Saksi untuk dilakukan pencatatan keuangan dan untuk pembayaran tunai langsung diserahkan kepada Terdakwa;
- Bahwa PT. Ardan Greenland Propertindo sudah tidak ada sejak dipailitkan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang melakukan permohonan pailit PT. Ardan Greenland Propertindo;
- Bahwa Saksi mengetahui PT Ardan Greenland Propertindo pailit dari Bank BPR Surya Yudha yang datang ke kantor;
- Bahwa saat bekerja di PT. Ardan Greenland Propertindo tersebut Saksi mendapatkan gaji dari perusahaan sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap bulan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Perumahan Greendland Residence terdapat 40 kavling dengan 4 ruko paling depan dan 36 lainnya perumahan;
- Bahwa Saksi hanya kenal dengan Saksi Purwanto karena sering mendatangi kantor PT Ardan Greenland Propertindo untuk menanyakan perihal sertifikat tanah beserta bangunan, namun Saksi tidak menerima transaksi pembayarannya karena Saksi baru masuk ke perusahaan pada tahun 2019. Saksi hanya kenal dengan Saksi Jito, karena untuk saksi korban lainnya Saksi belum bekerja di PT. Ardan Greenland Propertindo dan masih dengan Sdr. Siti Alfiah yang sekarang sudah meninggal dunia. Saksi kenal dengan Saksi Purwanto, Saksi Bayu, Saksi Kalimah karena para Saksi tersebut sering datang ke kantor untuk menanyakan perkembangan sertifikat kepemilikan tanah yang dibeli para Saksi;
- Bahwa Saksi pernah menyampaikan kepada Terdakwa, apabila para Saksi korban datang ke kantor untuk bertemu Terdakwa, tetapi jawaban Terdakwa agar ditemui Saksi dulu saja nanti akan Terdakwa temui, tetapi kenyataannya Terdakwa tidak pernah keluar untuk menemui;
- Bahwa sepengetahuan Saksi untuk ruko sertifikatnya sudah diserahkan pada tahun 2020 oleh Terdakwa;

Halaman 33 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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 sepengetahuan Saksi sertifikat ruko dan sekitar 10 perumahan sudah diserahkan kepada pemilik, dan sisanya di agunkan untuk jaminan hutang ke bank BPR Surya Yudha Wonosobo;
- Bahwa Saksi mengetahui pihak Bank BPR Surya Yudha sering mendatangi kantor untuk menanyakan keberadaan Terdakwa;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang sertifikat tersebut masih dalam proses pemecahan;
- Bahwa Saksi mengetahui sertifikat yang telah dipecah diserahkan ke BPR Surya Yudha pada tahun 2020 akhir untuk meminjam uang sejumlah Rp. 7.500.000.000,- (Tujuh Milyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi sertifikat asli yang telah dipecah berjumlah sekitar 40 disimpan oleh Terdakwa dan bisa diakses oleh semua karyawan;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;

7. Yanis Sindi Maharso bin Hariyanto (alm) di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sekarang Saksi dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani;
- Bahwa Saksi pernah dimintai keterangan di muka penyidik Kepolisian;
- Bahwa keterangan Saksi tersebut sudah benar;
- Bahwa Saksi bekerja di BPR Surya Yudha sebagai wakil kepala cabang sejak maret 2012 sampai saat ini yang memiliki tugas pengajuan pinjaman dan penagihan;
- Bahwa pada awalnya jaminan hutang yang diajukan oleh Terdakwa adalah 2 sertifikat induk di daerah krendetan. Terdakwa mengajukan pinjaman Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) di BPR Surya Yudha Cabang Sapuran pada tanggal 10 Juni 2019 dengan nama debiturnya dengan menggunakan nama perusahaan yaitu PT. Ardan Greenland Propertindo dan telah dilunasi pada tanggal 19 Maret 2020, kemudian Terdakwa mengajukan pinjaman Kembali sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 20 Maret 2020 dibuatkan Surat Perjanjian Kredit Nomor : 203204003418/MK/KPL/III/2020, tanggal 20 Maret 2020. Terdakwa mengagunkan untuk jaminan hutang sebanyak 13 sertifikat yang berada di daerah Pangen dan terdapat 2 sertifikat yang ada di krendetan atas nama Ardani Yusuf dengan system kredit tempo sebelah namun hingga saat ini belum dilunasi;

Halaman 34 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi perjanjian untuk PK awal 1 tahun, addendum 3 kali tetapi sertifikat induk belum di Hak Tanggungan setelah dipecah baru di Hak Tanggungan;
- Bahwa Terdakwa menjaminkan sertifikat 2 kapling induk berada di Krendetan dipecah menjadi 40 sertifikat dan diagunkan jaminan hutang kepada BPR Surya Yudha, Hak Tanggungan setelah dipecah seharusnya menjadi 40 sertifikat tetapi yang tersisa hanya 23 sertifikat;
- Bahwa untuk kepengurusan hak tanggungan untuk sertifikat melalui Saksi Widi, Notaris yang sudah melakukan MOU dari kantor pusat BPR Surya Yudha;
- Bahwa yang diagunkan di BPR Surya Yudha jumlah keseluruhan hanya 23 sertifikat yang ada di krendetan ditambah 7 sertifikat yang ada di pangen seharusnya keseluruhan ada 53 sertifikat. Untuk 2 sertifikat induk yang ada di daerah krendetan dipecah tanpa sepengetahuan dari pihak BPR Surya Yudha;
- Bahwa Saksi membuat addendum baru yang isinya perubahan agunan dasarnya dari BPN kemudian dibuatkan addendum baru yang isinya perubahan agunan jaminan hutang sebanyak 40 sertifikat di krendetan dan 13 sertifikat di pangen;
- Bahwa secara SOP addendum dibuatkan dengan syarat jaminan harus dikuasai dulu;
- Bahwa Saksi tahu Terdakwa dinyatakan pailit karena mendapatkan surat dari PN Semarang dan BPR Surya Yudha bukan sebagai pemohon pailit;
- Bahwa hingga hingga saat sidang ini pihak Terdakwa tidak ada iktikad baik untuk melakukan penyelesaian ataupun pelunasan hutang;
- Bahwa seharusnya 2 sertifikat induk tanpa harus dipecah sudah dapat mengcover jaminan kredit;
- Bahwa belum pernah ada rapat pimpinan mengenai pemecahan sertifikat;
- Bahwa setelah dinyatakan pailit tidak ada pembayaran dari Terdakwa dengan alasan menunggu curator;
- Bahwa setelah adanya tunggakan pembayaran dari terdakwa, pihak BPR Surya Yudha telah mengeluarkan surat peringatan 3 kali;
- Bahwa semua sertifikat yang telah dipecah semuanya atas nama Terdakwa;

Halaman 35 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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 Saksi mengetahui PT ARDAN mengalami pailit dari PN Semarang;
- Bahwa Saksi mengetahui Terdakwa klarifikasi bertanggungjawab terkait sertifikat yang belum kembali sampai sekarang, dan pak Widi yang akan bertanggungjawab kemudian hasilnya akan menambahkan agunan 5 sertifikat;
- Bahwa benar barang bukti di persidangan berupa Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor : 01845, seluas $\pm 1.942 \text{ M}^2$ (kurang lebih seribu Sembilan ratus empat puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur / Gambar Situasi Nomor: 01398/Krendetan/2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan, Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor : 01846, seluas $\pm 1.767 \text{ M}^2$ (kurang lebih seribu tujuh ratus enam puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor : 01399/Krendetan/2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan, Fotocopy Tanda terima penyerahan dari PT. BPR Bank Surya Yudha kepada WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. tanggal 28 Juni 2019 berupa Asli Sertipikat Hak Milik Nomor : 01845 /Krendetan, an. ARDANI YUSUF seluas $\pm 1.942 \text{ M}^2$ dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01846, an. ARDANI YUSUF seluas $\pm 1.767 \text{ M}^2$, Fotocopy Surat Keterangan atau Covernote Nomor: 06/PPAT/Whc/VI/2019 tanggal 28 Juni 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah sesuai SHM Nomor: 01845 /Krendetan dan SHM Nomor : 01846 diserahkan untuk keperluan proses APHT yang penyelesaiannya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, Fotocopy Surat Keterangan atau Covernote Nomor: 04/PPAT/Whc/X/2019 tanggal 14 Oktober 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah sesuai SHM Nomor: 01845 /Krendetan dan SHM Nomor : 01846 diserahkan untuk keperluan proses APHT namun karena belum selesai jangka waktu diperpanjang selama 2 (dua) bulan, Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01886 dengan atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan; Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 01868 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan dan Fotocopy Sertipikat Hak Milik

Halaman 36 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.0187 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan; Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01881 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;

8. Sri Awibowodadi binti Sarijat (alm) di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sekarang Saksi dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani;
- Bahwa Saksi pernah dimintai keterangan di muka penyidik Kepolisian;
- Bahwa keterangan Saksi tersebut sudah benar;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai notaris di Purworejo;
- Bahwa Saksi mengenal Terdakwa saat Terdakwa mengajukan hutang di Bank BPR Surya Yudha;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa sejak melakukan pengajuan di BPR Surya Yudha, Saksi mendapatkan info dari teman bahwa BPR Surya Yudha sedang membutuhkan rekanan Notaris;
- Bahwa Saksi bertugas membuat perjanjian-perjanjian pasang Hak Tanggungan dan membuat SKMHT;
- Bahwa Saksi pada tahun 2019 pernah bertemu dengan Terdakwa dan Bank BPR Surya Yudha di BPR Surya Yudha Kretek;
- Bahwa Saksi mengetahui tahun 2020 Terdakwa melakukan pengajuan hutang sebesar Rp.7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) pencairan di Sapuran, setelah cair sertifikat diserahkan ke Notaris 2 sertifikat induk di krendetan dan 13 sertifikat di pangen. Saksi pada tahun 2020 dipanggil untuk melakukan pemecahan 2 sertifikat induk oleh pak Nur yang pada saat itu sebagai kepala BPR Surya Yudha sapuran, sudah didaftarkan HT setelah pemecahan jadi;
- Bahwa ada 2 (dua) sertifikat induk dipecah menjadi 40 sertifikat;
- Bahwa untuk biaya pemecahan di notaris untuk setiap sertifikat Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) hingga Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa biaya pemecahan ditanggung Terdakwa dan Terdakwa meminta untuk memecahkan sendiri karena lebih murah dari Notaris, Terdakwa yang mendatangi ke kantor untuk meminta pemecahan sendiri;

Halaman 37 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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 pada saat penyerahan sertifikat induk untuk dilakukan pemecahan oleh Terdakwa, Saksi dan Terdakwa tidak memberitahukan kepada BPR Surya Yudha;
- Bahwa Terdakwa mengambil sendiri ke BPN sertifikat yang telah dipecah tanpa memberitahukan kepada Saksi;
- Bahwa Saksi datang ke BPR Surya Yudha Kretek untuk klarifikasi pertanggung jawaban sertifikat yang tidak kembali dan Saksi yang akan bertanggung jawab dan memintakan tambahan agunan jaminan hutang sebanyak 6 agunan dari Terdakwa, tetapi jumlah tersebut tidak setara dengan nominal hutang;
- Bahwa Saksi dihentikan menjadi rekanan oleh pihak BPR Surya Yudha sejak tahun 2021;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa seharusnya proses pemecahan berada di Saksi bukan berada di Terdakwa;
- Bahwa Saksi mendapatkan sanksi administrasi dari Majelis Pengawas Daerah Ikatan Notaris Indonesia;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;

9. Kalimah Toyiban bin Amad Marjono (alm) dibacakan dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan menjadi korban tindak pidana penggelapan tersebut terjadi pada hari Jum'at tanggal 28 Desember 2018 sekira pukul 10.00 WIB di Kantor PT. Ardan Greenland Propertindo yang terletak di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Plasa Purworejo;
- Bahwa yang menjadi obyek tindak pidana yang dilakukan Terdakwa adalah jual beli perumahan dimana Saksi telah membeli rumah di Greenland Residence kavling C.10 yang terletak di Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo, dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) oleh Developer/pengembang Terdakwa setelah membayar lunas sertipikat Hak Milik akan segera di balik nama menjadi atas nama Saksi dan diserahkan kepada Saksi ketika serah terima rumah, akan tetapi setelah berita acara serah terima rumah sertipikat tanah perumahan yang Saksi beli tidak diberikan kepada Saksi dan malah dijadikan agunan pinjaman hutang tanpa sepengetahuan Saksi;
- Bahwa Saksi menceritakan pada hari dan tanggal lupa bulan Oktober 2018 Saksi bersama isteri Saksi melihat banner Perumahan Greenland Residence yang berada di Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo

Halaman 38 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan datang ke Kantor PT. Ardan Greenland Propertindo di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Plasa Purworejo. Setelah menemui bagian marketing Sdri. SITI ALFIAH Saksi tertarik untuk membeli 1 (satu) unit perumahan di Kavling C.10 Type 36/85 M2 seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Saat itu Saksi langsung memberikan booking fee/ uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) serta menyerahkan foto copy KTP. Selanjutnya pada tanggal 28 Desember 2018 Saksi datang lagi ke Kantor PT. Greenland Propertindo dan dibuatkan Pengikatan Pembelian jual Beli Perum Greenland Residence kavling C.10 type 36/85 M2 oleh Sdri. SITI ALFIAN;

- Bahwa Sdri. SITI ALFIAH memberikan Nomor rekening Bank mandiri Norek: 1360024111111 an. ARDANI YUSUF dan setelah itu Saksi transfer sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai tanda jadi/booking fee;

- Bahwa pada tanggal 3 Januari 2019 Saksi menstransfer uang sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) ke rekening Bank mandiri Norek: 1360024111111 an. ARDANI YUSUF untuk pembayaran rumah yang Saksi beli;

- Bahwa pada tanggal 4 Juli 2019 Saksi diberitahu rumah Saksi jadi sehingga, pada tanggal 10 Juli 2019 dengan transfer ke Nomor rekening yang sama sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai pelunasan. Pada tanggal 17 Desember 2020 Saksi kebetulan pulang ke Purworejo dan selanjutnya datang ke Kantor PT. Ardan Greenland Propertindo untuk menanyakan serah terima perumahan. Saksi bertemu karyawan Saksi ANGGUN dan Saksi diberikan dokumen berupa Berita Acara Serah Terima IMB Krendetan berikut foto copy sertifikat Hak Milik No. 01868 an. ARDANI YUSUF. Saat itu dalam pikiran Saksi sertiikat yang diberikan kepada Saksi foto copynya dan yang asli dalam proses balik nama atas nama Saksi. Akan tetapi sekitar bulan Mei 2023 Saksi diberitahu penghuni perumahan Greenland Residence Krendetan bahwa sertifikat Hak milik rumah yang dibeli dijamin ke BPR Surya Yudha Wonosobo tanpa sepengetahuan Saksi;

- Bahwa yang membuat Saksi percaya dengan Terdakwa sehingga Saksi mau membeli Perumahan Terdakwa adalah karena Terdakwa adalah pemilik/Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo yang membangun Perum Greenland Residence serta mempunyai kantor perusahaan;

Halaman 39 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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 saat ini Saksi hanya diberikan foto copy sertifikatnya rumah di kavling C.10 saja, namun masih atas nama ARDANI YUSUF;
- Bahwa Sdr. ARDANI YUSUF dalam menggunakan sertifikat Hak Milik untuk jaminan hutang/kredit di BPR Surya Yudha Wonsobo sebelumnya tidak seijin dan sepengetahuan Saksi;
- Bukti yang Saksi miliki terkait pembelian unit perumahan kavling C.10 di perum Greenland Residence dari Sdr. ARDANI YUSUF tersebut adalah Slip transfer dari OCBC NISP Cabang Bekasi, tanggal 3 Januari 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah); Slip transfer dari Bank BTN Cabang Bekasi, tanggal 10 Juli 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah); Kuitansi pembayaran senilai Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) tertanggal 2 Januari 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH; Kuitansi pembayaran senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 4 Juli 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH; Pengikatan Pembelian Jual Beli Greenland Residence Nomor: 01/GR/AGP/2018, tanggal 28 Desember 2018 an. KALIMAH TOYIBAH untuk Perumahan greenland Residence Kavling C.10 type 36/85 M2 senilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah); Berita Acara Serah terima IMB Perumahan Greenland Residence, tertanggal 17 Desember 2020; Berita Acara Serah terima IMB Perumahan Greenland Residence, tertanggal 17 Desember 2020; Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/172/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020; Copy Sertipikat Hak Milik No. 01868 an. ARDANI YUSUF;
- Bahwa ketika Saksi melakukan pembelian unit perumahan dari Terdakwa sama sekali tidak dibuatkan akta jual beli di Notaris, atau surat perjanjian mengenai pembelian unit perumahan;
- Bahwa kerugian yang dialami Saksi akibat peristiwa tersebut adalah sekitar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa selain Saksi ada beberapa warga perumahan Greenland Residence yang menjadi korban Terdakwa, yaitu Saksi TAUVIK BAYU KURNIAWAN yang telah membeli unit rumah di Kavling C.3 dengan harga Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah); Saksi JITO MULYONO yang telah membeli tanah tanpa bangunan di Kavling B.4

Halaman 40 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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

dengan harga Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah); Saksi PURWANTO yang telah membeli unit rumah dengan harga Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) dan kesemuanya sertifikatnya juga dijadikan agunan di BPR Surya Yudha Wonosobo;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;

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

- Bahwa sekarang Terdakwa dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani;
- Bahwa Terdakwa pernah dimintai keterangan di muka penyidik Kepolisian;
- Bahwa keterangan Terdakwa tersebut sudah benar dan Terdakwa tanda tangan;
- Bahwa Terdakwa pernah dihukum;
- Bahwa Terdakwa selaku direktur PT. Ardan Greenland Propertindo dengan alamat kantor Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Purworejo Plasa Purworejo yang bergerak di bidang property;
- Bahwa Terdakwa memiliki usaha property berupa pembangunan dan pemasaran perumahan di daerah Krendetan; Pangen; cangkrep dan Bayan, sedangkan untuk daerah lengkong telah diambil alih;
- Bahwa PT. Ardan Greenland Propertindo adalah perusahaan milik Terdakwa sendiri;
- Bahwa Terdakwa memiliki 2 sertifikat induk dengan luas kurang lebih sekitar 3.600 m2 (tiga ribu enam ratus meter persegi) yang terletak di daerah Krendetan Purworejo;
- Bahwa 2 sertifikat induk telah dilakukan pemecahan menjadi 40 sertifikat dan untuk 40 sertifikat tersebut terdiri dari 4 ruko dan 36 kavling perumahan dan untuk 40 unit tersebut telah terjual semua;
- Bahwa untuk sertifikat baru diserahkan kepada pembeli sebanyak 17 sertifikat dan untuk 23 sertifikat diagunkan untuk jaminan hutang di Bank BPR Surya Yudha sapuran;
- Bahwa cara atau sistem penjualan Perumahan Greenland Residence yaitu Cash keras, yaitu setelah membayar DP/ uang muka selanjutnya langsung dilunasi pembayarannya selanjutnya ada Cash tempo yaitu setelah membayar DP/uang muka maka pembayarannya sesuai progres pembangunan rumah dan terakhir dengan menggunakan pinjaman Kredit

Halaman 41 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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

Pemilikan Rumah (KPR) di Perumda BPR Bank Purworejo, ada juga melalui bank Mandiri ataupun bank BTN dan untuk KPR di Bank Purworejo saksi Widodo telah lunas;

- Bahwa Terdakwa pada tanggal 29 Juni 2019 mengajukan hutang dengan nama debiturnya perusahaan yaitu PT. Ardan Greenland Propertindo sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan jenis pinjaman yang diajukan adalah Pinjaman Bulanan Tetap (Tempo) dengan jangka waktu pengembalian/ pelunasan selama 12 bulan dengan menggunakan agunan jaminan hutang berupa 2 sertifikat induk di daerah krendetan;

- Bahwa Terdakwa mengambil 2 sertipikat induk untuk dipecah menjadi 40 sertifikat untuk kembali mengajukan pinjaman kredit baru atau top up sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 20 Maret 2020 dengan agunan jaminan hutang sebanyak 60 sertifikat termasuk dengan sertifikat yang telah dipecah yang tersisa 23 sertifikat;

- Bahwa 2 sertifikat induk yang ada di krendetan yang sedang dalam proses Hak tanggungan, di notaris saksi Widi dengan inisiatif dari Terdakwa dilakukan pemecahan, karena biaya pemecahan di notaris mahal, Terdakwa akan melakukan pemecahan sendiri dan di BPN dipecah menjadi 40 sertifikat;

- Bahwa pada saat Terdakwa mengambil sendiri 40 sertifikat yang telah dipecah tanpa memberitahukan kepada Saksi Widi maupun pihak BPR Surya Yudha dan menyerahkan sebanyak 17 sertifikat di perumahan Greenland Residence kepada pembeli tanah tanpa seijin dari pihak BPR Surya Yudha;

- Bahwa Terdakwa menggunakan sertifikat tanah di perumahan Greenland Residence sebagai agunan jaminan hutang di BPR Surya Yudha Sapuran tanpa seijin dari pemiliknya yaitu pembeli kavling perumahan yang telah membayar secara lunas;

- Bahwa uang hasil hutang di BPR Surya Yudha sudah habis Terdakwa gunakan untuk pengembangan proyek di Bekasi dan membayar hutang pada saat masa pandemi covid, sedangkan uang yang digunakan untuk pembangunan rumah di kavling perumahan Greenland Residence dengan menggunakan uang dari pembeli, karena bangunan rumah baru akan dibangun jika pembeli sudah melakukan pelunasan pembayaran;

- Bahwa untuk Saksi Purwanto, Saksi Tuvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah sudah melakukan perdamaian dan memberikan jaminan sertifikat tanah di Kertanegara lengkong dengan isi perjanjian sertifikat tanah para Saksi korban yang dijadikan agunan jaminan hutang di BPR Surya Yudha

Halaman 42 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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 Terdakwa kembalikan paling lambat bulan Februari 2025, jika Terdakwa tidak dapat mengembalikan sertifikat jaminan tanak kavling di Kertanegara sudah ada surat kuasa jual di notaris untuk para Saksi korban;

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

Menimbang, bahwa Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya telah mengajukan bukti surat yang masing-masing telah diberi meterai dan diajukan pada saat bersamaan dengan pengajuan Nota Pembelaannya sebagai berikut:

1. Surat kesepakatan Bersama tertanggal 23 Maret 2024;
2. Surat kesepakatan perdamaian tertanggal 23 Maret 2024;
3. Surat perihal permohonan penyelesaian perkara tertanggal 25 Maret 2024;
4. Salinan resmi putusan perkara Niaga nomor 16/Pdt.Sus-Pailit/2022/PN.Smg;
5. Sertifikat Hak Milik nomor 02301;
6. Sertifikat Hak Milik nomor 02295;
7. Sertifikat Hak Milik nomor 02299;
8. Sertifikat Hak Milik nomor 02300;
9. Akta Kuasa Jual, Notaris dan PPAT H. Agus Wahyu Nugroho, SH., M.Kn, nomor 19, tanggal 19-03-2024;
10. Akta Kuasa Jual, Notaris dan PPAT H. Agus Wahyu Nugroho, SH., M.Kn, nomor 18, tanggal 19-03-2024;
11. Akta Kuasa Jual, Notaris dan PPAT H. Agus Wahyu Nugroho, SH., M.Kn, nomor 17, tanggal 19-03-2024;
12. Akta Kuasa Jual, Notaris dan PPAT H. Agus Wahyu Nugroho, SH., M.Kn, nomor 16, tanggal 19-03-2024;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 Kuitansi pembayaran Booking fee/ tanda jadi Perum Greenland Residence Kav A.11 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal 14 November 2018 yang ditandatangani oleh karyawan PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. SITI ALFIAH;
2. 1 Kuitansi pembayaran Greenland Residence Kav C2 sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. ARDANI YUSUF;

Halaman 43 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. 1 Kuitansi dari PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO Nomor 000460 tertulis sudah terima dari PURWANTO untuk pembayaran Perumahan Greenland Residence kavling C2 sebesar Rp. 235,000,000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 03 Desember 2018 yang ditandatangani ARDANI YUSUF, SE;
4. 1 Surat Pengikatan pembelian Jual Beli Greenland Residence Nomor 13/GR/AGP/2018, tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo ARDANI YUSUF, S.E;
5. 1 Berita Acara Serah Terima Perumahan Greenland Residence Kavling C2 type 36/96M2 tertanggal 17 September 2019 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. ARDANI YUSUF serta Sdr. PURWANTO;
6. 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/164/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;
7. 1 Berita Acara Serah Terima IMB Krendetan pada tanggal 16 Mei 2020 dari ARDANI YUSUF kepada PURWANTO yang ditandatangani oleh ANGGUN SILVI ASMARA dan penerima PURWANTO;
8. 1 gambar denah rumah type 36 Kavling C2 Greenland Residence;
9. 1 Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan Greenland Propertindo Nomor 07/SP/PT.AGP/2022 tanggal 27 Desember 2022 yang ditandatangani ARDANI YUSUF,SE tentang pemberitahuan penyerahan sertifikat perumahan Kavling C2 di bulan Maret 2023;
10. 1 Copy sertifikat SHM Nomor 01886 Luas 96 M2 terletak di Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo an. ARDANI YUSUF;
11. 1 Slip transfer dari OCBC NISP Cabang Bekasi, tanggal 3 Januari 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah);
12. 1 Slip transfer dari Bank BTN Cabang Bekasi, tanggal 10 Juli 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
13. 1 Kuitansi pembayaran senilai Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) tertanggal 2 Januari 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH;

Halaman 44 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. 1 Kuitansi pembayaran senilai Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 4 Juli 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH;
15. 1 Pengikatan Pembelian Jual Beli Greenland Residence Nomor 01/GR/AGP/2018, tanggal 28 Desember 2018 an. KALIMAH TOYIBAH untuk Perumahan greenland Residence Kavling C.10 type 36/85 M2 senilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
16. 1 Berita Acara Serah terima IMB Perumahan Greenland Residence, tertanggal 17 Desember 2020;
17. 1 Berita Acara Serah terima IMB Perumahan Greenland Residence, tertanggal 17 Desember 2020;
18. 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/172/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;
19. 1 Copy warna Sertipikat Hak Milik No. 01868 an. ARDANI YUSUF;
20. 1 Surat pengikatan Jual Beli tanah Greenland Residence tanggal 26 Februari 2021;
21. 1 Surat Keterangan pelunasan Jual Beli tanah Greenland Residence tanggal 26 Februari 2021;
22. 1 Kwitansi nomor 00194 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp. 50.000.000 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021;
23. 1 Kwitansi nomor 00193 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp 50.000.000 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021;
24. 1 Surat Pengikatan Jual Beli Greenland Residence Nomor 12/GR/AGP/2018 tanggal 26 November 2018;
25. 1 Kwitansi penyerahan uang sebesar Rp. 230.000.000,- untuk pembayaran perumahan Greenland Residence kavling C3 tanggal 26 November 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF;
26. 1 Berita Acara Serah terima 1 (satu) Unit Mobil Fortuner TH 2008 tanggal 26 November 2018;
27. 1 Berita Acara Serah Terima Perumahan Greenland Residence kavling C3 type 36/110 M2 tanggal 2 Oktober 2019;
28. 1 Berita Acara Serah Terima IMB Krendetan Nomor 562.9/165/MB/2020 tanggal 16 Mei 2020;
29. 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/165/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;

Halaman 45 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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

30. 1 Surat Pernyataan dari Sdr. ARDANI YUSUF yang dibuat tanggal 25 Februari 2023 yang ditandatangani oleh ARDANI YUSUF;

31. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01845, seluas $\pm 1.942 \text{ M}^2$ (kurang lebih seribu Sembilan ratus empat puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 01398 /Krendetan/ 2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

32. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01846, seluas $\pm 1.767 \text{ M}^2$ (kurang lebih seribu tujuh ratus enam puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 01399/Krendetan/ 2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

33. 1 Fotocopy Tanda terima penyerahan dari PT. BPR Bank Surya Yudha kepada WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. tanggal 28 Juni 2019 berupa Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 01845 /Krendetan, an. ARDANI YUSUF seluas $\pm 1.942 \text{ M}^2$ dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01846, an. ARDANI YUSUF seluas $\pm 1.767 \text{ M}^2$;

34. 1 Fotocopy Surat Keterangan atau Covemote Nomor 06/PPAT/Whc/VII/2019 tanggal 28 Juni 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah sesuai SHM Nomor 01845 /Krendetan dan SHM Nomor 01846 diserahkan untuk keperluan proses APHT yang penyelesaiannya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan;

35. 1 Fotocopy Surat Keterangan atau Covemote Nomor 04/PPAT/Whc/X/2019 tanggal 14 Oktober 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah sesuai SHM Nomor 01845 /Krendetan dan SHM Nomor 01846 diserahkan untuk keperluan proses APHT namun karena belum selesai jangka waktu diperpanjang selama 2 (dua) bulan;

36. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01886 dengan atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

37. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 01868 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

Halaman 46 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.0187 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

39. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01881 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

40. 1 Surat pengikatan Jual Beli tanah Greenland Residence Nomor 01/GR/AGP/2018 tanggal 1 September 2018;

41. 1 Kwitansi pembayaran DP Perum Greenland Residence Kav A.7 senilai Rp. 10.000.000,- tanggal 01 September 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF, SE;

42. 1 slip aplikasi transfer/Kliring dari Bank Jateng tertanggal 01 Oktober 2018 berisi transfer uang dari SRI AWIBOWODADI ke Rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 atas nama ARDANI YUSUF senilai Rp. 220.005,000,00;

43. 1 Kwitansi pembayaran Perum Greenland Kav A.7 senilai Rp. 220.000.000,- tanggal 01 Oktober 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF,SE;

44. 1 Kwitansi dari PT. Ardan Greenland Propertindo tanggal 4 Oktober 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF,SE. berisi tentang pembayaran perumahan Greenland Residence kavling A-7 dari SRI AWIBOWODADI dengan nilai Rp. 240.000.000,-;

45. 1 Berita Acara Serah terima Perumahan Greenland Residence kavling A-7 typer 36/72 M2, tanggal 31 Agustus 2019;

46. 1 Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan Greenland Propertindo Nomor 064/SP/PT.AGP/2022, tanggal 27 Desember 2022;

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

- Bahwa Terdakwa Ardani Yusuf, SE bin Buchori (alm) adalah merupakan direktur PT. Ardan Greenland Propertindo yaitu developer atau pengembang yang mempunyai usaha di bidang property atau perumahan dan memiliki kantor pemasarannya di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Purworejo Plasa Purworejo;
- Bahwa dalam kurun waktu di tahun 2018 sampai dengan Tahun 2021 Terdakwa Ardani Yusuf, SE bin Buchori (alm) melalui PT. Ardan Greenland Propertindo, telah membangun perumahan yang diberi nama "Greenland Residence" yang terletak di Jalan Raya Purworejo Yogyakarta KM 13

Halaman 47 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa selanjutnya pada bulan Oktober 2018 Saksi Purwanto bin Wito Utomo bersama istrinya Saksi Septi Isnaini melihat banner perum Greenland Residence yang berada di Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo dan tertarik dengan penawaran rumah tersebut sehingga datang menemui marketing PT. Ardan Greenland Propertindo yaitu Sdr.Siti Alfiah di kantor pemasaran PT. Ardan Greenland Propertindo di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Purworejo Plasa Purworejo untuk membeli unit perumahan tersebut dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) dimana kemudian pada tanggal 14 November 2018 Saksi Purwanto bin Wito Utomo dan Saksi Septi Isnaini datang ke Kantor PT. Greenland Propertindo di Jl. Veteran Blok A Nomor 10, Ruko Plaza Purworejo untuk membayar booking fee atau tanda jadi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang diterima Sdr.Siti Alfiah, kemudian pada tanggal 30 November 2018 Saksi Purwanto bin Wito Utomo dan Saksi Septi Isnaini kembali datang ke kantor PT. Ardan Greenland Propertindo dan bertemu langsung dengan Terdakwa untuk melunasi pembelian perumahan sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) secara tunai dan diterima langsung oleh Terdakwa Ardani Yusuf, SE bin Buchori (alm) dengan diberikan bukti kwitansi, lalu kemudian Unit perumahan Kavling C.2 Perum Greenland Residence yang dibeli Saksi Purwanto bin Wito Utomo telah diserahkan terimakan kepada Saksi Purwanto bin Wito Utomo pada tanggal 17 September 2019;

Halaman 48 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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 pada hari Senin tanggal 26 November 2018 sekitar pukul 09.00 Wib Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi, telah membeli unit Perum Greenland Residence di Kavling C.3. type 36/110 m2 dengan harga sebesar Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah), Pembelian tersebut dilakukan di kantor PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO alamat Ruko Purworejo Plaza Jl. Veteran Blok A No. 10 Purworejo. Dimana Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi melakukan pembayaran sebesar Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan cara dibayar menggunakan mobil Toyota Fortuner tahun 2008 milik Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi dan sisa pembayarannya sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dibayarkan melalui transfer ke rekening Bank Mandiri atas nama Terdakwa Ardani Yusuf, SE bin Buchori (alm). Lalu kemudian unit perumahan Kavling C.3 Perum Greenland Residence yang dibeli Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi telah diserahkan terimakan kepada Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi pada tanggal 2 Oktober 2019;
- Bahwa pada hari Jum'at tanggal 28 Desember 2018 sekira pukul 10.00 WIB Saksi Kalimah Toyibah bin Amad Marjono (alm) telah membeli unit Perum Greenland Residence di Kavling C.10.dengan harga sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Pembelian dilakukan di Kantor PT. Ardan Greenland Propertindo yang terletak di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Plasa Purworejo. Pembayarannya dilakukan dalam 3 kali pembayaran. Pembayaran pertama pada tanggal 28 Desember 2018 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai uang tanda jadi, kemudian tanggal 3 Januari 2019 sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan pembayaran ketiga pada tanggal 10 Juli 2019 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai pelunasan. Lalu kemudian unit perumahan Kavling C.10 Perum Greenland Residence yang dibeli Saksi Kalimah Toyibah bin Amad Marjono (alm), telah diserahkan terimakan kepada Saksi Kalimah Toyibah bin Amad Marjono (alm) pada tanggal 17 Desember 2020;
- Bahwa pada hari Jum'at tanggal 26 Februari 2021 di PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO alamat Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Plasa Purworejo, Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo telah membeli tanah kavling tanpa bangunan di Perumahan Greenland Residence Kavling B.4. dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah). Dimana pada saat itu Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo diminta DP (Down Payment) oleh Terdakwa sebesar Rp15.000.000,00 (lima

Halaman 49 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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

belas juta rupiah). Kemudian Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo mentransfer uang DP ke rekening Terdakwa Ardani Yusuf dengan nomor rekening 1360024111111 atas nama Ardani Yusuf sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pada tanggal 13 Februari 2021. Selanjutnya Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo melakukan pembayaran kedua tanggal 25 Februari 2021 senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan pembayaran ketiga tanggal 26 Februari 2021 senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang semuanya itu ditransfer ke rekening Terdakwa Ardani Yusuf dengan nomor rekening 1360024111111 atas nama Ardani Yusuf, lalu dibuatkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan juga Surat Keterangan Pelunasan Jual Beli Tanah Greenland Residence. Setelah melakukan pelunasan Terdakwa Ardani Yusuf memberikan kepada Saksi fotocopy sertifikat tertulis blok B4 yang masih atas nama Ardani Yusuf, dimana pada saat Penjualan tanah kavling ini dilakukan Terdakwa Ardani Yusuf, SE bin Buchori (alm) mengaku memegang atau menguasai sertifikat tanah Hak Milik Nomor: 01881 akan tetapi faktanya sertifikat Hak Milik Nomor: 01881 Perum Greenland Residence Kavling B.4 sudah berada di BPR Surya Yudha untuk agunan pinjaman kredit;

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

- Bahwa Terdakwa Ardani Yusuf, SE bin Buchori (alm) menjanjikan kepada Saksi Purwanto bin Wito Utomo, Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi Saksi Kalimah Toyibah bin Amad Marjono (alm) dan Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo setelah melakukan pembayaran lunas, maka sertifikat hak milik akan segera dilakukan balik nama menjadi atas nama

Halaman 50 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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)



para Saksi dan diserahkan kepada para Saksi ketika serah terima unit rumah;

- Bahwa pada bulan Maret 2023 sertifikat hak Milik rumah yang dibeli Saksi Purwanto bin Wito Utomo belum diserahkan hingga pada sekitar bulan April tahun 2023 datang pihak BPR Surya Yudha Wonosobo kerumah Saksi Purwanto bin Wito Utomo dan memberi tahu kalau Sertifikat Perumahan Greenland milik Saksi Purwanto bin Wito Utomo dan sebagian warga Perumahan Greenland Residence berada di BPR Surya Yudha Wonosobo dijadikan jaminan pinjaman kredit oleh Terdakwa;
- Bahwa pemecahan Sertifikat Hak Milik Unit Perumahan Greenland Residence atas nama pemilik Ardani Yusuf yang dibeli oleh Para Saksi Korban telah jadi atau terbit pada tanggal 4 Mei 2020, dengan rincian Sertifikat Hak Milik Nomor 01886 atas nama ARDANI YUSUF adalah sertifikat Perumahan yang dibeli Saksi Purwanto bin Wito Utomo, Sertifikat Hak Milik No. 01868 atas nama ARDANI YUSUF adalah sertifikat Perumahan yang dibeli Saksi Kalimah Toyibah bin Amad Marjono (alm), Sertifikat Hak Milik No.01887 atas nama ARDANI YUSUF adalah sertifikat Perumahan yang dibeli Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi dan Sertifikat Hak Milik No. 01881 atas nama ARDANI YUSUF adalah sertifikat tanah kavling yang dibeli Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo;
- Bahwa sertifikat tersebut berada di BPR Surya Yudha dan Terdakwa ARDANI YUSUF sampai saat ini juga tidak bisa menyerahkan sertifikat Hak Milik Perumahan kepada Saksi Purwanto bin Wito Utomo, Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi, Saksi Kalimah Toyibah bin Amad Marjono (alm) tersebut dikarenakan dijadikan agunan pinjaman di BPR Surya Yudha Cabang Sapuran Wonosobo tanpa sepengetahuan dan ijin dari para Saksi;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa Ardani Yusuf, SE bin Buchori (alm), Saksi Purwanto bin Wito Utomo mengalami kerugian sebesar Rp235.000.000,00 (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah), Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi yang telah membeli unit rumah di Kavling C.3 mengalami kerugian sebesar Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah), Saksi Kalimah Toyibah bin Amad Marjono (alm) yang telah membeli unit rumah di Kavling C.10 mengalami kerugian sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo yang telah membeli tanah tanpa bangunan di Kavling B.4 mengalami kerugian sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah);

Halaman 51 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa sudah melakukan perdamaian dengan Saksi Purwanto bin Wito Utomo, Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi, Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo dan Saksi Kalimah Toyibah bin Amad Marjono (alm) serta telah memberikan jaminan sertifikat tanah di Kertanegara lengkong dengan isi perjanjian sertifikat tanah para Saksi korban yang dijadikan agunan jaminan hutang di BPR Surya Yudha akan Terdakwa kembalikan paling lambat bulan Februari 2025;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara turut dipertimbangkan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, 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 ke dua sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHPidana Jo Pasal 65 Ayat (1) KUHPidana, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barang siapa;
2. Dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan;
3. Dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan;

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

Ad.1. Barang siapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan barang siapa adalah orang perorangan sebagai pendukung hak dan kewajiban yang diajukan ke muka hukum dan dipandang dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya di hadapan hukum;

Menimbang, bahwa di persidangan telah diajukan oleh Penuntut Umum yaitu Terdakwa bernama Ardani Yusuf, SE bin Buchori (alm) yang mengakui jati dirinya sesuai dalam identitasnya dalam surat dakwaan dan selama menjalani

Halaman 52 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



proses persidangan Terdakwa dalam keadaan sehat jasmani dan rohaninya dan mampu mendengar dan menjawab pertanyaan yang diajukan kepadanya;

Menimbang, bahwa di persidangan juga tidak ditemukan keadaan-keadaan yang membuat Terdakwa kehilangan kemampuannya untuk bertanggung jawab dan tidak ditemukan kesalahan subjek hukum (*error in persona*), sehingga Majelis Hakim menilai bahwa Terdakwa dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya di depan hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur ini telah terpenuhi;

Ad.2. Dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan;

Menimbang, bahwa memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan sebagaimana dalam unsur ini haruslah dilakukan dengan suatu kesengajaan;

Menimbang, bahwa dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana sama sekali tidak memberikan pengertian tentang apa yang dimaksud “dengan sengaja” akan tetapi berdasarkan ajaran tentang kesengajaan yang berkembang dalam ilmu pengetahuan hukum pidana maka menurut hemat Majelis Hakim unsur “dengan sengaja” dalam unsur ini harus diartikan secara luas meliputi tiga bentuk kesengajaan yaitu Kesengajaan sebagai maksud, Kesengajaan sebagai kepastian/ kehendak, Kesengajaan sebagai kemungkinan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan tentang ada atau tidaknya unsur kesengajaan pada diri Terdakwa untuk melakukan perbuatannya, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan;

Menimbang, bahwa perbuatan Terdakwa yang merupakan direktur PT. Ardan Greenland Propertindo yaitu developer atau pengembang yang mempunyai usaha di bidang property atau perumahan dan memiliki kantor pemasarannya di Jl. Veteran Blok A No. 10 Ruko Purworejo Plasa Purworejo, telah melakukan jual beli perumahan pada bulan Oktober 2018 dengan Saksi Purwanto bin Wito Utomo dimana Saksi Purwanto bin Wito Utomo pada tanggal 14 November 2018 Saksi Purwanto bin Wito Utomo dan Saksi Septi Isnaini datang ke Kantor PT. Greenland Propertindo di Jl. Veteran Blok A Nomor 10, Ruko Plaza Purworejo untuk membayar booking fee atau tanda jadi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang diterima Sdr.Siti Alfiah, kemudian

Halaman 53 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 30 November 2018 Saksi Purwanto bin Wito Utomo dan Saksi Septi Isnaini kembali datang ke kantor PT. Ardan Greenland Propertindo dan bertemu langsung dengan Terdakwa untuk melunasi pembelian perumahan sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) secara tunai dan diterima langsung oleh Terdakwa Ardani Yusuf, SE bin Buchori (alm) dengan diberikan bukti kwitansi, kemudian pada hari Senin tanggal 26 November 2018 dengan Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi dimana Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi telah melakukan pembayaran sebesar Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan cara dibayar menggunakan mobil Toyota Fortuner tahun 2008 milik Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi dan sisa pembayarannya sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dibayarkan melalui transfer ke rekening Bank Mandiri atas nama Terdakwa Ardani Yusuf, SE bin Buchori (alm), kemudian pada hari Jum'at tanggal 28 Desember 2018 dengan Saksi Kalimah Toyibah bin Amad Marjono (alm) dimana Saksi Kalimah Toyibah bin Amad Marjono (alm) telah melakukan pembayarannya dalam 3 kali pembayaran. Pembayaran pertama pada tanggal 28 Desember 2018 sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai uang tanda jadi, kemudian tanggal 3 Januari 2019 sebesar Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan pembayaran ketiga pada tanggal 10 Juli 2019 sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai pelunasan dan pada hari Jum'at tanggal 26 Februari 2021 dengan Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo dimana pada saat itu Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo diminta DP (Down Payment) oleh Terdakwa sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah). Kemudian Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo mentransfer uang DP ke rekening Terdakwa Ardani Yusuf dengan nomor rekening 1360024111111 atas nama Ardani Yusuf sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pada tanggal 13 Februari 2021. Selanjutnya Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo melakukan pembayaran kedua tanggal 25 Februari 2021 senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan pembayaran ketiga tanggal 26 Februari 2021 senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang semuanya itu ditransfer ke rekening Terdakwa Ardani Yusuf dengan nomor rekening 1360024111111 atas nama Ardani Yusuf, lalu dibuatkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dan juga Surat Keterangan Pelunasan Jual Beli Tanah Greenland Residence;

Menimbang, bahwa untuk meyakinkan Saksi Purwanto bin Wito Utomo, Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi, Saksi Kalimah Toyibah bin Amad Marjono (alm) dan Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo, agar percaya kepada

Halaman 54 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa, Terdakwa menyampaikan setelah dilakukan pelunasan maka Terdakwa akan memberikan sertifikat hak miliknya kepada Para Saksi, akan tetapi pada kenyataannya setelah Para Saksi melakukan pembayaran pelunasan terhadap rumah ataupun sebidang tanah yang telah dibeli oleh Para Saksi, Terdakwa tidak dapat memberikan sertipikat Hak Milik Perum Greenland residence yang dibeli oleh para Saksi, karena ternyata 2 (dua) sertipikat induk Perum Greenland Residence yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 01845 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 01846 an. ARDANI YUSUF tidak segera dipecah tetapi malah dijadikan agunan pinjaman hutang di PT. BPR Surya Yudha Cabang Sapuran Wonosobo sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) pada tanggal 29 Juni 2019 tanpa sepengetahuan dan ijin dari para Saksi. Kemudian Terdakwa Ardani Yusuf, SE bin Buchori (alm) mengambil sertipikat induk untuk dipecah menjadi 40 sertipikat untuk kembali mengajukan pinjaman kredit baru atau top up sebesar Rp7.500.000.000,00 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 20 Maret 2020;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim menilai bahwa perbuatan Terdakwa tersebut dilakukan dengan suatu kesengajaan memiliki uang tersebut yang bukan merupakan miliknya melainkan milik saksi korban bukan karena kejahatan;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur ini telah terpenuhi;

Ad.3. Dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan;

Menimbang, bahwa Pasal 65 ayat (1) KUHP mengatur mengenai concirsus realis atau gabungan perbuatan (meerdaadse samenloop), Pasal 65 ayat (1) mengenai gabungan beberapa perbuatan, yang masing-masing harus dipandang sebagai satu perbuatan dan masing-masing merupakan kejahatan yang ancaman pidana pokoknya sejenis, satu pidana saja yang dikenakan; (Vide "Pengantar Dalam Hukum Pidana Indonesia " oleh Prof. Mr. Dr. lit. A.Z. Abidin dan Prof. Dr. jur. Andi Hamzah, Penerbit PT. Yarsif Watampone, Jakarta, Cetakan Pertama Agustus 2010, halaman 531);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum Terdakwa telah melakukan beberapa Perbuatan yaitu 4 (empat) kali melakukan penggelapan sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan unsur sebelumnya, perbuatan Terdakwa yang pertama pada bulan Oktober 2018 dengan Saksi Purwanto bin Wito Utomo, kemudian yang kedua pada hari Senin tanggal 26 November 2018 dengan Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi, kemudian

Halaman 55 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



yang ketiga pada hari Jum'at tanggal 28 Desember 2018 dengan Saksi Kalimah Toyibah bin Amad Marjono (alm) dan yang keempat pada hari Jum'at tanggal 26 Februari 2021 dengan Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo;

Menimbang, bahwa perbuatan-perbuatan Terdakwa tersebut dilihat dari waktunya adalah perbuatan yang berdiri sendiri, sehingga merupakan beberapa kejahatan dalam hal ini penggelapan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 372 KUHP dengan maksimum pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis berkeyakinan unsur ketiga ini telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 372 KUHP Jo Pasal 65 Ayat (1) KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif ke dua;

Menimbang, bahwa Terdakwa dan Penasihat Hukumnya dalam pembelaannya menyampaikan permohonan yang pada pokoknya agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *in casu* kiranya berkenan untuk menjatuhkan hukuman yang ringan-ringannya terhadap Terdakwa akan dipertimbangkan sebagaimana amar putusan di bawah ini dengan mempertimbangkan keadaan-keadaan yang memberatkan dan meringankan bagi diri Terdakwa;

Menimbang, bahwa selama persidangan Majelis Hakim tidak menemukan adanya alasan pembeda maupun alasan pemaaf pada diri Terdakwa, sehingga Terdakwa haruslah mempertanggungjawabkan perbuatan tersebut dan dinyatakan bersalah serta dijatuhi hukuman pidana yang setimpal dengan perbuatannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan selain memperhatikan kepentingan Terdakwa juga harus berpedoman pada asas proporsional dan dengan memperhatikan kerugian yang dialami oleh pihak lain sehingga tercipta keseimbangan di dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa tujuan pemidanaan pada hakikatnya adalah bukanlah upaya balas dendam terhadap Terdakwa akan tetapi untuk membuat efek jera dan dalam penjatuhan pidana, Majelis Hakim harus memperhatikan asas proporsional yaitu penjatuhan pidana sesuai dengan tingkat kesalahan Terdakwa serta memenuhi tujuan pemidanaan yang harus bersifat korektif, preventif dan edukatif;



Menimbang, bahwa sebagaimana teori tujuan pemidanaan integratif, yang menyatakan bahwa tindak pidana merupakan gangguan terhadap keseimbangan, keselarasan dan keserasian dalam kehidupan masyarakat yang menimbulkan kerusakan bagi individu dan masyarakat, sehingga tujuan pemidanaan adalah untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan yang diakibatkan oleh tindak pidana yang dilakukan oleh si pelaku, sehingga diharapkan pemidanaan yang dijatuhkan oleh hakim mengandung unsur-unsur yang bersifat kemanusiaan, yaitu tetap menjunjung tinggi harkat dan martabat para pelaku tindak pidana tersebut, bersifat edukatif yaitu mampu membuat orang sadar sepenuhnya atas perbuatan yang telah dilakukannya sehingga menyebabkan pelaku mempunyai sikap jiwa yang positif dan konstruktif untuk memperbaiki diri dan sifat keadilan yaitu pemidanaan tersebut dirasakan adil baik oleh Terdakwa, pihak yang dirugikan ataupun masyarakat;

Menimbang, dalam konsep pendekatan restoratif, tujuan penyelesaian tindak pidana adalah untuk memulihkan keadaan kepada kondisi semula, yang prinsip utamanya adalah bagaimana mencari upaya yang dapat mengatasi berbagai konflik secara etis dan layak, mendorong seseorang untuk melakukan kesepakatan sebagai bentuk penegasan dari nilai-nilai kompromi yang dapat menciptakan komunikasi yang bersifat memulihkan, sehingga segala bentuk kerusakan dan kerugian yang terjadi akibat suatu tindak pidana dapat dipulihkan kepada kondisi semula serta bertujuan agar pelaku tindak pidana kembali mematuhi aturan hukum yang berlaku sehingga ketertiban dalam bermasyarakat dapat terwujud;

Menimbang, bahwa Terdakwa menyadari kesalahannya serta beritikad baik untuk mengganti kerugian Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah. Hal tersebut seperti tertuang didalam surat kesepakatan yang telah dibuat oleh Terdakwa dengan Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah, pada tanggal 23 Maret 2024, dimana didalam surat kesepakatan tersebut Terdakwa telah menyerahkan sertifikat hak milik asli nomor 02301, nomor 02300, nomor 02299 dan nomor 02295 kepada Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah beserta dengan surat kuasa jual melalui Notaris H. Agus Wahyu Nugroho, S.H., M.H;

Menimbang, bahwa dipersidangan Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu dan Saksi Jito telah menyampaikan mengenai surat kesepakatan tersebut, serta Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito menyampaikan sudah ada pula surat perdamaian yang dibuat antara Terdakwa dengan Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah, yang artinya Saksi Purwanto, Saksi

Halaman 57 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah telah memaafkan semua perbuatan Terdakwa;

Menimbang, bahwa Saksi Purwanto, dkk telah pula menyatakan permasalahan antara Terdakwa Ardani Yusuf bin Buchori Alm dengan Saksi Purwanto, dkk telah diselesaikan secara kekeluargaan sehingga Saksi Purwanto, dkk meminta untuk perkara ini tidak dilanjutkan sampai dengan persidangan, serta penyelesaian perkara ini secara kekeluargaan adalah inisiatif inisiatif Saksi Purwanto, dkk tanpa ada pengaruh dan paksaan dari pihak lain. Hal tersebut sesuai dengan bukti surat perihal permohonan penyelesaian perkara yang dilampirkan oleh Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya yang diajukan dan ditanda tangani oleh Saksi Purwanto, dkk;

Menimbang, bahwa di persidangan Majelis Hakim menilai bahwa perbuatan Terdakwa yang telah bertanggung jawab terhadap kerugian yang diderita oleh Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah; dengan cara membuat surat pernyataan serta telah menyerahkan sertifikat hak milik asli nomor 02301, nomor 02300, nomor 02299 dan nomor 02295 kepada Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah beserta dengan surat kuasa jual melalui Notaris H. Agus Wahyu Nugroho, S.H., M.H adalah merupakan itikad baik dari Terdakwa untuk menyelesaikan permasalahannya dengan Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah. Jika dihubungkan pula dengan surat perdamaian yang telah dibuat Nampak jelas apabila Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah telah memaafkan seluruh perbuatan Terdakwa, karena Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah telah menerima kepastian penyelesaian masalah yang dialami oleh Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah, sehingga secara langsung Terdakwa mempunyai itikad baik untuk mengembalikan seluruh kerugian yang dialami oleh Saksi Purwanto, Saksi Tauvik Bayu, Saksi Jito dan Saksi Kalimah;

Menimbang, bahwa apa yang terjadi di persidangan adalah sebuah konsep yang didasarkan kepada tujuan keadilan restoratif yaitu mementingkan terpenuhinya kebutuhan material, emosional dan sosial sang korban sehingga keberhasilan keadilan restoratif diukur dengan seberapa besar kerugian yang telah dipulihkan pelaku dan bukan diukur dengan seberapa berat apa pidana yang dijatuhkan hakim;

Menimbang, bahwa menurut PBB pada UNODC, Handbook on Restorative Justice Programmes, 2006, United Nations, New York, halaman 5, program keadilan restoratif memiliki 2 (dua) hal yang harus dibedakan, yaitu,

Halaman 58 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



makna proses keadilan restoratif (restorative process) dan makna hasil keadilan restoratif (restorative outcome);

Menimbang, bahwa proses keadilan restoratif adalah proses apapun di mana korban kejahatan dan pelaku kejahatan, dan bilamana perlu anggota-anggota komunitasnya yang terkena dampak kejahatan, secara aktif berpartisipasi bersama, guna memutuskan masalah-masalah yang timbul akibat kejahatan tersebut, dan biasanya dibantu oleh seorang fasilitator;

Menimbang, bahwa hasil restoratif adalah kesepakatan yang dicapai dari suatu proses restoratif termasuk misalnya, pemulihan program seperti program pemulihan, program pemberian ganti rugi dan program kerja sosial. Terhadap kejahatan berat, program-programnya dapat digabungkan dengan tindakan-tindakan lain. Ihwal para peserta program keadilan restoratif dan peran yang dimainkannya, menurut Handbook PBB adalah sebagai berikut:

1. Korban Kejahatan. Kepentingannya harus benar-benar dilindungi dalam segala proses keadilan restoratif. Persiapan yang matang harus dilakukan sebelum korban dengan pelaku kejahatan dipertemukan. Mungkin persiapannya memerlukan berminggu-minggu atau berbulan-bulan. Bahkan untuk kasus yang berat dan rumit, mungkin memakan waktu bertahun-tahun. Korban berpartisipasi secara sukarela, diberitahu hak-haknya, antara lain boleh menarik diri sewaktu-waktu dari proses restoratif. Korbannya mungkin organisasi atau orang belum dewasa. Kedua-duanya harus diwakili dan didampingi penasihat hukum;
2. Pelaku kejahatan. Dengan berpartisipasi secara sukarela dan mengaku bersalah, pelaku berhak memperoleh nasihat hukum dan boleh sewaktu-waktu menarik diri. Kewajiban pelaku adalah bertanggung jawab dan memenuhi janji sesuai hasil kesepakatan pertemuan. Dalam peradilan pidana konvensional, pelaku kerap tidak diikat sepenuhnya untuk memenuhi kerugian. Lagipula sering ditemukan, pelaku menjalani proses pidana sepenuhnya sangat dibatasi untuk berbicara. Tidak demikian dalam proses restoratif;
3. Kepolisian. Sebaiknya undang-undang mengatur kewenangan polisi dalam mengalihkan kasus kepada proses keadilan restoratif, terutama dalam hal perkara-perkara sedang dan lebih berat. Pelatihan tentang proses keadilan restoratif dan asas-asasnya harus diberikan polisi, terlepas dari pertimbangan apakah peran polisi dalam proses keadilan restoratif besar atau tidak. Menurut praktik di beberapa negara, opsi yang mungkin diambil kepolisian adalah sebagai fasilitator, sebagai pengguna pendekatan keadilan

Halaman 59 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



restoratif dalam mengatasi konflik kecil-kecilan, dan sebagai pemantau pelaksanaan kesepakatan dan pelanggaran terhadap kesepakatan;

4. Kejaksaan. Hampir di semua negara di dunia, jaksa adalah dominus litis, sang penentu perkara, sehingga berperan besar dalam menyerahkan perkara ke jalur restoratif. Apalagi bilamana sistem penuntutan di negara bersangkutan menganut asas oportunitas. Dalam menjalankan diskresi penuntutan, misalnya menangguhkan penuntutan, jaksa sepantasnya merujuk hasil restoratif perkara yang bersangkutan. Agar lebih berhasil, jaksa yang menangani perkaranya sejak ditangani polisi. Para jaksa perlu diberikan pelatihan dan informasi asas-asas keadilan restoratif dan potensinya;

5. Penasihat Hukum. Ia dapat memainkan peran untuk memberi pencerahan proses keadilan restoratif kepada pelaku kliennya dan mendorongnya memilih keadilan restoratif demi hasil yang lebih menguntungkan. Sikap proaktif penasihat hukum dapat menurunkan tunggakan perkara;

6. Pengadilan. Baik di negara-negara common law maupun di negara-negara civil law, hakim dapat memainkan peran utama di dalam mengalihkan perkara ke panggung restoratif. Ia dapat aktif menjadi peserta proses, misalnya dalam acara lingkaran perdamaian atau acara lingkaran penjatuhan sanksi (circles dan/atau sentencing circles). Dalam praktik demikian, hakim dapat melakukan dengar pendapat, melakukan penyelesaian perkara, atau melakukan pemantauan. Pidana bersyarat misalnya, dapat didasarkan atas suatu proses restoratif. Jadi sidang penjatuhan sanksi boleh ditunda, menunggu hasil proses restoratif. Di New Zealand/Selandia Baru, malahan menjadi keharusan. Tidak perlu dijelaskan, bahwa para hakim pun harus memperoleh pencerahan asas-asas keadilan restoratif dan pelatihan;

7. Petugas penjara. Proses keadilan restoratif digunakan juga di lingkungan penjara. Petugas penjara berwenang sebaiknya mempertimbangkan hasil mediasi restoratif antara pihak narapidana dengan korbannya, sebelum memutuskan pemberian lepas bersyarat. Program keadilan restoratif pun dapat bermanfaat di dalam mengatasi tekanan-tekanan yang tidak menyenangkan, terutama jika terjadi konflik antar penghuni penjara;

8. Komunitas. Tidak sedikit anggota suatu komunitas mencurigai program keadilan restoratif sebagai sarana untuk meringankan pelaku kejahatan, terutama dalam konteks kejahatan berat. Mencegah sikap demikian, para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anggota komunitas perlu diberi pencerahan asas-asas dan praktik-praktik keadilan restoratif;

Menimbang, bahwa konsep keadilan restoratif berasal dari wacana baru di bidang kriminologi dan viktimologi dan berbagai teori pidana yang konsep awalnya berasal dari retributivisme (Immanuel Kant, 1724-1804), berhadapan dengan utilitarianisme (Jeremy Bentham, 1748-1832).

Menimbang, bahwa menurut retributivist Kant, timbangan keadilan yang menjadi jomplang akibat terjadi kejahatan, dapat diseimbangkan kembali hanya dengan pidana maka pidana harus benar-benar sebanding dengan bobot kesalahannya. Kant berpegang pada ius talionis, di mana mata dibayar dengan mata, gigi dengan gigi, dan siapa yang telah membunuh harus mati;

Menimbang, bahwa menurut Bentham, kelakuan salah bukan dipidana demi kepentingan pidana belaka. Walau demikian, dalam hal-hal tertentu, diberi pengecualian misalnya apabila pelakunya belum dewasa, mabuk atau dipaksa, dan apabila ia sakit jiwa;

Menimbang, bahwa karena retributivisme memandang pidana sebagai pembalasan, maka efek pencegah (deterrent effect) pidana tersisihkan. Sebaliknya, dalam utilitarianisme, deterrent effect pidana ditonjolkan. Teori retributif memandang ke belakang, pada pelanggaran sebagai dasar pidana. Sedangkan teori utilitarian memandang ke depan demi kemaslahatan masyarakat. Dari segi ini, utilitarianisme dengan keadilan restoratif tidak bertolak belakang. Keduanya memandang masa depan, bukan mengingat-ingat masa lalu. Walaupun sedikit berbeda adalah perihal pidana. Utilitarianisme bersikukuh, pidana masih penting sebagai pencegah. Sedangkan menurut keadilan restoratif, pidana harus dihindarkan dengan menyembuhkan luka korban melalui rekonsiliasi;

Menimbang, bahwa salah satu tujuan pembentukan sistem peradilan pidana adalah untuk melegitimasi hak negara menjatuhkan sanksi pidana, sebagai cara merespon kejahatan yang terbaik. Akan tetapi banyak pakar menolaknya. Seperti Olof Kinberg dan Carl Schlyter dari Swedia misalnya, berpendapat bahwa pidana dalam makna konvensional harus diganti dengan treatment, yaitu tindakan menyembuhkan. Demikian juga Karl Menninger sering berujar bahwa "Tidak sedikit pelaku kejahatan harus diberi penyembuhan, bukan penghukuman". Inilah beberapa sikap dari para penganut paham abolisionisme;

Menimbang, bahwa sebagai pendukung pidana, Alf Ross menyatakan, sesungguhnya sasaran aliran abolisionisme adalah pidana

Halaman 61 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



sebagai sesuatu yang dicela bukan sesuatu nestapa. Ross mengkritik Menninger karena tidak berhasil menjelaskan perbedaan “punishment” dengan “penalty”. Sedangkan Johannes Andenaes mengingatkan para legislator dengan pragmatis, bahwa suka atau tidak suka, harus memperhitungkan konsep-konsep kesalahan dan pidana yang faktanya sudah mengakar kuat di benak masyarakat. Karena itu, tokoh defense sociale dari Perancis, Marc Ancel berpandangan, bahwa sistem pidana bukan hanya satu-satunya cara terbaik untuk menghadapi kejahatan. Akan tetapi, ia bukan seorang abosilionis, dengan mengemukakan, bahwa kejahatan adalah juga masalah sosial. Karena itu, penggunaan upaya hukum pidana tercakup bidang kebijakan penegakan hukum. Maka menurut Soedarto, masalah kebijakan tidak mengenal kemutlakan, sehingga walau tidak boleh dihapus, pengguna hukum pidana bukanlah keharusan;

Menimbang, bahwa beberapa penalist mengemukakan bahwa hukum pidana memiliki sejumlah keterbatasan. Tokohnya antara lain, Johannes Andanaes, Wolf Middenhdorf, dan M. Cheriff Bassiouni, yang melihatnya dari sisi hakikat terjadinya kejahatan dan bekerjanya sanksi pidana sendiri. Hebert L. Packer menyimpulkan dalam bukunya, *The Limits of Criminal Sanction*, bahwa kapanpun kita tidak bisa hidup tanpa pidana;

Menimbang, bahwa Barda Nawawi Arief mendukung kebijakan penanggulangan kejahatan yang ditempuh melalui sarana penal dan non penal. Dengan pendekatan integral semacam itu, pidana sangat berfungsi dalam memulihkan kerugian korban dan dalam meminta tanggung jawab pelaku;

Menimbang, bahwa sebuah pemikiran lama yang menyebutkan bahwa pelanggaran terhadap hukum pidana adalah sebuah pelanggaran terhadap Negara (Hukum Publik), sudah selayaknya harus diubah ke dalam suatu pemikiran baru. Bahwasanya pelanggaran hukum pidana kebanyakan terjadi lebih karena adanya pelanggaran yang dilakukan oleh individu satu terhadap individu lainnya dalam sebuah komunitas;

Menimbang, bahwa pelaku direstorasi melalui sistem peradilan pidana sehingga mendorong terjadinya perdamaian antara korban dan pelaku. Perdamaian itu dilakukan melalui mediasi, pertemuan, program perbaikan ekonomi, dan pendidikan kejujuran. Konsep hukum pidana menurut keadilan restoratif, orientasi keadilan ditujukan kepada orang yang terlanggar haknya yang dilindungi oleh peraturan hukum (korban), pelanggaran hukum pidana adalah melanggar hak perseorangan (korban). Korban kejahatan adalah orang yang dirugikan akibat kejahatan/pelanggaran hukum pidana, yaitu orang-orang

Halaman 62 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menderita langsung akibat kejahatan (korban), masyarakat, negara dan juga pelanggar itu sendiri;

Menimbang, bahwa keadilan restoratif mengubah pola sistem peradilan pidana dan menempatkan korban pada posisi sentral dengan melibatkan pelaku, keluarga, bahkan masyarakat, untuk mencapai tujuan pidana sekaligus memperoleh keadilan dengan melibatkan para pihak melalui mekanisme kerja sama (musyawarah). Hal ini sejalan dengan pengertian keadilan menurut John Rawls dalam bukunya Teori Keadilan: Dasar-Dasar Filsafat Politik untuk Mewujudkan Kesejahteraan dalam Negara, Cetakan II, terj. Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2011 yang menganggap bahwa keadilan adalah sebuah kondisi normal sebagai hasil kerja sama manusia (musyawarah) yang memerlukan suatu kerja kooperatif demi keuntungan bersama serta berpijak pada hubungan yang manusiawi antara korban dengan pelanggar dan fokusnya pada dampak yang ditimbulkan oleh kejahatan pada semua pihak, bukan hanya pada korban, tetapi juga pada masyarakat dan pelanggar sendiri;

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

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan yang sah, maka masa penangkapan dan penahanan tersebut harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

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

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

1. 1 Kuitansi pembayaran Booking fee/ tanda jadi Perum Greenland Residence Kav A.11 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tanggal

Halaman 63 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 November 2018 yang ditandatangani oleh karyawan PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. SITI ALFIAH;

2. 1 Kuitansi pembayaran Greenland Residence Kav C2 sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. ARDANI YUSUF;

3. 1 Kuitansi dari PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO Nomor 000460 tertulis sudah terima dari PURWANTO untuk pembayaran Perumahan Greenland Residence kavling C2 sebesar Rp. 235,000,000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 03 Desember 2018 yang ditandatangani ARDANI YUSUF, SE;

4. 1 Surat Pengikatan pembelian Jual Beli Greenland Residence Nomor 13/GR/AGP/2018, tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo ARDANI YUSUF, S.E;

5. 1 Berita Acara Serah Terima Perumahan Greenland Residence Kavling C2 type 36/96M2 tertanggal 17 September 2019 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. ARDANI YUSUF serta Sdr. PURWANTO;

6. 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/164/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;

7. 1 Berita Acara Serah Terima IMB Krendetan pada tanggal 16 Mei 2020 dari ARDANI YUSUF kepada PURWANTO yang ditandatangani oleh ANGGUN SILVI ASMARA dan penerima PURWANTO;

8. 1 gambar denah rumah type 36 Kavling C2 Greenland Residence;

9. 1 Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan Greenland Propertindo Nomor 07/SP/PT.AGP/2022 tanggal 27 Desember 2022 yang ditandatangani ARDANI YUSUF,SE tentang pemberitahuan penyerahan sertifikat perumahan Kavling C2 di bulan Maret 2023;

10. 1 Copy sertifikat SHM Nomor 01886 Luas 96 M2 terletak di Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo an. ARDANI YUSUF;

dipersidangan terbukti adalah barang yang dimiliki oleh Saksi Purwanto bin Wito Utomo, maka akan dikembalikan kepada yang berhak yaitu Saksi Purwanto bin Wito Utomo;

11. 1 Slip transfer dari OCBC NISP Cabang Bekasi, tanggal 3 Januari 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening Bank Mandiri Norek

Halaman 64 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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

1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah);

12. 1 Slip transfer dari Bank BTN Cabang Bekasi, tanggal 10 Juli 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

13. 1 Kuitansi pembayaran senilai Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) tertanggal 2 Januari 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH;

14. 1 Kuitansi pembayaran senilai Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 4 Juli 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH;

15. 1 Pengikatan Pembelian Jual Beli Greenland Residence Nomor 01/GR/AGP/2018, tanggal 28 Desember 2018 an. KALIMAH TOYIBAH untuk Perumahan greenland Residence Kavling C.10 type 36/85 M2 senilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

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

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

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

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

dipersidangan terbukti adalah barang yang dimiliki oleh Saksi Kalimah Toyibah Bin Amat Marjono, maka akan dikembalikan kepada yang berhak yaitu Saksi Kalimah Toyibah Bin Amat Marjono;

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

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

22. 1 Kwitansi nomor 00194 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp. 50.000.000 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021;

23. 1 Kwitansi nomor 00193 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp 50.000.000 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021;

Halaman 65 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipersidangan terbukti adalah barang yang dimiliki oleh Saksi Jito Mulyono Bin Marjo Utomo (Alm), maka akan dikembalikan kepada yang berhak yaitu Saksi Jito Mulyono Bin Marjo Utomo (Alm);

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

25. 1 Kwitansi penyerahan uang sebesar Rp. 230.000.000,- untuk pembayaran perumahan Greenland Residence kavling C3 tanggal 26 November 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF;

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

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

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

29. 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/165/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;

30. 1 Surat Pernyataan dari Sdr. ARDANI YUSUF yang dibuat tanggal 25 Februari 2023 yang ditandatangani oleh ARDANI YUSUF;

dipersidangan terbukti adalah barang yang dimiliki oleh Saksi Tauvik Bayu Kurniawan Bin Misropi, maka akan dikembalikan kepada yang berhak yaitu Saksi Tauvik Bayu Kurniawan Bin Misropi;

31. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01845, seluas $\pm 1.942 \text{ M}^2$ (kurang lebih seribu Sembilan ratus empat puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 01398 /Krendetan/ 2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

32. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01846, seluas $\pm 1.767 \text{ M}^2$ (kurang lebih seribu tujuh ratus enam puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 01399/Krendetan/ 2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

33. 1 Fotocopy Tanda terima penyerahan dari PT. BPR Bank Surya Yudha kepada WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. tanggal 28 Juni 2019 berupa Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 01845 /Krendetan, an. ARDANI YUSUF

Halaman 66 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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

seluas $\pm 1.942 \text{ M}^2$ dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01846, an. ARDANI YUSUF seluas $\pm 1.767 \text{ M}^2$;

34. 1 Fotocopy Surat Keterangan atau Covemote Nomor 06/PPAT/Whc/VI/2019 tanggal 28 Juni 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah sesuai SHM Nomor 01845 /Krendetan dan SHM Nomor 01846 diserahkan untuk keperluan proses APHT yang penyelesaiannya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan;

35. 1 Fotocopy Surat Keterangan atau Covemote Nomor 04/PPAT/Whc/X/2019 tanggal 14 Oktober 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah sesuai SHM Nomor 01845 /Krendetan dan SHM Nomor 01846 diserahkan untuk keperluan proses APHT namun karena belum selesai jangka waktu diperpanjang selama 2 (dua) bulan;

36. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01886 dengan atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

37. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 01868 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

38. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.0187 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

39. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01881 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

dipersidangan terbukti adalah barang yang dimiliki oleh Saksi Yanis Sindi Maharso Bin Hariyanto, maka akan dikembalikan kepada yang berhak yaitu Saksi Yanis Sindi Maharso Bin Hariyanto;

40. 1 Surat pengikatan Jual Beli tanah Greenland Residence Nomor 01/GR/AGP/2018 tanggal 1 September 2018;

41. 1 Kwitansi pembayaran DP Perum Greenland Residence Kav A.7 senilai Rp. 10.000.000,- tanggal 01 September 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF, SE;

42. 1 slip aplikasi transfer/Kliring dari Bank Jateng tertanggal 01 Oktober 2018 berisi transfer uang dari SRI AWIBOWODADI ke Rekening Bank

Halaman 67 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mandiri Norek 1360024111111 atas nama ARDANI YUSUF senilai Rp. 220.005.000,00;

43. 1 Kwitansi pembayaran Perum Greenland Kav A.7 senilai Rp. 220.000.000,- tanggal 01 Oktober 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF,SE;

44. 1 Kwitansi dari PT. Ardan Greenland Propertindo tanggal 4 Oktober 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF,SE. berisi tentang pembayaran perumahan Greenland Residence kavling A-7 dari SRI AWIBOWODADI dengan nilai Rp. 240.000.000,-;

45. 1 Berita Acara Serah terima Perumahan Greenland Residence kavling A-7 typer 36/72 M2, tanggal 31 Agustus 2019;

46. 1 Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan Greenland Propertindo Nomor 064/SP/PT.AGP/2022, tanggal 27 Desember 2022;

dipersidangan terbukti adalah barang yang dimiliki oleh Saksi Sri Awibowodadi Binti Sarijat (Alm), maka akan dikembalikan kepada yang berhak yaitu Saksi Sri Awibowodadi Binti Sarijat (Alm);

Menimbang, bahwa dinilai dari pertimbangan sosiologis, maka perbuatan Terdakwa ini haruslah menjadi pelajaran selain bagi Terdakwa namun juga bagi masyarakat khususnya di wilayah hukum Purworejo bahwa sebagaimana nilai-nilai yang tumbuh dalam masyarakat khususnya dalam hal bisnis perumahan tentunya harus didasari dengan itikad baik karena jika diketahui ada itikad tidak baik dapat bermuara kepada hukum pidana materiil yang dapat diterapkan sebagaimana yang didakwakan kepada Terdakwa hal ini bertujuan agar terwujudnya asas saling percaya dalam setiap hubungan bisnis perdagangan di masyarakat;

Menimbang, bahwa dinilai dari pertimbangan keadilan maka tujuan pemidanaan bukanlah suatu pembalasan, namun merupakan pembinaan bagi Terdakwa yang telah dinyatakan bersalah dan menjalani pidananya agar dapat segera kembali ke tengah-tengah masyarakat, maka Majelis Hakim sependapat mengenai pertimbangan Penuntut Umum dalam Surat Tuntutannya namun tidak sependapat dengan lamanya pidana yang akan dijatuhkan dengan mempertimbangkan antara Terdakwa dan Para Saksi korban telah terjadi perdamaian serta telah ada upaya dari Terdakwa untuk mengembalikan kerugian dari para Saksi korban dan selanjutnya Majelis Hakim akan menjatuhkan pidana sebagaimana amar putusan di bawah ini yang dipandang sudah setimpal dengan perbuatan Terdakwa dengan mempertimbangkan permohonan Terdakwa yaitu mohon dijatuhi putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 68 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa telah merugikan Saksi Purwanto bin Wito Utomo, Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi, Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo dan Saksi Kalimah Toyibah bin Amad Marjono (alm);

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa belum pernah dihukum;
- Terdakwa menyesali perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulangi perbuatannya;
- Saksi Purwanto bin Wito Utomo, Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi, Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo dan Saksi Kalimah Toyibah bin Amad Marjono (alm) telah memaafkan perbuatan Terdakwa;
- Kerugian Saksi Purwanto bin Wito Utomo, Saksi Tauvik Bayu Kurniawan bin Misropi, Saksi Jito Mulyono bin Marjo Utomo dan Saksi Kalimah Toyibah bin Amad Marjono (alm) sudah dipulihkan seluruhnya oleh Terdakwa;

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

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

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa ARDANI YUSUF,S.E. bin BUCHORI (Alm) terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan beberapa kali sebagaimana dakwaan kedua;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 4 (empat) bulan dan 15 (lima belas) hari;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan agar Terdakwa tetap ditahan;
5. Memerintahkan barang bukti berupa:
 1. 1 Kuitansi pembayaran Booking fee/ tanda jadi Perum Greenland Residence Kav A.11 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta

Halaman 69 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) tanggal 14 November 2018 yang ditandatangani oleh karyawan PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. SITI ALFIAH;

2. 1 Kuitansi pembayaran Greenland Residence Kav C2 sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. ARDANI YUSUF;

3. 1 Kuitansi dari PT. ARDAN GREENLAND PROPERTINDO Nomor 000460 tertulis sudah terima dari PURWANTO untuk pembayaran Perumahan Greenland Residence kavling C2 sebesar Rp. 235,000,000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 03 Desember 2018 yang ditandatangani ARDANI YUSUF, SE;

4. 1 Surat Pengikatan pembelian Jual Beli Greenland Residence Nomor 13/GR/AGP/2018, tanggal 30 November 2018 yang ditandatangani Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo ARDANI YUSUF, S.E;

5. 1 Berita Acara Serah Terima Perumahan Greenland Residence Kavling C2 type 36/96M2 tertanggal 17 September 2019 yang ditandatangani oleh Direktur PT. Ardan Greenland Propertindo Sdr. ARDANI YUSUF serta Sdr. PURWANTO;

6. 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/164/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;

7. 1 Berita Acara Serah Terima IMB Krendetan pada tanggal 16 Mei 2020 dari ARDANI YUSUF kepada PURWANTO yang ditandatangani oleh ANGGUN SILVI ASMARA dan penerima PURWANTO;

8. 1 gambar denah rumah type 36 Kavling C2 Greenland Residence;

9. 1 Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan Greenland Propertindo Nomor 07/SP/PT.AGP/2022 tanggal 27 Desember 2022 yang ditandatangani ARDANI YUSUF,SE tentang pemberitahuan penyerahan sertifikat perumahan Kavling C2 di bulan Maret 2023;

10. 1 Copy sertifikat SHM Nomor 01886 Luas 96 M2 terletak di Ds. Krendetan Kec. Bagelen Kab. Purworejo an. ARDANI YUSUF;

Dikembalikan kepada Saksi Purwanto Bin Wito Utomo;

11. 1 Slip transfer dari OCBC NISP Cabang Bekasi, tanggal 3 Januari 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening

Halaman 70 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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 Mandiri Norek 1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah);

12. 1 Slip transfer dari Bank BTN Cabang Bekasi, tanggal 10 Juli 2019 an. Pengirim KALIMAH TOYIBAH ke Nomor rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 an. ARDANI YUSUF sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

13. 1 Kuitansi pembayaran senilai Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) tertanggal 2 Januari 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH;

14. 1 Kuitansi pembayaran senilai Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tertanggal 4 Juli 2019 yang ditandatangani oleh SITI ALFIAH;

15. 1 Pengikatan Pembelian Jual Beli Greenland Residence Nomor 01/GR/AGP/2018, tanggal 28 Desember 2018 an. KALIMAH TOYIBAH untuk Perumahan greenland Residence Kavling C.10 type 36/85 M2 senilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

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

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

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

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

Dikembalikan kepada Saksi Kalimah Toyibah Bin Amat Marjono;

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

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

22. 1 Kwitansi nomor 00194 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp. 50.000.000 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021;

23. 1 Kwitansi nomor 00193 atas nama JITO MULYONO uang pembayaran sebesar Rp 50.000.000 diterima ARDANI YUSUF tanggal 25 Februari 2021;

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

Halaman 71 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

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)



24. 1 Surat Pengikatan Jual Beli Greenland Residence Nomor 12/GR/AGP/2018 tanggal 26 November 2018;
25. 1 Kwitansi penyerahan uang sebesar Rp. 230.000.000,- untuk pembayaran perumahan Greenland Residence kavling C3 tanggal 26 November 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF;
26. 1 Berita Acara Serah terima 1 (satu) Unit Mobil Fortuner TH 2008 tanggal 26 November 2018;
27. 1 Berita Acara Serah Terima Perumahan Greenland Residence kavling C3 type 36/110 M2 tanggal 2 Oktober 2019;
28. 1 Berita Acara Serah Terima IMB Krendetan Nomor 562.9/165/MB/2020 tanggal 16 Mei 2020;
29. 1 Kutipan Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Purworejo Nomor 562.9/165/IMB/2020, tertanggal 4 Februari 2020;
30. 1 Surat Pernyataan dari Sdr. ARDANI YUSUF yang dibuat tanggal 25 Februari 2023 yang ditandatangani oleh ARDANI YUSUF;
- Dikembalikan kepada Saksi Tauvik Bayu Kurniawan Bin Misropi;
31. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01845, seluas ± 1.942 M² (kurang lebih seribu Sembilan ratus empat puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 01398 /Krendetan/ 2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
32. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01846, seluas ± 1.767 M² (kurang lebih seribu tujuh ratus enam puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 01399/Krendetan/ 2018, tertanggal 04-12-2018, terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;
33. 1 Fotocopy Tanda terima penyerahan dari PT. BPR Bank Surya Yudha kepada WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. tanggal 28 Juni 2019 berupa Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 01845 /Krendetan, an. ARDANI YUSUF seluas ± 1.942 M² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 01846, an. ARDANI YUSUF seluas ± 1.767 M²;
34. 1 Fotocopy Surat Keterangan atau Covemote Nomor 06/PPAT/Whc/VI/2019 tanggal 28 Juni 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah

Halaman 72 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai SHM Nomor 01845 /Krendetan dan SHM Nomor 01846 diserahkan untuk keperluan proses APHT yang penyelesaiannya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan;

35. 1 Fotocopy Surat Keterangan atau Covemote Nomor 04/PPAT/Whc/X/2019 tanggal 14 Oktober 2019 yang dibuat Notaris/PPAT WIDI ATMIKO HARI CAHYONO, S.H. yang berisi bahwa kedua tanah sesuai SHM Nomor 01845 /Krendetan dan SHM Nomor 01846 diserahkan untuk keperluan proses APHT namun karena belum selesai jangka waktu diperpanjang selama 2 (dua) bulan;

36. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01886 dengan atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

37. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 01868 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

38. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.0187 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

39. 1 Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 01881 atas nama ARDANI YUSUF yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Purworejo, Kecamatan Bagelen, Desa/Kelurahan Krendetan;

Dikembalikan kepada Saksi Yanis Sindi Maharso Bin Hariyanto;

40. 1 Surat pengikatan Jual Beli tanah Greenland Residence Nomor 01/GR/AGP/2018 tanggal 1 September 2018;

41. 1 Kwitansi pembayaran DP Perum Greenland Residence Kav A.7 senilai Rp. 10.000.000,- tanggal 01 September 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF, SE;

42. 1 slip aplikasi transfer/Kliring dari Bank Jateng tertanggal 01 Oktober 2018 berisi transfer uang dari SRI AWIBOWODADI ke Rekening Bank Mandiri Norek 1360024111111 atas nama ARDANI YUSUF senilai Rp. 220.005,000,00;

43. 1 Kwitansi pembayaran Perum Greenland Kav A.7 senilai Rp. 220.000.000,- tanggal 01 Oktober 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF,SE;

44. 1 Kwitansi dari PT. Ardan Greenland Propertindo tanggal 4 Oktober 2018 ditandatangani oleh Sdr. ARDANI YUSUF,SE. berisi

Halaman 73 dari 74 Putusan Nomor 48/Pid.B/2024/PN Pwr

Disclaimer

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



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

tentang pembayaran perumahan Greenland Residence kavling A-7 dari
SRI AWIBOWODADI dengan nilai Rp. 240.000.000,-;

45. 1 Berita Acara Serah terima Perumahan Greenland Residence
kavling A-7 typer 36/72 M2, tanggal 31 Agustus 2019;

46. 1 Surat Pemberitahuan dari PT. Ardan Greenland Propertindo
Nomor 064/SP/PT.AGP/2022, tanggal 27 Desember 2022;

Dikembalikan kepada Saksi Sri Awibowodadi Binti Sarijat (Alm);

6. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sejumlah Rp2.000,00
(dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Negeri Purworejo, pada hari Senin, tanggal 01 Juli 2024, oleh kami,
Agus Supriyono, S.H., sebagai Hakim Ketua, John Ricardo, S.H., dan M. Budi
Darma, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan
dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 09 Juli 2024 oleh
Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh
Heny Suryani, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Purworejo, serta
dihadiri oleh Esa Setianingrum, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi
Penasihat Hukumnya;

Hakim anggota,

Ketua Majelis,

JOHN RICARDO, S.H.

AGUS SUPRIYONO, S.H.

M. BUDI DARMA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

HENY SURYANI, S.H.