



PUTUSAN
Nomor 190/Pid/2022/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara pidana pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara Terdakwa:

Nama lengkap : Ir. HERU SISWANTO BIN Alm. KASNO EDI
Tempat lahir : Pekalongan
Umur/Tanggal lahir : 62 tahun / 08 Februari 1959
Jenis kelamin : Laki-laki
Kebangsaan : Indonesia
Tempat tinggal : Jl. Jangli Raya No. 8 B Rt 03 Rw 04 Kelurahan
Karanganyar Gunung Kecamatan Candisari Kota
Semarang
Agama : Katolik
Pekerjaan : wiraswasta

Terdakwa ditahan dengan surat perintah/penetapan:

1. Penyidik tidak ditahan ;
2. Penuntut Umum ditahan Rutan sejak tanggal 13 Januari 2022 s/d tanggal 16 Januari 2022 ;
3. Hakim Pengadilan Negeri Semarang ditahan Rutan sejak tanggal 17 Januari 2022 s/d tanggal 25 Januari 2022 ;
4. Hakim Pengadilan Negeri Semarang ditahan dalam Tahanan Kota sejak tanggal 25 Januari 2022 s/d tanggal 15 Pebruari 2022 ;
5. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri Semarang ditahan dalam Tahanan Kota sejak tanggal 16 Pebruari 2022 s/d tanggal 16 April 2022 ;
6. Hakim Pengadilan Tinggi Semarang ditahan dalam Tahanan Kota di Semarang sejak tanggal 12 April 2022 s/d tanggal 11 Mei 2022 ;
7. Perpanjangan Ketua Pengadilan Tinggi Semarang ditahan dalam Tahanan Kota di Semarang sejak tanggal 12 Mei 2022 s/d tanggal 10 Juli 2022 ;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat hukum 1. HERU KISBANDONO, S.H., M.Hum 2. HERI SARTONO, S.E., S.H., M.H. 3. HELMI SOFYAN,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H. Para Advokat pada Kantor Hukum "HAKA dan REKAN" beralamat di
Jl. Payung Asri Tengah No: 2 Perumahan Payung Asri Semarang,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2022 yang tercatat
dalam register hukum Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang No:
132/Pid/K.Kh/2022/PN Smg tanggal 12 April 2022 ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Semarang tanggal: 9 Mei
2022 Nomor: 190/Pid/2022/PT SMG tentang penunjukan Majelis Hakim serta
berkas perkara Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 25/Pid.B/2022/PN Smg
dan surat - surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

Surat dakwaan dari Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Semarang
yang berbunyi sebagai berikut:

Kesatu:

Terdakwa Ir. Heru Siswanto bin (Alm) Kasno Edi pada suatu waktu-waktu dalam
Tahun 2016 dan Tahun 2017 di Kantor Pemasaran Cityland Apartemen, Kios
dan Ruko Jl. Pandanaran No.48 Semarang atau setidaknya pada suatu
tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri
Semarang, *dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain
secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu,
dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang
lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi
hutang maupun menghapuskan piutang*, yang dilakukan dengan cara antara
lain sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa menjabat sebagai Komisaris PT. Simpang Lima Diraja dan selaku pemilik PT. Simpang Lima Diraja yang bertanggung jawab penuh atas seluruh transaksi keuangan PT. Simpang Lima Diraja, yang mana PT. Simpang Lima Diraja merupakan pengembang Apartemen, Kios dan Ruko Cityland yang berlokasi di Jl. Angrek Raya No. 10 Semarang, dimana PT. SIMPANG LIMA DIRAJA berkantor di Jl. Pandanaran No. 48 Semarang.
- Bahwa PT. SIMPANG LIMA DIRAJA mulai menawarkan apartemen, ruko dan kios Cityland kepada masyarakat sejak tahun 2016 dan saat itu kondisinya masih tanah kosong dengan luas tanah kurang lebih 2.000 M2 dalam 4 (empat) sertifikat tanah.
- Bahwa mekanisme apabila ada konsumen yang ingin membeli unit apartemen, kios dan ruko Cityland tersebut adalah sebagai berikut :

Halaman 2 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



- a. Konsumen dapat memesan unit apartemen, ruko dan kios Cityland melalui pihak marketing dan apabila setuju kemudian memberikan uang booking fee serta menandatangani surat pesanan.
 - b. Setelah itu konsumen dapat melakukan pembelian dengan cara cash keras lunas ataupun secara angsuran dan kemudian menandatangani surat perjanjian perikatan jual beli.
 - c. Pembayaran pembelian unit apartemen dapat menggunakan uang tunai ke bagian keuangan ataupun transfer ke rekening Bank BCA, Mandiri dan BNI milik atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA, dan kemudian konsumen tersebut akan diberikan kwitansinya.
 - d. Apabila sudah lunas, konsumen akan menerima surat keterangan lunas.
- Bahwa saksi Ir. GOENAWAN SANTOSA Bin (alm) ADI SANTOSA telah membeli 1 (satu) unit kios Cityland Apartemen di lantai 1 (satu), kios B-6, dengan luas ± 6,12 M2 lokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang dari PT. SIMPANG LIMA DIRAJA sebesar Rp.380.000.000,00 dan telah melakukan pembayaran pembelian kios Cityland adalah dengan cara transfer dan juga tunai, dengan bukti pembayarannya adalah sebagai berikut :
 - a. Pada tanggal 20 Desember 2016 melakukan transfer uang senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA untuk Booking NUP Cityland apartment / ruko, dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor : A000267 tanggal 20 Desember 2016 yang ditandatangani oleh terdakwa.
 - b. Pada tanggal 31 Januari 2017 melakukan transfer uang senilai Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA untuk Booking pelunasan NUP Cityland ruko pelunasan booking fee unit LT.1-B7, dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: B000012 tanggal 31 Januari 2017 yang ditandatangani oleh terdakwa.
 - c. Pada tanggal 31 Januari 2017 melakukan transfer uang senilai Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA untuk angsuran I Cityland No. unit LT. 1-B7 (ruko), dan kemudian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan kwitansi nomor: D000001 tanggal 31 Januari 2017 yang ditandatangani oleh terdakwa.

d. Pada tanggal 06 Maret 2017 melakukan pembayaran tunai Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) untuk angsuran ke-2 (Pelunasan) Cityland No. unit LT. 1-B7 (ruko) yang diterima oleh sdr. tersangka, dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000013 tanggal 06 Maret 2017 yang ditandatangani oleh terdakwa.

- Bahwa saksi LYSA RATNA WIDJAJA Binti OEI TJONG TJOEI telah membeli kios berada di lantai Upper Ground unit A-9 dan apartemen type 1 BR di lantai 9 No.28 dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.431.683.240,- (empat ratus tiga puluh satu juta enam ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus empat puluh rupiah) pada sekitar Bulan Mei 2017 sampai Bulan Oktober 2017 di Kantor Jl. Pandanaran No.48 Semarang.
- Bahwa saksi WIDAGDO TEGUH NURADI, IR Bin (alm) SUGONO telah membeli kios berada di lantai Ground Floor unit B-3 dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) pada sekitar Bulan Januari 2017 sampai Bulan Maret 2017 di Kantor Jl. Pandanaran No.48 Semarang.
- Bahwa saksi THE LIDYA Binti (alm) BUDIONO telah melakukan pembelian kios di Cityland Apartemen dengan total senilai Rp.470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah, dimana lokasi kios Cityland Apartemen yang dikembangkan oleh PT. SIMPANG LIMA DIRAJA di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang tepatnya di lantai 3 (tiga), unit B-06, dengan luas \pm 5,57 Sqm yang mana pembayarannya dengan cara transfer dan juga tunai, adapun bukti pembayarannya adalah sebagai berikut :
 - a. Pada tanggal 24 September 2016, melakukan transfer uang senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA untuk Booking NUP Cityland apartment / ruko, dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: A000089 tanggal 24 September 2016 yang ditandatangani oleh sdr. TUTIK dan HERLIN staf karyawan Cityland.
 - b. Pada tanggal 16 Januari 2017, melakukan transfer uang senilai Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor:

Halaman 4 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA untuk Booking pelunasan NUP Cityland ruko pelunasan booking FC-B6, PU8 dari NUP 89, dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: B000007 tanggal 16 Januari 2017 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA staf karyawan Cityland.

- c. Pada tanggal 05 Mei 2017, melakukan transfer uang senilai Rp.93.000.000,- (sembilan puluh tiga juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA untuk angsuran I Cityland No. unit LT. 3-B6 (ruko), dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000027 tanggal 05 Mei 2017 yang ditandatangani oleh sdr. JANTI staf karyawan Cityland.
- d. Pada tanggal 26 September 2016, melakukan pembayaran tunai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk Bookin NUP atau DP Cityland No. unit LT. 3-B6 (ruko), dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: A000090 tanggal 24 September 2016 yang ditandatangani oleh sdr. PUJI, HERLIN dan SARI staf karyawan Cityland.
- e. Pada tanggal 22 Juni 2017, melakukan pembayaran angsuran I Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000066 tanggal 22 Juni 2017 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland.
- f. Pada tanggal 27 Juli 2017, melakukan pembayaran angsuran 2 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000090 tanggal 27 Juli 2017 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland.
- g. Pada tanggal 29 Agustus 2017, melakukan pembayaran angsuran 3 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000114 tanggal 29 Agustus 2017 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland.
- h. Pada tanggal 27 September 2017, melakukan pembayaran angsuran 4 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000138 tanggal 27 September 2017 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland.

Halaman 5 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



- i. Pada tanggal 26 Oktober 2017, melakukan pembayaran angsuran 5 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000169 tanggal 26 Oktober 2017 yang ditandatangani oleh sdr. JANTI staf karyawan Cityland.
 - j. Pada tanggal 27 Nopember 2017, melakukan pembayaran angsuran 6 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor D000194 tanggal 27 Nopember 2017 yang ditandatangani oleh sdr. JANTI staf karyawan Cityland
 - k. Pada tanggal 27 Desember 2017, melakukan pembayaran angsuran 7 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000217 tanggal 27 Desember 2017 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland
 - l. Pada tanggal 29 Januari 2018, melakukan pembayaran angsuran 8 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000241 tanggal 29 Januari 2018 yang ditandatangani oleh sdr. JANTI staf karyawan Cityland.
 - m. Pada tanggal 27 Februari 2018, melakukan pembayaran angsuran 9 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000263 tanggal 27 Februari 2018 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan ELLEN staf karyawan Cityland.
 - n. Pada tanggal 27 Maret 2018, melakukan pembayaran angsuran 10 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: CA-180300000029 tanggal 27 Maret 2018 yang ditandatangani oleh sdr. TUTIK dan MARIA staf karyawan Cityland.
- Bahwa saksi DANIK BERLIANA Binti SUPARNO telah melakukan pembelian kios Cityland Apartemen dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.564.000.000,- (lima ratus enam puluh empat juta rupiah), di lokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang unit 1008, type studio, dengan luas \pm 23,76 sqm (Square Meter), dimana pada tanggal 24 Agustus 2017, saksi DANIK BERLIANA Binti SUPARNO membayar angsuran I sebesar Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) yang ditransfer Bank Mandiri ke rekening Bank BCA nomor rekening: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA,



kemudian pada tanggal 18 September 2017, kembali membayar angsuran ke 2 sebesar Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dengan cara transfer dari Bank Mandiri ke rekening Bank BCA nomor rekening: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dan kemudian dibuatkan kwitansinya, dan yang terakhir melakukan pelunasan dengan cara transfer pada tanggal 20 Oktober 2017 senilai Rp.189.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dari Bank Mandiri ke rekening Bank BCA nomor rekening: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA, dan dibuatkan kwitansinya.

- Bahwa saksi ANDINI IRTRIANI Binti (alm) SUNGKOWO TEJO SUKMONO telah melakukan pembelian kios di Cityland Apartemen dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.330.870.690,- (tiga ratus tiga puluh juta delapan ratus tujuh puluh ribu enam ratus sembilan puluh rupiah) untuk lokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang tepatnya lantai 3 (tiga), unit A-23, dengan luas \pm 6,76 sqm (Square Meter) yang mana saksi ANDINI IRTRIANI Binti (alm) SUNGKOWO TEJO SUKMONO pada tanggal 07 Agustus 2017 telah memberikan uang tanda jadi/booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) yang diterima oleh sdr. IRMA HERTININGRUM selaku Sales Marketing di kantor pemasaran Cityland apartemen, kios dan ruko beralamat di Jl. Pandanaran No. 48 Semarang dan dibuatkan kwitansi pembayarannya, dan kemudian pada tanggal 10 Agustus 2017, memberikan DP uang muka senilai Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) diterima oleh admin sdr. JANTI di kantor pemasaran Cityland apartemen, kios dan ruko Jl. Pandanaran No. 48 Semarang, selanjutnya setiap bulannya mengangsur ke pihak pengembang sebesar Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) dari bulan September 2017 sampai terakhir bulan Juni 2018 namun karena saat itu dari pihak pengembang tidak ada upaya pembangunan apartemen dan kios sama sekali bahkan alat berat pun tidak pernah terlihat di lokasi apartemen sehingga akhirnya angsuran saksi hentikan.
- Bahwa para saksi tertarik membeli Apartemen, Kios dan Ruko Cityland yang berlokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang dengan pengembang PT. Simpang Lima Diraja karena harga yang cukup murah dengan lokasi di tengah kota, sampul yang digunakan milik Candiland untuk menjual Cityland, fasilitas yang didapat meliputi mall, apartement dan hotel & adanya jembatan penghubung ke Mall Citraland, untuk



pembayaran diminta tahun itu juga, karena tahun depan harganya naik, dimana saat itu pihak Cityland menyampaikan perijinan pembangunan apartemen sudah ada, tetapi faktanya sampai sekarang tidak pernah ada dan bangunan apartemen tidak pernah dibangun dan pihak Cityland menyampaikan bahwa sertifikat tanahnya tidak menjadi jaminan di Bank jadi ketika lunas bisa diberikan sertifikatnya dengan sertifikat SHM.

- Bahwa sampai sekarang PT. SIMPANG LIMA DIRAJA tidak melakukan pembangunan apartemen Cityland sehingga para konsumen tidak mendapatkan haknya berupa apartemen / ruko berikut dengan bukti kepemilikan sertifikatnya, dimana apartemen Cityland yang dahulu akan dibangun di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang ada bukti 4 (empat) buah sertifikatnya yaitu :
 - a. Sertifikat tanah Hak Milik nomor: 1230, luas \pm 398 M2 atas nama SLAMET FIRDAUS terletak di Jl. Anggrek Raya No. 14 Rt. 000 Rw. 005 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang.
 - b. Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2063 sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2064 dan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2013 semua atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA terletak di Jl. Anggrek Raya No. 14 Rt. 000 Rw. 005 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang.
- Bahwa keempat sertifikat tanah tersebut diketahui telah diagunkan oleh terdakwa sebagai jaminan atas kredit yaitu :
 - a. Sertifikat tanah Hak Milik nomor: 1230 luas \pm 398 M2 atas nama SLAMET FIRDAUS terletak di Jl. Anggrek Raya No. 14 Rt. 000 Rw. 005 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang menjadi agunan di KSP Primadana cabang Dr. Wahidin Semarang tanggal 17 April 2018 berdasarkan akta perjanjian kredit nomor: 07 tanggal 17 April 2018 atas nama sdr. Ir. HERU SISWANTO sebagai Debitur dengan nilai plafon kredit senilai Rp.7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah dan sekarang statusnya dalam proses pelelangan.
 - b. 3 (tiga) buah sertifikat tanah yaitu Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2063 sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2064 dan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 semua atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA terletak di Jl. Anggrek Raya No. 14 Rt. 000 Rw. 005 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang menjadi agunan di Bank Kesejahteraan Ekonomi Jl. Ahmad Yani Semarang, dimana terdakwa bertindak atas nama PT. MEGATAMA PUTRA mengajukan pinjaman kredit ke Bank Kesejahteraan Ekonomi cabang Semarang (sekarang bernama PT. Bank Seabank Indonesia) pada sekitar bulan Nopember 2016 dan kemudian pinjaman disetujui tanggal 21 Desember 2016 yang mana terdakwa selaku Komisaris PT. MEGATAMA PUTRA dengan plafon kredit sebesar Rp.22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah), dan pada tanggal 30 Agustus 2018 berdasarkan akta perjanjian kredit nomor: 48 dibuat dihadapan Notaris TINI PRIHATINI SRIWIDIYOKO, S.H., M.Kn pihak PT. MEGATAMA PUTRA menambah plafon kredit sebesar Rp.1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan menggunakan agunan yang sama. Dan diketahui tujuan PT. MEGATAMA PUTRA mengajukan pinjaman kredit ke Bank Kesejahteraan Ekonomi cabang Semarang (sekarang bernama PT. Bank Seabank Indonesia) dengan jaminan berupa sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2063 sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2064 dan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2013 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA adalah untuk pembiayaan pembangunan Apartemen Candiland yang berlokasi di Jl. Diponegoro Candisari Semarang, bukan untuk pembiayaan pembangunan Apartemen Cityland Jl. Anggrek Raya Semarang. Dan status pinjaman debitor PT. MEGATAMA PUTRA sekarang ini sudah macet dan tidak dibayar oleh pihak PT. MEGATAMA PUTRA, sehingga 3 (tiga) buah agunan sertifikat tanah atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA tersebut sekarang ini diambil alih oleh PT. Bank Seabank Indonesia sebagaimana perjanjian AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) yang tertuang dalam akta perjanjian penyelesaian kredit dan penyerahan aset masing-masing nomor : 14, 15 dan 16 tanggal 27 Mei 2019 dibuat dihadapan Notaris PUJI SANTOSO, S.H., M.Kn alamat kantor Jl. Pucanggading Raya No. 23 Mranggen Demak.

Halaman 9 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi Ir. Goenawan Santoso pernah menerima BG nomor: DN 730943 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.380.000.000,- tanggal 28 Januari 2020 dari terdakwa sebagai pengembalian kerugian saksi Ir. Goenawan Santoso, namun saksi Ir. Goenawan Santoso tidak dapat mencairkan BG tersebut dengan alasan penolakan rekening ditutup.
- Bahwa untuk sirkulasi uang di rekening PT. Simpang Lima Diraja terdakwa yang mengelolanya, dimana uang tersebut sebagian besar terdakwa gunakan untuk membayar bunga bank atas pinjaman terdakwa, membayar tanah, pajak overhear dan tidak digunakan untuk pembangunan Apartemen Cityland.
- Bahwa untuk ijin IMB, Amdal, dan Ground breaking / peletakan batu pertama dari pihak PT Simpang Lima Diraja belum melaksanakan sebagaimana mestinya.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut, mengakibatkan para saksi yaitu :
 - a. saksi Ir. GOENAWAN SANTOSA Bin (alm) ADI SANTOSA kerugian sebesar Rp.380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah).
 - b. saksi LYSA RATNA WIDJAJA Binti OEI TJONG TJOEI kerugian sebesar Rp.431.683.240,00 (empat ratus tiga puluh satu juta enam ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus empat puluh rupiah).
 - c. saksi WIDAGDO TEGUH NURADI, IR Bin (alm) SUGONO kerugian sebesar Rp.440.000.000,00 (empat ratus empat puluh juta rupiah).
 - d. saksi THE LIDYA Binti (alm) BUDIONO kerugian sebesar Rp.470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah).
 - e. saksi DANIK BERLIANA Binti SUPARNO kerugian sebesar Rp.564.000.000,00 (lima ratus enam puluh empat juta rupiah).
 - f. saksi ANDINI IRTRIANI Binti (alm) SUNGKOWO TEJO SUKMONO kerugian sebesar Rp.330.870.690,00 (tiga ratus tiga puluh juta delapan ratus tujuh puluh ribu enam ratus sembilan puluh rupiah).

Bahwa perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP.

Atau

Kedua

Halaman 10 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



Terdakwa Ir. Heru Siswanto bin (Alm) Kasno Edi pada suatu waktu-waktu dalam Tahun 2016 dan Tahun 2017 di Kantor Pemasaran Cityland Apartemen, Kios dan Ruko Jl. Pandanaran No.48 Semarang atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang, *dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan*, yang dilakukan dengan cara antara lain sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa menjabat sebagai Komisaris PT. Simpang Lima Diraja dan selaku pemilik PT. Simpang Lima Diraja yang bertanggung jawab penuh atas seluruh transaksi keuangan PT. Simpang Lima Diraja, yang mana PT. Simpang Lima Diraja merupakan pengembang Apartemen, Kios dan Ruko Cityland yang berlokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang, dimana PT. SIMPANG LIMA DIRAJA berkantor di Jl. Pandanaran No. 48 Semarang.
- Bahwa PT. SIMPANG LIMA DIRAJA mulai menawarkan apartemen, ruko dan kios Cityland kepada masyarakat sejak tahun 2016 dan saat itu kondisinya masih tanah kosong dengan luas tanah kurang lebih 2.000 M2 dalam 4 (empat) sertifikat tanah.
- Bahwa mekanisme apabila ada konsumen yang ingin membeli unit apartemen, kios dan ruko Cityland tersebut adalah sebagai berikut :
 - a. Konsumen dapat memesan unit apartemen, ruko dan kios Cityland melalui pihak marketing dan apabila setuju kemudian memberikan uang booking fee serta menandatangani surat pesanan.
 - b. Setelah itu konsumen dapat melakukan pembelian dengan cara cash keras lunas ataupun secara angsuran dan kemudian menandatangani surat perjanjian perikatan jual beli.
 - c. Pembayaran pembelian unit apartemen dapat menggunakan uang tunai ke bagian keuangan ataupun transfer ke rekening Bank BCA, Mandiri dan BNI milik atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA, dan kemudian konsumen tersebut akan diberikan kwitansinya.
 - d. Apabila sudah lunas, konsumen akan menerima surat keterangan lunas.
- Bahwa saksi Ir. GOENAWAN SANTOSA Bin (alm) ADI SANTOSA telah membeli 1 (satu) unit kios Cityland Apartemen di lantai 1 (satu), kios



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B-6, dengan luas \pm 6,12 M2 lokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang dari PT. SIMPANG LIMA DIRAJA sebesar Rp.380.000.000,00 dan telah melakukan pembayaran pembelian kios Cityland adalah dengan cara transfer dan juga tunai, dengan bukti pembayarannya adalah sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 20 Desember 2016 melakukan transfer uang senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA untuk Booking NUP Cityland apartment / ruko, dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: A000267 tanggal 20 Desember 2016 yang ditandatangani oleh terdakwa.
 - b. Pada tanggal 31 Januari 2017 melakukan transfer uang senilai Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor : 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA untuk Booking pelunasan NUP Cityland ruko pelunasan booking fee unit LT. 1-B7, dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: B000012 tanggal 31 Januari 2017 yang ditandatangani oleh terdakwa.
 - c. Pada tanggal 31 Januari 2017 melakukan transfer uang senilai Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA untuk angsuran I Cityland No. unit LT. 1-B7 (ruko), dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000001 tanggal 31 Januari 2017 yang ditandatangani oleh terdakwa.
 - d. Pada tanggal 06 Maret 2017 melakukan pembayaran tunai Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) untuk angsuran ke-2 (Pelunasan) Cityland No. unit LT. 1-B7 (ruko) yang diterima oleh sdr. tersangka, dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000013 tanggal 06 Maret 2017 yang ditandatangani oleh terdakwa.
- Bahwa saksi LYSA RATNA WIDJAJA Binti OEI TJONG TJOEI telah membeli kios berada di lantai Upper Ground unit A-9 dan apartement type 1 BR di lantai 9 No.28 dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.431.683.240,- (empat ratus tiga puluh satu juta enam ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus empat puluh rupiah) pada sekitar Bulan Mei 2017 sampai Bulan Oktober 2017 di Kantor Jl. Pandanaran No.48 Semarang.

Halaman 12 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi WIDAGDO TEGUH NURADI, IR Bin (alm) SUGONO telah membeli kios berada di lantai Ground Floor unit B-3 dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) pada sekitar Bulan Januari 2017 sampai Bulan Maret 2017 di Kantor Jl. Pandanaran No.48 Semarang.
- Bahwa saksi THE LIDYA Binti (alm) BUDIONO telah melakukan pembelian kios di Cityland Apartemen dengan total senilai Rp.470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah, dimana lokasi kios Cityland Apartemen yang dikembangkan oleh PT. SIMPANG LIMA DIRAJA di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang tepatnya di lantai 3 (tiga), unit B-06, dengan luas \pm 5,57 Sqm yang mana pembayarannya dengan cara transfer dan juga tunai, adapun bukti pembayarannya adalah sebagai berikut :
 - a. Pada tanggal 24 September 2016, melakukan transfer uang senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA untuk Booking NUP Cityland apartment / ruko, dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: A000089 tanggal 24 September 2016 yang ditandatangani oleh sdri. TUTIK dan HERLIN staf karyawan Cityland.
 - b. Pada tanggal 16 Januari 2017, melakukan transfer uang senilai Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA untuk Booking pelunasan NUP Cityland ruko pelunasan booking FC-B6, PU8 dari NUP 89 dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: B000007 tanggal 16 Januari 2017 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA staf karyawan Cityland.
 - c. Pada tanggal 05 Mei 2017, melakukan transfer uang senilai Rp.93.000.000,- (sembilan puluh tiga juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA untuk angsuran I Cityland No. unit LT. 3-B6 (ruko), dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000027 tanggal 05 Mei 2017 yang ditandatangani oleh sdri. JANTI staf karyawan Cityland.
 - d. Pada tanggal 26 September 2016, melakukan pembayaran tunai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk Bookin NUP atau DP Cityland No. unit LT. 3-B6 (ruko), dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: A000090 tanggal 24 September 2016 yang

Halaman 13 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



- ditandatangani oleh sdri. PUJI, HERLIN dan SARI staf karyawan Cityland.
- e. Pada tanggal 22 Juni 2017, melakukan pembayaran angsuran 1 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000066 tanggal 22 Juni 2017 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland.
 - f. Pada tanggal 27 Juli 2017, melakukan pembayaran angsuran 2 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000090 tanggal 27 Juli 2017 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland.
 - g. Pada tanggal 29 Agustus 2017, melakukan pembayaran angsuran 3 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000114 tanggal 29 Agustus 2017 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland.
 - h. Pada tanggal 27 September 2017, melakukan pembayaran angsuran 4 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000138 tanggal 27 September 2017 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland.
 - i. Pada tanggal 26 Oktober 2017, melakukan pembayaran angsuran 5 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000169 tanggal 26 Oktober 2017 yang ditandatangani oleh sdri. JANTI staf karyawan Cityland.
 - j. Pada tanggal 27 Nopember 2017, melakukan pembayaran angsuran 6 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000194 tanggal 27 Nopember 2017 yang ditandatangani oleh sdri. JANTI staf karyawan Cityland
 - k. Pada tanggal 27 Desember 2017, melakukan pembayaran angsuran 7 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000217 tanggal 27 Desember 2017 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland



- I. Pada tanggal 29 Januari 2018, melakukan pembayaran angsuran 8 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000241 tanggal 29 Januari 2018 yang ditandatangani oleh sdr. JANTI staf karyawan Cityland.
 - m. Pada tanggal 27 Februari 2018, melakukan pembayaran angsuran 9 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: D000263 tanggal 27 Februari 2018 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan ELLEN staf karyawan Cityland.
 - n. Pada tanggal 27 Maret 2018, melakukan pembayaran angsuran 10 Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) dan kemudian diterbitkan kwitansi nomor: CA-180300000029 tanggal 27 Maret 2018 yang ditandatangani oleh sdr. TUTIK dan MARIA staf karyawan Cityland.
- Bahwa saksi DANIK BERLIANA Binti SUPARNO telah melakukan pembelian kios Cityland Apartemen dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.564.000.000,- (lima ratus enam puluh empat juta rupiah), di lokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang unit 1008, type studio, dengan luas \pm 23,76 sqm (Square Meter), dimana pada tanggal 24 Agustus 2017, saksi DANIK BERLIANA Binti SUPARNO membayar angsuran I sebesar Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) yang ditransfer Bank Mandiri ke rekening Bank BCA nomor rekening: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA, kemudian pada tanggal 18 September 2017, kembali membayar angsuran ke 2 sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dengan cara transfer dari Bank Mandiri ke rekening Bank BCA nomor rekening: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dan kemudian dibuatkan kwitansinya, dan yang terakhir melakukan pelunasan dengan cara transfer pada tanggal 20 Oktober 2017 senilai Rp.189.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dari Bank Mandiri ke rekening Bank BCA nomor rekening: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA, dan dibuatkan kwitansinya.
 - Bahwa saksi ANDINI IRTRIANTI Binti (alm) SUNKOWO TEJO SUKMONO telah melakukan pembelian kios di Cityland Apartemen dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.330.870.690,- (tiga ratus tiga puluh juta delapan ratus tujuh puluh ribu enam ratus sembilan puluh rupiah) untuk lokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang tepatnya



lantai 3 (tiga), unit A-23, dengan luas \pm 6,76 sqm (Square Meter) yang mana saksi ANDINI IRTRIANTI Binti (alm) SUNGKOWO TEJO SUKMONO pada tanggal 07 Agustus 2017 telah memberikan uang tanda jadi/booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) yang diterima oleh sdr. IRMA HERTININGRUM selaku Sales Marketing di kantor pemasaran Cityland apartemen, kios dan ruko beralamat di Jl. Pandanaran No. 48 Semarang dan dibuatkan kwitansi pembayarannya, dan kemudian pada tanggal 10 Agustus 2017, memberikan DP uang muka senilai Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) diterima oleh admin sdr. JANTI di kantor pemasaran Cityland apartemen, kios dan ruko Jl. Pandanaran No. 48 Semarang, selanjutnya setiap bulannya mengangsur ke pihak pengembang sebesar Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) dari bulan September 2017 sampai terakhir bulan Juni 2018 namun karena saat itu dari pihak pengembang tidak ada upaya pembangunan apartemen dan kios sama sekali bahkan alat berat pun tidak pernah terlihat di lokasi apartemen sehingga akhirnya angsuran saksi hentikan.

- Bahwa sampai sekarang PT. SIMPANG LIMA DIRAJA tidak melakukan pembangunan apartemen Cityland sehingga para konsumen tidak mendapatkan haknya berupa apartemen / ruko berikut dengan bukti kepemilikan sertifikatnya, dimana apartemen Cityland yang dahulu akan dibangun di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang ada bukti 4 (empat) buah sertifikatnya yaitu :
 - a. Sertifikat tanah Hak Milik nomor : 1230, luas \pm 398 M2, atas nama SLAMET FIRDAUS terletak di Jl. Anggrek Raya No. 14 Rt. 000 Rw. 005 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang menjadi agunan di KSP Primadana cabang Dr. Wahidin Semarang tanggal 17 April 2018 berdasarkan akta perjanjian kredit nomor: 07 tanggal 17 April 2018 atas nama sdr. Ir. HERU SISWANTO sebagai Debitur dengan nilai plafon kredit senilai Rp.7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah dan sekarang statusnya dalam proses pelelangan.
 - b. Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2063, sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2064, dan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2013 semua atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA terletak di Jl. Anggrek Raya No. 14 Rt. 000 Rw. 005 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota



Semarang menjadi agunan di Bank Kesejahteraan Ekonomi Jl. Ahmad Yani Semarang, dimana terdakwa bertindak atas nama PT. MEGATAMA PUTRA mengajukan pinjaman kredit ke Bank Kesejahteraan Ekonomi cabang Semarang (sekarang bernama PT. Bank Seabank Indonesia) pada sekitar bulan Nopember 2016 dan kemudian pinjaman disetujui tanggal 21 Desember 2016 yang mana terdakwa selaku Komisaris PT. MEGATAMA PUTRA dengan plafon kredit sebesar Rp.22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah), dan pada tanggal 30 Agustus 2018 berdasarkan akta perjanjian kredit nomor: 48 dibuat dihadapan Notaris TINI PRIHATINI SRIWIDIYOKO, S.H., M.Kn pihak PT. MEGATAMA PUTRA menambah plafon kredit sebesar Rp.1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan menggunakan agunan yang sama. Dan diketahui tujuan PT. MEGATAMA PUTRA mengajukan pinjaman kredit ke Bank Kesejahteraan Ekonomi cabang Semarang (sekarang bernama PT. Bank Seabank Indonesia) dengan jaminan berupa sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2063, sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2064, dan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2013 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA adalah untuk pembiayaan pembangunan Apartemen Candiland yang berlokasi di Jl. Diponegoro Candisari Semarang, bukan untuk pembiayaan pembangunan Apartemen Cityland Jl. Anggrek Raya Semarang. Dan status pinjaman debitur PT. MEGATAMA PUTRA sekarang ini sudah macet dan tidak dibayar oleh pihak PT. MEGATAMA PUTRA, sehingga 3 (tiga) buah agunan sertifikat tanah atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA tersebut sekarang ini diambil alih oleh PT. Bank Seabank Indonesia sebagaimana perjanjian AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) yang tertuang dalam akta perjanjian penyelesaian kredit dan penyerahan aset masing-masing nomor : 14, 15 dan 16 tanggal 27 Mei 2019 dibuat dihadapan Notaris PUJI SANTOSO, S.H., M.Kn alamat kantor Jl. Pucanggading Raya No. 23 Mranggen Demak.

- Bahwa untuk sirkulasi uang di rekening PT. Simpang Lima Diraja terdakwa yang mengelolanya, dimana uang tersebut sebagian besar terdakwa gunakan untuk membayar bunga bank atas pinjaman



terdakwa, membayar tanah, pajak overhear dan tidak digunakan untuk pembangunan Apartemen Cityland.

- Bahwa untuk ijin IMB, Amdal, dan Ground breaking / peletakan batu pertama dari pihak PT Simpang Lima Diraja belum melaksanakan sebagaimana mestinya.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut, mengakibatkan para saksi yaitu :
 - a. saksi Ir. GOENAWAN SANTOSA Bin (alm) ADI SANTOSA kerugian sebesar Rp.380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah).
 - b. saksi LYSA RATNA WIDJAJA Binti OEI TJONG TJOEI kerugian sebesar Rp.431.683.240,00 (empat ratus tiga puluh satu juta enam ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus empat puluh rupiah).
 - c. saksi WIDAGDO TEGUH NURADI, IR Bin (alm) SUGONO kerugian sebesar Rp.440.000.000,00 (empat ratus empat puluh juta rupiah).
 - d. saksi THE LIDYA Binti (alm) BUDIONO kerugian sebesar Rp.470.000.000,00 (empat ratus tujuh puluh juta rupiah).
 - e. saksi DANIK BERLIANA Binti SUPARNO kerugian sebesar Rp.564.000.000,00 (lima ratus enam puluh empat juta rupiah).
 - f. saksi ANDINI IRTRIANTI Binti (alm) SINGKOWO TEJO SUKMONO kerugian sebesar Rp.330.870.690,00 (tiga ratus tiga puluh juta delapan ratus tujuh puluh ribu enam ratus sembilan puluh rupiah).

Bahwa perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP.

Atau

Ketiga

Terdakwa Ir. Heru Siswanto bin (Alm) Kasno Edi pada suatu waktu-waktu dalam Tahun 2016 dan Tahun 2017 di Kantor Pemasaran Cityland Apartemen, Kios dan Ruko Jl. Pandanaran No.48 Semarang atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang, *membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan; atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2); sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, yang dilakukan dengan cara antara lain sebagai berikut:*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa menjabat sebagai Komisaris PT. Simpang Lima Diraja dan selaku pemilik PT. Simpang Lima Diraja yang bertanggung jawab penuh atas seluruh transaksi keuangan PT. Simpang Lima Diraja, yang mana PT. Simpang Lima Diraja merupakan pengembang Apartemen, Kios dan Ruko Cityland yang berlokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang, dimana PT. SIMPANG LIMA DIRAJA berkantor di Jl. Pandanaran No. 48 Semarang.
- Bahwa PT. SIMPANG LIMA DIRAJA mulai menawarkan apartemen, ruko dan kios Cityland kepada masyarakat sejak tahun 2016 dan saat itu kondisinya masih tanah kosong dengan luas tanah kurang lebih 2.000 M2 dalam 4 (empat) sertifikat tanah.
- Bahwa saksi Ir. GOENAWAN SANTOSA Bin (alm) ADI SANTOSA telah membeli 1 (satu) unit kios Cityland Apartemen di lantai 1 (satu), kios B-6, dengan luas \pm 6,12 M2 lokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang dari PT. SIMPANG LIMA DIRAJA sebesar Rp.380.000.000,00 dan telah melakukan pembayaran pembelian kios Cityland adalah dengan cara transfer ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dan juga tunai.
- Bahwa saksi LYSA RATNA WIDJAJA Binti OEI TJONG TJOEI telah membeli kios berada di lantai Upper Ground unit A-9 dan apartement type 1 BR di lantai 9 No.28 dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.431.683.240,- (empat ratus tiga puluh satu juta enam ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus empat puluh rupiah) pada sekitar Bulan Mei 2017 sampai Bulan Oktober 2017 di Kantor Jl. Pandanaran No.48 Semarang.
- Bahwa saksi WIDAGDO TEGUH NURADI, IR Bin (alm) SUGONO telah membeli kios berada di lantai Ground Floor unit B-3 dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) pada sekitar Bulan Januari 2017 sampai Bulan Maret 2017 di Kantor Jl. Pandanaran No.48 Semarang.
- Bahwa saksi THE LIDYA Binti (alm) BUDIONO telah melakukan pembelian kios di Cityland Apartemen dengan total senilai Rp.470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah, dimana lokasi kios Cityland Apartemen yang dikembangkan oleh PT. SIMPANG LIMA DIRAJA di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang tepatnya di lantai 3 (tiga), unit B-06 dengan luas \pm 5,57 Sqm yang mana pembayarannya

Halaman 19 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



dengan cara transfer ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dan juga tunai.

- Bahwa saksi DANIK BERLIANA Binti SUPARNO telah melakukan pembelian kios Cityland Apartemen dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.564.000.000,- (lima ratus enam puluh empat juta rupiah), di lokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang unit 1008, type studio, dengan luas \pm 23,76 sqm (Square Meter), dimana pada tanggal 24 Agustus 2017, saksi DANIK BERLIANA Binti SUPARNO membayar angsuran I sebesar Rp. 185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) yang ditransfer Bank Mandiri ke rekening Bank BCA nomor rekening: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA, kemudian pada tanggal 18 September 2017, kembali membayar angsuran ke 2 sebesar Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dengan cara transfer dari Bank Mandiri ke rekening Bank BCA nomor rekening: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dan kemudian dibuatkan kwitansinya, dan yang terakhir melakukan pelunasan dengan cara transfer pada tanggal 20 Oktober 2017 senilai Rp.189.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah) dari Bank Mandiri ke rekening Bank BCA nomor rekening: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA, dan dibuatkan kwitansinya.
- Bahwa saksi ANDINI IRTRIANI Binti (alm) SUNKOWO TEJO SUKMONO telah melakukan pembelian kios di Cityland Apartemen dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.330.870.690,- (tiga ratus tiga puluh juta delapan ratus tujuh puluh ribu enam ratus sembilan puluh rupiah) untuk lokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang tepatnya lantai 3 (tiga), unit A-23, dengan luas \pm 6,76 sqm (Square Meter) yang mana saksi ANDINI IRTRIANI Binti (alm) SUNKOWO TEJO SUKMONO pada tanggal 07 Agustus 2017 telah memberikan uang tanda jadi/booking fee sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) yang diterima oleh sdr. IRMA HERTININGRUM selaku Sales Marketing di kantor pemasaran Cityland apartemen, kios dan ruko beralamat di Jl. Pandanaran No. 48 Semarang dan dibuatkan kwitansi pembayarannya, dan kemudian pada tanggal 10 Agustus 2017, memberikan DP uang muka senilai Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) diterima oleh admin sdr. JANTI di kantor pemasaran Cityland apartemen, kios dan ruko Jl. Pandanaran No. 48 Semarang, selanjutnya setiap bulannya mengangsur ke pihak pengembang sebesar Rp.23.087.069,- (dua



puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) dari bulan September 2017 sampai terakhir bulan Juni 2018 namun karena saat itu dari pihak pengembang tidak ada upaya pembangunan apartemen dan kios sama sekali bahkan alat berat pun tidak pernah terlihat di lokasi apartemen sehingga akhirnya angsuran saksi hentikan.

- Bahwa sampai sekarang PT. SIMPANG LIMA DIRAJA tidak melakukan pembangunan apartemen Cityland sehingga para konsumen tidak mendapatkan haknya berupa apartemen / ruko berikut dengan bukti kepemilikan sertifikatnya, dimana apartemen Cityland yang dahulu akan dibangun di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang ada bukti 4 (empat) buah sertifikatnya yaitu :
 - a. Sertifikat tanah Hak Milik nomor: 1230, luas \pm 398 M2, atas nama SLAMET FIRDAUS terletak di Jl. Anggrek Raya No. 14 Rt. 000 Rw. 005 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang menjadi agunan di KSP Primadana cabang Dr. Wahidin Semarang tanggal 17 April 2018 berdasarkan akta perjanjian kredit nomor: 07 tanggal 17 April 2018 atas nama sdr. Ir. HERU SISWANTO sebagai Debitur dengan nilai plafon kredit senilai Rp.7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah dan sekarang statusnya dalam proses pelelangan.
 - b. Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2063, sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2064, dan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2013 semua atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA terletak di Jl. Anggrek Raya No. 14 Rt. 000 Rw. 005 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang menjadi agunan di Bank Kesejahteraan Ekonomi Jl. Ahmad Yani Semarang, dimana terdakwa bertindak atas nama PT. MEGATAMA PUTRA mengajukan pinjaman kredit ke Bank Kesejahteraan Ekonomi cabang Semarang (sekarang bernama PT. Bank Seabank Indonesia) pada sekitar bulan Nopember 2016 dan kemudian pinjaman disetujui tanggal 21 Desember 2016 yang mana terdakwa selaku Komisaris PT. MEGATAMA PUTRA dengan plafon kredit sebesar Rp.22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah), dan pada tanggal 30 Agustus 2018 berdasarkan akta perjanjian kredit nomor : 48 dibuat dihadapan Notaris TINI PRIHATINI SRIWIDIYOKO, S.H., M.Kn pihak PT. MEGATAMA PUTRA menambah plafon kredit sebesar Rp.1.200.000.000,00



(satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan menggunakan agunan yang sama. Dan diketahui tujuan PT. MEGATAMA PUTRA mengajukan pinjaman kredit ke Bank Kesejahteraan Ekonomi cabang Semarang (sekarang bernama PT. Bank Seabank Indonesia) dengan jaminan berupa sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2063, sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2064, dan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor: 2013 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA adalah untuk pembiayaan pembangunan Apartemen Candiland yang berlokasi di Jl. Diponegoro Candisari Semarang, bukan untuk pembiayaan pembangunan Apartemen Cityland Jl. Anggrek Raya Semarang. Dan status pinjaman debitor PT. MEGATAMA PUTRA sekarang ini sudah macet dan tidak dibayar oleh pihak PT. MEGATAMA PUTRA, sehingga 3 (tiga) buah agunan sertifikat tanah atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA tersebut sekarang ini diambil alih oleh PT. Bank Seabank Indonesia sebagaimana perjanjian AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) yang tertuang dalam akta perjanjian penyelesaian kredit dan penyerahan aset masing-masing nomor : 14, 15, dan 16 tanggal 27 Mei 2019 dibuat dihadapan Notaris PUJI SANTOSO, S.H., M.Kn alamat kantor Jl. Pucanggading Raya No. 23 Mranggen Demak.

- Bahwa untuk sirkulasi uang di rekening PT. Simpang Lima Diraja terdakwa yang mengelolanya, dimana uang tersebut sebagian besar terdakwa gunakan untuk membayar bunga bank atas pinjaman terdakwa, membayar tanah, pajak overhear dan tidak digunakan untuk pembangunan Apartemen Cityland.
- Bahwa untuk ijin IMB, Amdal dan Ground breaking / peletakan batu pertama dari pihak PT Simpang Lima Diraja belum melaksanakan sebagaimana mestinya.

Bahwa perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 110 UU RI No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Membaca, surat tuntutan dari Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Semarang Terdakwa telah dituntut sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa **Ir. Heru Siswanto bin (Alm) Kasno Edi** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ *membuat PPJB sebelum memenuhi persyaratan kepastian*



sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98" sebagaimana dakwaan Ketiga Penuntut Umum;

2. Menjatuhkan pidana penjara kepada terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama **2 (dua) tahun** dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - Surat Konfirmasi Pesanan (SKP) ruko Cityland Apartemen nomor : 000008 tanggal 02 Maret 2017 atasnama pemesan Ir. GOENAWAN SANTOSA.
 - 1 (satu) lembar kwitansi nomor: A000267 tanggal 20 Desember 2016 senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. Ir. HERU SISWANTO dengan keterangan Booking NUP Cityland Apartment / Ruko.
 - 1 (satu) lembar kwitansi nomor: B000012 tanggal 31 Januari 2017 senilai Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. Ir. HERU SISWANTO dengan keterangan Pelunasan Booking fee unit LT. 1-B7.
 - 1 (satu) lembar kwitansi nomor: D000001 tanggal 31 Januari 2017 senilai Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. Ir. HERU SISWANTO dengan keterangan Angsuran I Cityland No unit: LT.1 – B7 (Ruko).
 - 1 (satu) lembar kwitansi nomor: D000013 tanggal 06 Maret 2017 senilai Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. Ir. HERU SISWANTO dengan keterangan Angsuran II (Pelunasan) Cityland No unit: LT.1 – B7 (Ruko).
 - 1 (satu) lembar BG (Bilyet Giro) Bank BCA nomor: DN 730943 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan jatuh tempo tanggal 28 Januari 2020.
 - Surat Keterangan Penolakan Warkat Lalu Lintas Pembayaran Giral dari Bank BCA nomor Bilyet Giro: DN 730943 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) tanggal 28 Januari 2020 dengan alasan rekening telah ditutup.

Dikembalikan kepada saksi Ir. GOENAWAN SANTOSA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: A000282 tanggal 17 Januari 2017 senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dengan keterangan Booking NUP Launching Cityland Ruko GF-B3,
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000006 tanggal 10 Februari 2017 senilai Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dengan keterangan Angsuran I Cityland No. Unit GF-B3 (Ruko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000011 tanggal 02 Maret 2017 senilai Rp.345.000.000,- (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. JANTI dengan keterangan Angsuran ke 2 (Pelunasan) Cityland No. Unit GF-B2 / 3 (Ruko)

Dikembalikan kepada saksi Ir. WIDAGDO TEGUH NURADI.

- 1 (satu) lembar tanda terima booking fee unit foodcourt Cityland LT.3 A-23 tanggal 07 Agustus 2017 senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) yang diserahkan oleh sdr. ANDINI IRTRIANTI dan diterima oleh sdr. IRMA HERTININGRUM.
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000099 tanggal 10 Agustus 2017 senilai Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. JANTI dengan keterangan DP Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Ruko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000124 tanggal 09 September 2017 senilai Rp. 23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-1 Cityland nomor unit : LT.3-A23 (Ruko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor : D000149 tanggal 09 Oktober 2017 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-2 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000183 tanggal 08 Nopember 2017 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan

Halaman 24 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-3 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).

- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000206 tanggal 09 Desember 2017 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-4 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000227 tanggal 08 Januari 2018 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-5 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000253 tanggal 09 Februari 2018 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-6 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000273 tanggal 09 Maret 2018 senilai Rp.23.087.100,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu seratus rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. ELEN dengan keterangan Angsuran Ke-7 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: CA-180400000016 tanggal 09 April 2018 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. TUTIK dengan keterangan Angsuran Ke-8 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: CA-180500000005 tanggal 09 Mei 2018 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. TUTIK dengan keterangan Angsuran Ke-9 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: CA-180600000004 tanggal 11 Juni 2018 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. TUTIK dengan keterangan Angsuran Ke-10 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).



Dikembalikan kepada saksi ANDINI IRTRIANTI.

- Surat Konfirmasi Pesanan (SKP) atas nama THE LIDYA untuk pembelian toko di LT.3-B6 Cityland tertanggal 03 Juni 2017.
- 1 (satu) lembar surat keterangan lunas dari Cityland nomor: 00024 / SLD / SKL.K / CL2 / III / 2018 tanggal 27 Maret 2018 senilai Rp.470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) atas nama THE LIDYA.
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima tanggal 25 September 2016 senilai Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) untuk pembayaran NUP Cityland atas nama ibu THE LIDYA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: A000089 tanggal 24 September 2016 senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk Booking NUP Cityland Ruko / Apartemen yang ditandatangani oleh sdr. TUTIK dan HERLIN staf karyawan Cityland.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: A000090 tanggal 24 September 2016 senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk Booking NUP atau DP Cityland No. unit LT. 3-B6 (ruko), yang ditandatangani oleh sdr. PUJI, HERLIN dan SARI staf karyawan Cityland.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: B000007 tanggal 16 Januari 2017 senilai Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk Booking pelunasan NUP Cityland ruko pelunasan booking FC-B6, PU8 dari NUP 89 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA staf karyawan Cityland.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000027 tanggal 05 Mei 2017 senilai Rp.93.000.000,- (sembilan puluh tiga juta rupiah) untuk angsuran I Cityland No. unit LT. 3-B6 (ruko) yang ditandatangani oleh sdr. JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 05 Mei 2017 senilai Rp.93.000.000,- (sembilan puluh tiga juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000066 tanggal 22 Juni 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-1 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 22 Juni 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke



rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.

- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000090 tanggal 27 Juli 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-2 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 27 Juli 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000114 tanggal 29 Agustus 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-3 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 29 Agustus 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000138 tanggal 27 September 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-4 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 27 September 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000169 tanggal 26 Oktober 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-5 yang ditandatangani oleh sdr. JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 26 Oktober 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000194 tanggal 27 Nopember 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-6 yang ditandatangani oleh sdr. JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 27 Nopember 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.



- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000217 tanggal 27 Desember 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-7 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000241 tanggal 29 Januari 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-8 yang ditandatangani oleh sdri. JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 29 Januari 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000263 tanggal 27 Februari 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-9 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA dan ELLEN staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 27 Februari 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: CA-180300000029 tanggal 27 Maret 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-10 yang ditandatangani oleh sdri. TUTIK dan MARIA staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 27 Maret 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Bilyet Giro Bank BCA nomor: DO158821 tanggal jatuh tempo 25 Januari 2020 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) berikut surat keterangan penolakannya dengan alasan rekening telah ditutup.
- Bilyet Giro Bank BCA nomor: DO158822 tanggal jatuh tempo 25 Februari 2020 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) berikut surat keterangan penolakannya dengan alasan rekening telah ditutup.
- Bilyet Giro Bank BCA nomor: DO158824 tanggal jatuh tempo 25 April 2020 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) berikut surat keterangan penolakannya dengan alasan rekening telah ditutup.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bilyet Giro Bank BCA nomor: DO158825 tanggal jatuh tempo 25 Mei 2020 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) berikut surat keterangan penolakannya dengan alasan rekening telah ditutup.

Dikembalikan kepada saksi THE LIDYA.

- 2 (dua) lembar giro.
- 2 (dua) lembar surat penolakan dari Bank BCA.
- 6 (enam) lembar kwitansi pembayaran

Dikembalikan kepada saksi LYSA RATNA WIDJAJA.

- 1 (satu) lembar slip setoran Bank Mandiri tanggal 24 Agustus 2017 ke rekening Bank BCA nomor rekening: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan keterangan angsuran ke-1 DANIK BERLIANA.
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor : D000128 tanggal 18 September 2017 senilai Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. JANTI dengan keterangan Angsuran ke-2 Cityland No. Unit: LT.10 – No. 8 (Apartment) atas nama DANIK BERLIANA.
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor : D000161 tanggal 20 Oktober 2017 senilai Rp.189.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. JANTI dengan keterangan Angsuran ke-3 Cityland No. Unit: LT.10 – No. 8 (Apartment) atas nama DANIK BERLIANA.

Dikembalikan kepada saksi DANIK BERLIANA.

- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor : 002 / VII / SLD / K / 2017 tanggal 11 Juli 2017 yang dibuat antara sdr. HENZA TRI PRAMANA, S.H., M.H. selaku Direktur PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dengan sdr. Ir. GOENAWAN SANTOSA.
- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor: 001 / II / SLD / K / 2017 tanggal 13 Februari 2017 yang dibuat antara sdr. HENZA TRI PRAMANA, S.H., M.H. selaku Direktur PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dengan sdr. WIDAGDO TEGUH NURADI, IR.
- 3 (tiga) lembar skema pembayaran atas nama WIDAGDO TEGUH NURADI, IR untuk pembelian ruko di blok GF-B3.
- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor: 025 / VIII / SLD / K / 2017, tanggal 19 Agustus 2017 yang dibuat antara sdr. HENZA

Halaman 29 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



TRI PRAMANA, S.H., M.H. selaku Direktur PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dengan sdr. ANDINI IRTRIANI.

- 1 (satu) lembar brosur Cityland Apartemen berikut harga pertokoan dan siteplannya.
- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor: 018 / VIII / SLD / K / 2017 tanggal 02 Agustus 2017 yang dibuat antara sdr. HENZA TRI PRAMANA, S.H., M.H. selaku Direktur PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dengan sdr. THE LIDYA.
- Skema pembayaran Cityland atas nama THE LIDYA.
- 2 (dua) bendel PPJB yang ditandatangani saksi LYSA RATNA WIDJAJA.
- Brosur penawaran apartemen & kios Cityland berlabelkan Candiland.
- 1 (satu) bendel voucher dan hadiah.
- 1 (satu) bendel bukti pelelangan oleh KSP Primadana yang ke-2.
- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor: 005 / VIII / SLD / A / 2017 tanggal 26 Agustus 2017 yang dibuat antara sdr. HENZA TRI PRAMANA, S.H., M.H. selaku Direktur PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dengan sdr. DANIK BERLIANA.
- 1 (satu) bendel Print out mutasi rekening koran Bank BCA nomor rekening : 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA periode Januari 2017 sampai dengan Desember 2017.
- 1 (satu) bendel Print out mutasi rekening koran Bank BCA nomor rekening: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA periode Januari 2018 sampai dengan Desember 2018.

Dilampirkan dalam berkas perkara.

4. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp.2.000,- (Dua ribu rupiah).

Membaca, putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 25/Pid.B/2022/PN Smg tanggal: 6 April 2022 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Menyatakan Terdakwa **Ir. HERU SISWANTO bin (Alm) KASNO EDI** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana **PENGGELAPAN** sebagaimana dakwaan alternatif kedua Penuntut Umum;

Menjatuhkan pidana penjara kepada terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama **1 (satu) tahun**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang telah dijatuhkan;

Menetapkan agar terdakwa tetap ditahan;

Menetapkan barang bukti berupa:

- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor: 002 / VII / SLD / K / 2017, tanggal 11 Juli 2017 yang dibuat antara sdr. HENZA TRI PRAMANA, S.H., M.H. selaku Direktur PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dengan sdr. Ir. GOENAWAN SANTOSA.
- Surat Konfirmasi Pesanan (SKP) ruko Cityland Apartemen nomor: 000008 tanggal 02 Maret 2017 atasnama pemesan Ir. GOENAWAN SANTOSA.
- 1 (satu) lembar kwitansi nomor : A000267 tanggal 20 Desember 2016 senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. Ir. HERU SISWANTO dengan keterangan Booking NUP Cityland Apartment / Ruko.
- 1 (satu) lembar kwitansi nomor: B000012 tanggal 31 Januari 2017 senilai Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. Ir. HERU SISWANTO dengan keterangan Pelunasan Booking fee unit LT. 1-B7.
- 1 (satu) lembar kwitansi nomor: D000001 tanggal 31 Januari 2017 senilai Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. Ir. HERU SISWANTO dengan keterangan Angsuran I Cityland No unit: LT.1 – B7 (Ruko).
- 1 (satu) lembar kwitansi nomor : D000013 tanggal 06 Maret 2017 senilai Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. Ir. HERU SISWANTO dengan keterangan Angsuran II (Pelunasan) Cityland No unit: LT.1 – B7 (Ruko).
- 1 (satu) lembar BG (Bilyet Giro) Bank BCA nomor: DN 730943 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan jatuh tempo tanggal 28 Januari 2020.
- Surat Keterangan Penolakan Warkat Lalu Lintas Pembayaran Giral dari Bank BCA nomor Bilyet Giro: DN 730943 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) tanggal 28 Januari 2020 dengan alasan rekening telah ditutup.

Halaman 31 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



Dikembalikan kepada saksi Ir. GOENAWAN SANTOSA.

- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor: 001 / II / SLD / K / 2017, tanggal 13 Februari 2017 yang dibuat antara sdr. HENZA TRI PRAMANA, S.H., M.H. selaku Direktur PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dengan sdr. WIDAGDO TEGUH NURADI, IR.
- 3 (tiga) lembar skema pembayaran atas nama WIDAGDO TEGUH NURADI, IR untuk pembelian ruko di blok GF-B3.
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor : A000282 tanggal 17 Januari 2017 senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dengan keterangan Booking NUP Launching Cityland Ruko GF-B3,
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000006 tanggal 10 Februari 2017 senilai Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dengan keterangan Angsuran I Cityland No. Unit GF-B3 (Ruko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000011 tanggal 02 Maret 2017 senilai Rp.345.000.000,- (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. JANTI dengan keterangan Angsuran ke 2 (Pelunasan) Cityland No. Unit GF-B2 / 3 (Ruko)

Dikembalikan kepada saksi Ir. WIDAGDO TEGUH NURADI.

- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor: 025 / VIII / SLD / K / 2017, tanggal 19 Agustus 2017 yang dibuat antara sdr. HENZA TRI PRAMANA, S.H., M.H. selaku Direktur PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dengan sdr. ANDINI IRTRIANTI.
- 1 (satu) lembar brosur Cityland Apartemen berikut harga pertokoan dan siteplannya.
- 1 (satu) lembar tanda terima booking fee unit foodcourt Cityland LT.3 A-23 tanggal 07 Agustus 2017 senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) yang diserahkan oleh sdr. ANDINI IRTRIANTI dan diterima oleh sdr. IRMA HERTININGRUM.
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000099 tanggal 10 Agustus 2017 senilai Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. JANTI dengan keterangan DP Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Ruko).



- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000124 tanggal 09 September 2017 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-1 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Ruko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000149 tanggal 09 Oktober 2017 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-2 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000183 tanggal 08 Nopember 2017 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-3 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000206 tanggal 09 Desember 2017 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-4 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000227 tanggal 08 Januari 2018 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-5 Cityland nomor unit : LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000253 tanggal 09 Februari 2018 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-6 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000273 tanggal 09 Maret 2018 senilai Rp.23.087.100,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu seratus rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. ELEN dengan keterangan Angsuran Ke-7 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: CA-180400000016 tanggal 09 April 2018 senilai Rp.23.087.069,- (dua



puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. TUTIK dengan keterangan Angsuran Ke-8 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).

- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: CA-180500000005 tanggal 09 Mei 2018 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. TUTIK dengan keterangan Angsuran Ke-9 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: CA-180600000004 tanggal 11 Juni 2018 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. TUTIK dengan keterangan Angsuran Ke-10 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).

Dikembalikan kepada saksi ANDINI IRTRIANI.

- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor: 018 / VIII / SLD / K / 2017 tanggal 02 Agustus 2017 yang dibuat antara sdr. HENZA TRI PRAMANA, S.H., M.H. selaku Direktur PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dengan sdri. THE LIDYA.
- Skema pembayaran Cityland atas nama THE LIDYA.
- Surat Konfirmasi Pesanan (SKP) atas nama THE LIDYA untuk pembelian toko di LT.3-B6 Cityland tertanggal 03 Juni 2017.
- 1 (satu) lembar surat keterangan lunas dari Cityland nomor: 00024 / SLD / SKL.K / CL2 / III / 2018 tanggal 27 Maret 2018 senilai Rp.470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) atas nama THE LIDYA.
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima tanggal 25 September 2016 senilai Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) untuk pembayaran NUP Cityland atas nama ibu THE LIDYA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: A000089 tanggal 24 September 2016 senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk Booking NUP Cityland Ruko / Apartemen yang ditandatangani oleh sdri. TUTIK dan HERLIN staf karyawan Cityland.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: A000090 tanggal 24 September 2016 senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk Booking NUP atau DP Cityland No. unit LT. 3-B6 (ruko), yang ditandatangani oleh sdri. PUJI, HERLIN dan SARI staf karyawan Cityland.



- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: B000007 tanggal 16 Januari 2017 senilai Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk Booking pelunasan NUP Cityland ruko pelunasan booking FC-B6, PU8 dari NUP 89 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA staf karyawan Cityland.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000027 tanggal 05 Mei 2017 senilai Rp.93.000.000,- (sembilan puluh tiga juta rupiah) untuk angsuran I Cityland No. unit LT. 3-B6 (ruko) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 05 Mei 2017 senilai Rp.93.000.000,- (sembilan puluh tiga juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000066 tanggal 22 Juni 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-1 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 22 Juni 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000090 tanggal 27 Juli 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-2 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 27 Juli 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000114 tanggal 29 Agustus 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-3 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 29 Agustus 2017 senilai Rp. 37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000138 tanggal 27 September 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-4 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA



tanggal 27 September 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.

- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000169 tanggal 26 Oktober 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-5 yang ditandatangani oleh sdr. JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 26 Oktober 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000194 tanggal 27 Nopember 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-6 yang ditandatangani oleh sdr. JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 27 Nopember 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000217 tanggal 27 Desember 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-7 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000241 tanggal 29 Januari 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-8 yang ditandatangani oleh sdr. JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 29 Januari 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000263 tanggal 27 Februari 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-9 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan ELLEN staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 27 Februari 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: CA-180300000029 tanggal 27 Maret 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah)



untuk angsuran ke-10 yang ditandatangani oleh sdr. TUTIK dan MARIA staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 27 Maret 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.

- Bilyet Giro Bank BCA nomor: DO158821 tanggal jatuh tempo 25 Januari 2020 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) berikut surat keterangan penolakannya dengan alasan rekening telah ditutup.
- Bilyet Giro Bank BCA nomor: DO158822 tanggal jatuh tempo 25 Februari 2020 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) berikut surat keterangan penolakannya dengan alasan rekening telah ditutup.
- Bilyet Giro Bank BCA nomor: DO158824 tanggal jatuh tempo 25 April 2020 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) berikut surat keterangan penolakannya dengan alasan rekening telah ditutup.
- Bilyet Giro Bank BCA nomor: DO158825 tanggal jatuh tempo 25 Mei 2020 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) berikut surat keterangan penolakannya dengan alasan rekening telah ditutup.

Dikembalikan kepada saksi THE LIDYA.

- 2 (dua) bendel PPJB yang ditandatangani saksi LYSA RATNA WIDJAJA.
- Brosur penawaran apartemen & kios Cityland berlabelkan Candiland.
- 1 (satu) bendel voucher dan hadiah.
- 2 (dua) lembar giro.
- 2 (dua) lembar surat penolakan dari Bank BCA.
- 6 (enam) lembar kwitansi pembayaran.
- 1 (satu) bendel bukti pelelangan oleh KSP Primadana yang ke-2.

Dikembalikan kepada saksi LYSA RATNA WIDJAJA.

- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor: 005 / VIII / SLD / A / 2017 tanggal 26 Agustus 2017 yang dibuat antara sdr. HENZA TRI PRAMANA, S.H., M.H. selaku Direktur PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dengan sdr. DANIK BERLIANA.



- 1 (satu) lembar slip setoran Bank Mandiri tanggal 24 Agustus 2017 ke rekening Bank BCA nomor rekening: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan keterangan angsuran ke-1 DANIK BERLIANA.
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000128 tanggal 18 September 2017 senilai Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. JANTI dengan keterangan Angsuran ke-2 Cityland No. Unit: LT.10 – No. 8 (Apartment) atas nama DANIK BERLIANA.
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000161 tanggal 20 Oktober 2017 senilai Rp.189.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. JANTI dengan keterangan Angsuran ke-3 Cityland No. Unit: LT.10 – No. 8 (Apartment) atas nama DANIK BERLIANA.

Dikembalikan kepada saksi DANIK BERLIANA.

5. Membebaskan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp.2.000,- (Dua ribu rupiah).

Telah membaca:

1. Akta Permintaan Banding Nomor 15/Banding/Akta.Pid/2022/PN Smg jo Nomor: 25/Pid.B/2022/PN Smg yang dibuat oleh DWI SETYO KUNCORO, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Semarang bahwa pada tanggal: 12 April 2022 Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 25/Pid.B/2022/PN Smg tanggal: 6 April 2022 ;
2. Akta pemberitahuan permintaan banding Nomor: 25/Pid.B/2022/PN Smg jo Nomor 15/Banding/Akta.Pid/2022/PN Smg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang bahwa pada tanggal: 19 April 2022 permintaan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penuntut Umum ;
3. Akta Permintaan Banding Nomor 16/Banding/Akta.Pid/2022/PN Smg jo Nomor: 25/Pid.B/2022/PN Smg yang dibuat oleh DWI SETYO KUNCORO, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Semarang bahwa pada tanggal: 12 April 2022 Penuntut Umum telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 25/Pid.B/2022/PN Smg
tanggal: 6 April 2022 ;

4. Akta pemberitahuan permintaan banding Nomor: 25/Pid.B/2022/PN Smg Jo Nomor 16/Banding/Akta.Pid/2022/PN Smg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang bahwa pada tanggal: 20 April 2022 permintaan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penasihat hukum Terdakwa ;
5. Memori banding tanggal 25 April 2022 yang diterima dan ditandatangani oleh DWI SETYO KUNCORO, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Semarang bahwa pada tanggal 26 April 2022 Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan memori banding dan memori banding tersebut salinannya oleh Jurusita Pengganti telah diserahkan kepada Penuntut Umum pada tanggal 26 April 2022 ;
6. Memori banding tanggal 26 April 2022 yang diterima dan ditandatangani oleh DWI SETYO KUNCORO, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Semarang bahwa pada tanggal 28 April 2022 Penuntut Umum telah mengajukan memori banding dan memori banding tersebut salinannya oleh Jurusita Pengganti telah diserahkan kepada Penasihat Hukum Terdakwa pada tanggal 17 Mei 2022 ;
7. Kontra Memori banding tanggal 27 April 2022 yang diterima dan ditandatangani oleh DWI SETYO KUNCORO, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Semarang bahwa pada tanggal 28 April 2022 Penuntut Umum telah mengajukan kontra memori banding dan kontra memori banding tersebut salinannya oleh Jurusita Pengganti telah diserahkan kepada Penasihat Hukum Terdakwa pada tanggal 17 Mei 2022 ;
8. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor: 25/Pid.B/2022/PN Smg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang bahwa pada tanggal: 20 April 2022 telah diberitahukan kepada Penasihat Hukum Terdakwa untuk mempelajari berkas perkara permintaan banding dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah menerima pemberitahuan ;
9. Relas pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor: 25/Pid.B/2022/PN Smg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Semarang bahwa pada tanggal: 19 April 2022

Halaman 39 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diberitahukan kepada Penuntut Umum untuk mempelajari berkas perkara permintaan banding dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah menerima pemberitahuan ;

Menimbang, bahwa permintaan pemeriksaan dalam tingkat banding yang diajukan oleh Terdakwa dan Penuntut Umum telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang maka permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa dalam memori bandingnya pada pokoknya tidak menerima atau keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Semarang sebagaimana diuraikan secara lengkap dalam memori bandingnya, selanjutnya mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Semarang untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Terdakwa Ir. HERU SISWANTO bin (alm) KASNO EDI ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang No: 25/Pid.B/2022/PN Smg tanggal 6 April 2022 yang dimohonkan banding tersebut dan selanjutnya mengadili sendiri ;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa Ir. HERU SISWANTO bin (alm) KASNO EDI terbukti melakukan perbuatan sebagaimana dakwaan Jaksa Penuntut Umum namun perbuatan tersebut bukan merupakan tindak pidana ;
2. Melepaskan Terdakwa Ir. HERU SISWANTO bin (alm) KASNO EDI dari segala tuntutan hukum ;
3. Memulihkan hak Terdakwa Ir. HERU SISWANTO bin (alm) KASNO EDI dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya ;
4. Membebaskan biaya perkara kepada Negara ;

Namun demikian apabila sekiranya tidak sependapat dengan permohonan ini, kami mohon agar Pengadilan Tinggi Semarang berkenan untuk menjatuhkan putusan yang “seringan-ringannya” berupa “putusan percobaan” terhadap Terdakwa Ir. HERU SISWANTO bin (alm) KASNO EDI dengan pertimbangan:

1. *Kerugian yang diderita* para pelapor Ir. GOENAWAN SANTOSA, dkk sudah dipulikan pada saat perkara *a quo* masih dalam tingkat penyidikan, yaitu dengan dilakukannya penandatanganan *Akta Perjanjian Kesepakatan* dihadapan DEDY HARYANTO, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Semarang dan

Halaman 40 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



Akte Perjanjian Jual beli (PPJB) dihadapan AGUNG TRI SAPUTRO, S.H., M.Kn, Notaris di Kab. Semarang, oleh karenatanah yang akan dijadikan obyek jual beli yaitu sebagian dari SHGB Nomor : 06963/Kel. Meteseh seluas lebih kurang 14.104 M2 (empat belas ribu seratus empat eter persegi) atas nama PT. Megah Realtyndo Indah masih dalam proses pemecahan di Kantor Pertanahan Kota Semarang, dan setelah putusan No. 25/Pid.B/2022/PN.Smg tanggal 6 April 2022 dijatuhkan pemecahan sertifikat sudah jadi, sehingga kemudian ditindaklanjuti dengan dilakukan penandatanganan Surat Perdamaian dan Akte Jual beli (*bukti terlampir*) ;

2. Adanya surat dari para pelapor Ir. GOENAWAN SANTOSA, dkk agar terdakwa Ir. HERU SISWANTO Bin (Alm) KASNO EDDI "*dilepaskan dari segala tuntutan hukum*" dan/atau dijatuhi hukuman yang seringannya, yakni "*putusan percobaan*" (terlampir) ;

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

- a. Bahwa sebagaimana kami uraikan dalam Surat Tuntutan Pidana kami berdasarkan fakta yang terungkap dimuka persidangan, Terdakwa selaku Komisaris PT Simpang Lima Diraja dan selaku pemilik PT Simpang Lima Diraja yang bertanggung jawab penuh atas seluruh transaksi keuangan PT Simpang Lima Diraja dan saksi HENZA TRI PRAMANA, SH, MH selaku Direktur PT Simpang Lima Diraja mempunyai tugas dan tanggung jawab hanya melakukan kegiatan yang berkaitan dengan perijinan yang dipertanggung jawabkan kepada Komisaris PT Simpang Lima Diraja yaitu Terdakwa dan saksi HENZA TRI PRAMANA, SH, MH selaku Direktur tidak pernah bertemu dengan para pembeli/konsumen yang dimaksud, karena semua dokumen perjanjian disajikan oleh legal dan sudah diperiksa dan disetujui oleh Terdakwa selaku komisaris setelah itu apabila komisaris sudah menyetujui saksi baru disuruh tanda tangan oleh komisaris ;
- b. Bahwa saksi pelapor dalam perkara a quo ada sebanyak 6 (enam) orang saksi dan sebagaimana fakta yang terungkap dimuka persidangan jumlah konsumen yang telah membeli dan membayar unit Apartemen/Kios Cityland ada sebanyak kurang lebih 70 (tujuh puluh)



orang yang telah menanda-tangani PPJB atas unit apartemen/kios yang dibelinya ;

Dengan demikian telah nampak jelas ***mens rea*** dan ***actus reus*** ***Terdakwa*** dalam perkara a quo ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Jaksa Penuntut Umum memohon kepada Hakim Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

1. Menolak Memori Banding dari Terdakwa ;
2. Menerima Memori Banding Penuntut Umum ;
3. Supaya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagaimana tuntutan pidana kami ;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah pula mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

- a. Bahwa sebagaimana kami uraikan dalam Surat Tuntutan Pidana kami telah nampak jelas ***mens rea*** dan ***actus reus*** ***Terdakwa*** dalam perkara aquo sehingga terhadap Terdakwa patut dibebankan pertanggung-jawaban pidana ;
- b. Bahwa dalam memori bandingnya Terdakwa/Penasihat Hukum Terdakwa telah menyampaikan fakta yang tidak sebagaimana mestinya terkait dengan kerugian yang diderita para pelapor Ir. GOENAWAN SANTOSO Dkk sudah dipulihkan pada saat perkara a quo masih dalam tingkat penyidikan, hal tersebut tidak sesuai dengan fakta yang terungkap dimuka persidangan, dimana memang ada itikad dari Terdakwa untuk mengganti kerugian para korban dengan obyek tanah di Meteseh Semarang, namun proses pemecahan sertifikat dihentikan oleh Terdakwa di Kantor Pertanahan Kota Semarang karena atas obyek tanah tersebut ada kendala/sengketa ;
- c. Bahwa saksi pelapor dalam perkara a quo ada sebanyak 6 (enam) orang saksi dan sebagaimana fakta yang terungkap dimuka persidangan jumlah konsumen yang telah membeli dan membayar unit Apartemen/Kios Cityland ada sebanyak kurang lebih 70 (tujuh puluh) orang yang telah menanda-tangani PPJB atas unit apartemen/kios yang dibelinya ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Jaksa Penuntut Umum memohon kepada Hakim Pengadilan Tinggi Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:



1. Menolak Memori Banding dari Terdakwa ;
2. Menerima Kontra Memori Banding Penuntut Umum ;
3. Supaya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengaili perkara ini untuk memutuskan sebagaimana Tuntutan Pidana kami ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding meneliti secara seksama berkas perkara dari Penyidik, berita acara persidangan dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 25/Pid.B/2022/PN Smg tanggal 6 April 2022 diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa PT. SIMPANG LIMA DIRAJA mulai menawarkan apartemen, ruko dan kios Cityland kepada masyarakat sejak tahun 2016 dan saat itu kondisinya masih tanah kosong dengan luas tanah kurang lebih 2.000 M2 dalam 4 (empat) sertifikat tanah.
- Bahwa saksi Ir. GOENAWAN SANTOSA Bin (alm) ADI SANTOSA telah membeli 1 (satu) unit kios Cityland Apartemen di lantai 1 (satu), kios B-6, dengan luas \pm 6,12 M2 lokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang dari PT. SIMPANG LIMA DIRAJA sebesar Rp.380.000.000,00 dan telah melakukan pembayaran pembelian kios Cityland adalah dengan cara transfer ke rekening Bank BCA nomor : 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dan juga tunai. Setelah melakukan pelunasan, kemudian pada tanggal 11 Juli 2017 bertempat di kantor pemasaran Cityland Jl. Pandanaran No. 48 Semarang dibuatkan surat perjanjian perikatan jual beli yaitu surat nomor : 002 / VII / SLD / K / 2017 tanggal 11 Juli 2017.
- Bahwa saksi LYSA RATNA WIDJAJA Binti OEI TJONG TJOEI telah membeli kios berada di lantai Upper Ground unit A-9 dan apartement type 1 BR di lantai 9 No.28 dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.431.683.240,- (empat ratus tiga puluh satu juta enam ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus empat puluh rupiah) pada sekitar Bulan Mei 2017 sampai Bulan Oktober 2017 di Kantor Jl. Pandanaran No.48 Semarang. Dan transaksi atas Kios & apartement yang dibeli telah dilakukan Perjanjian PPJB Nomor : / VII / SLD / K / 2018 tanggal 02 Juli 2018 untuk kios dan Perjanjian Nomor : / VII / SLD / A / 2018, tanggal 02 Juli 2018 untuk Apartement.



- Bahwa saksi WIDAGDO TEGUH NURADI, IR Bin (alm) SUGONO telah membeli kios berada di lantai Ground Floor unit B-3 dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) pada sekitar Bulan Januari 2017 sampai Bulan Maret 2017 di Kantor Jl. Pandanaran No.48 Semarang. Dan transaksi atas Kios & apartemen yang dibeli telah dilakukan Perjanjian PPJB Nomor : 001 / II / SLD / K / 2017 tanggal 13 Februari 2017.
- Bahwa saksi THE LIDYA Binti (alm) BUDIONO telah melakukan pembelian kios di Cityland Apartemen dengan total senilai Rp. 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah), dimana lokasi kios Cityland Apartemen yang dikembangkan oleh PT. SIMPANG LIMA DIRAJA di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang tepatnya di lantai 3 (tiga), unit B-06, dengan luas \pm 5,57 Sqm yang mana pembayarannya dengan cara transfer ke rekening Bank BCA nomor : 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dan juga tunai. Dan dalam pembelian kios tersebut telah dibuatkan surat perjanjian perikatan jual belinya yaitu surat perjanjian nomor : 018 / VIII / SLD / K / 2017 tanggal 02 Agustus 2017.
- Bahwa saksi DANIK BERLIANA Binti SUPARNO telah melakukan pembelian kios Cityland Apartemen dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 564.000.000,- (lima ratus enam puluh empat juta rupiah), di lokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang unit 1008, type studio, dengan luas \pm 23,76 sqm (Square Meter), dimana saksi telah melakukan pelunasan dan dibuatkan kwitansinya. Dan dalam pembelian apartemen tersebut telah dibuatkan surat perjanjian perikatan jual belinya yaitu surat perjanjian nomor : 005 / VIII / SLD / A / 2017 tanggal 26 Agustus 2017.
- Bahwa saksi ANDINI IRTRIANTI Binti (alm) SINGKOWO TEJO SUKMONO telah melakukan pembelian kios di Cityland Apartemen dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 330.870.690,- (tiga ratus tiga puluh juta delapan ratus tujuh puluh ribu enam ratus sembilan puluh rupiah) untuk lokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang tepatnya lantai 3 (tiga), unit A-23, dengan luas \pm 6,76 sqm (Square Meter). Dan dalam pembelian



kios Cityland Apartemen tersebut ada dibuatkan surat perjanjian perikatan jual belinya yaitu surat perjanjian nomor : 025 / VIII / SLD / K / 2017 tanggal 19 Agustus 2017.

- Bahwa sampai sekarang PT. SIMPANG LIMA DIRAJA tidak melakukan pembangunan apartemen Cityland sehingga para konsumen tidak mendapatkan haknya berupa apartemen / ruko berikut dengan bukti kepemilikan sertifikatnya, dimana apartemen Cityland yang akan dibangun di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang ada bukti 4 (empat) buah sertifikatnya yaitu :
 - a. Sertifikat tanah Hak Milik nomor : 1230, luas \pm 398 M2, atas nama SLAMET FIRDAUS terletak di Jl. Anggrek Raya No. 14 Rt. 000 Rw. 005 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang menjadi agunan di KSP Primadana cabang Dr. Wahidin Semarang tanggal 17 April 2018 berdasarkan akta perjanjian kredit nomor : 07 tanggal 17 April 2018 atas nama sdr. Ir. HERU SISWANTO sebagai Debitur dengan nilai plafon kredit senilai Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah dan sekarang statusnya dalam proses pelelangan.
 - b. Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2063, sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2064, dan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2013 semua atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA terletak di Jl. Anggrek Raya No. 14 Rt. 000 Rw. 005 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang menjadi agunan di Bank Kesejahteraan Ekonomi Jl. Ahmad Yani Semarang, dimana terdakwa bertindak atas nama PT. MEGATAMA PUTRA mengajukan pinjaman kredit ke Bank Kesejahteraan Ekonomi cabang Semarang (sekarang bernama PT. Bank Seabank Indonesia) pada sekitar bulan Nopember 2016 dan kemudian pinjaman disetujui tanggal 21 Desember 2016 yang mana terdakwa selaku Komisaris PT. MEGATAMA PUTRA dengan plafon kredit sebesar Rp.22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah), dan pada tanggal 30 Agustus 2018 berdasarkan akta perjanjian kredit nomor : 48 dibuat dihadapan Notaris TINI PRIHATINI SRIWIDIYOKO, S.H., M.Kn pihak PT. MEGATAMA PUTRA menambah plafon kredit



sebesar Rp.1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan menggunakan agunan yang sama. Dan diketahui tujuan PT. MEGATAMA PUTRA mengajukan pinjaman kredit ke Bank Kesejahteraan Ekonomi cabang Semarang (sekarang bernama PT. Bank Seabank Indonesia) dengan jaminan berupa sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2063, sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2064, dan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2013 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA adalah untuk pembiayaan pembangunan Apartemen Candiland yang berlokasi di Jl. Diponegoro Candisari Semarang, bukan untuk pembiayaan pembangunan Apartemen Cityland Jl. Anggrek Raya Semarang. Dan status pinjaman debitor PT. MEGATAMA PUTRA sekarang ini sudah macet dan tidak dibayar oleh pihak PT. MEGATAMA PUTRA, sehingga 3 (tiga) buah agunan sertifikat tanah atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA tersebut sekarang ini diambil alih oleh PT. Bank Seabank Indonesia sebagaimana perjanjian AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) yang tertuang dalam akta perjanjian penyelesaian kredit dan penyerahan aset masing-masing nomor : 14, 15, dan 16 tanggal 27 Mei 2019 dibuat dihadapan Notaris PUJI SANTOSO, S.H., M.Kn alamat kantor Jl. Pucanggading Raya No. 23 Mranggen Demak.

- Bahwa untuk pengelolaan uang di rekening PT. Simpang Lima Diraja, terdakwa yang mengelolanya, dimana uang tersebut sebagian besar terdakwa gunakan untuk membayar bunga bank atas pinjaman terdakwa, membayar tanah, pajak overheat dan tidak digunakan untuk pembangunan Apartemen Cityland.
- Bahwa PT. Simpang Lima Diraja hingga saat ini belum melakukan ground breaking dilokasi pembangunan Apartemen Cityland, dimana untuk perijinan IMB maupun Amdal belum diterbitkan oleh pejabat yang berwenang.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati dengan seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 25/Pid.B/2022/PN Smg tanggal 6 April 2022 yang menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa dari fakta-fakta yang terungkap didepan



persidangan dihubungkan dengan Dakwaan dari Penuntut Umum yang disusun secara alternatif yaitu kesatu melanggar pasal 378 KUHP atau kedua melanggar pasal 372 KUHP atau ketiga melanggar pasal 110 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, selanjutnya menurut Majelis Hakim Tingkat Banding berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas lebih tepat apabila dakwaan alternatif ketiga yakni melanggar pasal 110 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 yang dikenakan kepada Terdakwa ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya dalam perkara a quo yang mempertimbangkan pasal 372 KUHP sebagaimana dakwaan alternatif kedua dari Penuntut Umum untuk perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa ;

Menimbang, bahwa pasal 110 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011, unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Setiap Pelaku Pembangunan ;
2. Membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 ayat (2) ;

PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status Kepemilikan Tanah ;
- b. Kepemilikan IMB ;
- c. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum ;
- d. Keterbangunan paling sedikit 20 % (dua puluh persen) dan
- e. Hal yang diperjanjikan ;

Ad.1. Unsur Pelaku Pembangunan.

Menimbang, bahwa menurut Majelis terhadap unsur Pelaku Pembangunan berkaitan dengan kedudukan dari subyek hukum yang dapat mempertanggung-jawabkan terhadap setiap perbuatannya ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini sebagai subyek hukumnya adalah Terdakwa Ir. HERU SISWANTO bin Alm. KASNO EDI yang identitasnya telah Terdakwa benarkan seperti yang tercantum dalam surat dakwaan dan dipersidangan telah dapat menjawab pertanyaan yang diajukan kepadanya dan terungkap fakta tidaklah terdapat alasan pemaaf maupun membenar yang dapat melepaskan Terdakwa dari pertanggung jawaban pidana ;

Menimbang, bahwa Terdakwa selaku Komisaris PT SIMPANG LIMA DIRAJA dan selaku pemilik PT Simpang Lima Diraja yang bertanggung-jawab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penuh atas seluruh transaksi keuangan PT Simpang Lima Diraja, yang mana PT Simpang Lima Diraja merupakan pengembang Apartemen, Kios, Ruko Cityland yang berlokasi di Jalan Anggrek Raya No.10 Semarang ;

Menimbang, bahwa PT Simpang Lima Diraja berdiri sejak tanggal 03 Agustus 2016 berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Simpang Lima Diraja Nomor 12 tanggal 03 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT TINI PRIHATINI SRIWIDYOYOKO, SH, MKn, MH alamat kantor Jalan Setiabudi 152 A Semarang dengan modal dasar perseroan senilai Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dengan struktur kepengurusan sebagai berikut:

- a. Direktur : HENZA TRI PRATAMA.
- b. Komisaris: Ir. HERU SISWANTO selaku pemilik 70 % atau 700 lembar saham senilai Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah).
- c. Komisaris: ADIRA KARTIKA selaku pemilik 30 % atau 300 lembar saham senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Kemudian pada tanggal 2 Oktober 2018 terjadi perubahan struktur kepengurusan perusahaan berdasarkan Akta Berita Rapat Umum Pemegang Saham Luas Biasa Perseroan Terbatas PT Simpang Lima Diraja Nomor 06 tanggal 02 Oktober 2018 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT TINI PRIHATINI SRIWIDYOYOKO, SH, MKn, MH di Semarang, dengan struktur kepengurusan sebagai berikut:

- a. Direktur : SLAMET FIRDAUS sekaligus pemilik saham 5 % atau 50 lembar saham senilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- b. Komisaris : Ir. HERU SISWANTO selaku pemilik 95 % atau 950 lembar saham senilai Rp.950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah).
- c. Sdri ADIRA KARTIKA dikeluarkan dari perseroan.

Menimbang, bahwa PT Simpang Lima Diraja mulai menawarkan Apartemen, Kios, Ruko Cityland kepada masyarakat sejak tahun 2016 dengan luas tanah lebih 2.000 m2 dalam 4 (empat) sertifikat tanah ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka unsur ini telah terpenuhi ;

Ad.2. Unsur membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 ayat (2), PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPJB yang dibuat didepan Notaris dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status Kepemilikan Tanah ;
- b. Kepemilikan IMB ;
- c. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum ;
- d. Keterbangunan paling sedikit 20 % (dua puluh persen) dan
- e. Hal yang diperjanjikan ;

Sebagaimana dimaksud dalam pasal 98 Pelaku Pembangunan dilarang membuat PPJB:

- a. Yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan ;
- b. Sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud pasal 43 ayat (2) ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap didalam persidangan bahwa PT Simpang Lima Diraja mulai menawarkan Apartemen, Ruko dan Kios Cityland kepada masyarakat sejak tahun 2016 dan saat itu kondisinya masih tanah kosong ;

Menimbang, bahwa dari adanya penawaran/penjualan Apartemen tersebut ada yang sudah membeli antara lain sebagai berikut:

- Saksi Ir. GOENAWAN SANTOSA bin (alm) ADI SANTOSA telah membeli 1 (satu) unit Kios Cityland Apartemen dilantai 1 (satu) Kios B-6 dengan luas 6,12 m² dilokasi Jalan Anggrek Raya No.10 Semarang dari PT Simpang Lima Diraja seharga Rp.380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) dan telah melakukan pembayaran pembelian Kios Cityland adalah dengan cara transfer ke Rekening BCA Nomor: 2525229988 atas nama PT Simpang Lima Diraja dan juga tunai ;
Setelah melakukan pelunasan kemudian pada tanggal 11 Juli 2017 dibuatkan Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli dengan Nomor: 002/VII/SLD/K/2017 tanggal 11 juli 2017 ;
- Bahwa saksi LYSA RATNA WIDJAJA Binti OEI TJONG TJOEI telah membeli kios berada di lantai Upper Ground unit A-9 dan apartement type 1 BR di lantai 9 No.28 dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.431.683.240,- (empat ratus tiga puluh satu juta enam ratus delapan puluh tiga ribu dua ratus empat puluh rupiah) pada sekitar Bulan Mei 2017 sampai Bulan Oktober 2017 di Kantor Jl. Pandanaran No.48 Semarang. Dan transaksi atas Kios & apartement yang dibeli telah dilakukan Perjanjian PPJB Nomor : / VII / SLD / K / 2018 tanggal 02

Halaman 49 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



Juli 2018 untuk kios dan Perjanjian Nomor : / VII / SLD / A / 2018, tanggal 02 Juli 2018 untuk Apartement.

- Bahwa saksi WIDAGDO TEGUH NURADI, IR Bin (alm) SUGONO telah membeli kios berada di lantai Ground Floor unit B-3 dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah) pada sekitar Bulan Januari 2017 sampai Bulan Maret 2017 di Kantor Jl. Pandanaran No.48 Semarang. Dan transaksi atas Kios & apartement yang dibeli telah dilakukan Perjanjian PPJB Nomor : 001 / II / SLD / K / 2017 tanggal 13 Februari 2017.
- Bahwa saksi THE LIDYA Binti (alm) BUDIONO telah melakukan pembelian kios di Cityland Apartemen dengan total senilai Rp. 470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah, dimana lokasi kios Cityland Apartemen yang dikembangkan oleh PT. SIMPANG LIMA DIRAJA di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang tepatnya di lantai 3 (tiga), unit B-06, dengan luas \pm 5,57 Sqm yang mana pembayarannya dengan cara transfer ke rekening Bank BCA nomor : 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dan juga tunai. Dan dalam pembelian kios tersebut telah dibuatkan surat perjanjian perikatan jual belinya yaitu surat perjanjian nomor : 018 / VIII / SLD / K / 2017 tanggal 02 Agustus 2017.
- Bahwa saksi DANIK BERLIANA Binti SUPARNO telah melakukan pembelian kios Cityland Apartemen dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 564.000.000,- (lima ratus enam puluh empat juta rupiah), di lokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang unit 1008, type studio, dengan luas \pm 23,76 sqm (Square Meter), dimana saksi telah melakukan pelunasan dan dibuatkan kwitansinya. Dan dalam pembelian apartemen tersebut telah dibuatkan surat perjanjian perikatan jual belinya yaitu surat perjanjian nomor : 005 / VIII / SLD / A / 2017 tanggal 26 Agustus 2017.
- Bahwa saksi ANDINI IRTRIANTI Binti (alm) SINGKOWO TEJO SUKMONO telah melakukan pembelian kios di Cityland Apartemen dan telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 330.870.690,- (tiga ratus tiga puluh juta delapan ratus tujuh puluh ribu enam ratus sembilan puluh rupiah) untuk lokasi di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang tepatnya lantai 3 (tiga), unit A-23, dengan luas \pm 6,76 sqm (Square Meter). Dan dalam pembelian kios Cityland Apartemen tersebut ada dibuatkan surat perjanjian perikatan jual belinya yaitu surat perjanjian nomor : 025 / VIII / SLD / K / 2017 tanggal 19 Agustus 2017.



- Bahwa sampai sekarang PT. SIMPANG LIMA DIRAJA tidak melakukan pembangunan apartemen Cityland sehingga para konsumen tidak mendapatkan haknya berupa apartemen / ruko berikut dengan bukti kepemilikan sertifikatnya, dimana apartemen Cityland yang akan dibangun di Jl. Anggrek Raya No. 10 Semarang ada bukti 4 (empat) buah sertifikatnya yaitu :
 - a. Sertifikat tanah Hak Milik nomor : 1230, luas \pm 398 M2, atas nama SLAMET FIRDAUS terletak di Jl. Anggrek Raya No. 14 Rt. 000 Rw. 005 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang menjadi agunan di KSP Primadana cabang Dr. Wahidin Semarang tanggal 17 April 2018 berdasarkan akta perjanjian kredit nomor : 07 tanggal 17 April 2018 atas nama sdr. Ir. HERU SISWANTO sebagai Debitur dengan nilai plafon kredit senilai Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah dan sekarang statusnya dalam proses pelelangan.
 - b. Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2063, sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2064, dan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2013 semua atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA terletak di Jl. Anggrek Raya No. 14 Rt. 000 Rw. 005 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang menjadi agunan di Bank Kesejahteraan Ekonomi Jl. Ahmad Yani Semarang, dimana terdakwa bertindak atas nama PT. MEGATAMA PUTRA mengajukan pinjaman kredit ke Bank Kesejahteraan Ekonomi cabang Semarang (sekarang bernama PT. Bank Seabank Indonesia) pada sekitar bulan Nopember 2016 dan kemudian pinjaman disetujui tanggal 21 Desember 2016 yang mana terdakwa selaku Komisaris PT. MEGATAMA PUTRA dengan plafon kredit sebesar Rp.22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah), dan pada tanggal 30 Agustus 2018 berdasarkan akta perjanjian kredit nomor : 48 dibuat dihadapan Notaris TINI PRIHATINI SRIWIDIYOKO, S.H., M.Kn pihak PT. MEGATAMA PUTRA menambah plafon kredit sebesar Rp.1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan menggunakan agunan yang sama. Dan diketahui tujuan PT. MEGATAMA PUTRA mengajukan pinjaman kredit ke Bank Kesejahteraan Ekonomi cabang Semarang (sekarang bernama PT. Bank Seabank Indonesia) dengan jaminan berupa sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2063, sertifikat tanah Hak Guna Bangunan



nomor : 2064, dan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2013 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA adalah untuk pembiayaan pembangunan Apartemen Candiland yang berlokasi di Jl. Diponegoro Candisari Semarang, bukan untuk pembiayaan pembangunan Apartemen Cityland Jl. Anggrek Raya Semarang. Dan status pinjaman debitur PT. MEGATAMA PUTRA sekarang ini sudah macet dan tidak dibayar oleh pihak PT. MEGATAMA PUTRA, sehingga 3 (tiga) buah agunan sertifikat tanah atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA tersebut sekarang ini diambil alih oleh PT. Bank Seabank Indonesia sebagaimana perjanjian AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) yang tertuang dalam akta perjanjian penyelesaian kredit dan penyerahan aset masing-masing nomor : 14, 15, dan 16 tanggal 27 Mei 2019 dibuat dihadapan Notaris PUJI SANTOSO, S.H., M.Kn alamat kantor Jl. Pucanggading Raya No. 23 Mranggen Demak.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi HENZA TRI PRAMANA maupun saksi SLAMET FIRDAUS maupun keterangan Terdakwa bahwa ijin Amdal maupun IMB para saksi yang mengurus tetapi sampai dilakukannya PPJB bahkan sampai para saksi pembeli sebagai konsumen yang melaporkan Terdakwa kepada pihak berwajib ijin Amdal dan IMB tersebut belum keluar/terbit dari Instansi yang berwenang sehingga mestinya Terdakwa sebagai pelaku pembangunan tidak boleh memasarkan dan melakukan PPJB yang melanggar peraturan yaitu pasal 43 ayat (2) Undang-undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ;

Menimbang, bahwa PT Simpang Lima Diraja tidak melakukan pembangunan Apartemen Cityland sehingga para konsumen tidak mendapatkan haknya berupa Apartemen/Ruko berikut dengan bukti kepemilikan sertifikatnya, dimana Apartemen Cityland yang akan dibangun di Jalan Anggrek Raya No: 10 Semarang ada 4 (empat) buah sertifikatnya yaitu:

- a. Sertifikat tanah Hak Milik nomor : 1230, luas \pm 398 M2, atas nama SLAMET FIRDAUS terletak di Jl. Anggrek Raya No. 14 Rt. 000 Rw. 005 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang menjadi agunan di KSP Primadana cabang Dr. Wahidin Semarang tanggal 17 April 2018 berdasarkan akta perjanjian kredit nomor : 07 tanggal 17 April 2018 atas nama sdr. Ir. HERU SISWANTO sebagai Debitur dengan nilai plafon kredit senilai Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah dan sekarang statusnya dalam proses pelelangan.



b. Sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2063, sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2064, dan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2013 semua atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA terletak di Jl. Anggrek Raya No. 14 Rt. 000 Rw. 005 Kelurahan Pekunden Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang menjadi agunan di Bank Kesejahteraan Ekonomi Jl. Ahmad Yani Semarang, dimana terdakwa bertindak atas nama PT. MEGATAMA PUTRA mengajukan pinjaman kredit ke Bank Kesejahteraan Ekonomi cabang Semarang (sekarang bernama PT. Bank Seabank Indonesia) pada sekitar bulan Nopember 2016 dan kemudian pinjaman disetujui tanggal 21 Desember 2016 yang mana terdakwa selaku Komisaris PT. MEGATAMA PUTRA dengan plafon kredit sebesar Rp.22.000.000.000,- (dua puluh dua milyar rupiah), dan pada tanggal 30 Agustus 2018 berdasarkan akta perjanjian kredit nomor : 48 dibuat dihadapan Notaris TINI PRIHATINI SRIWIDIYOKO, S.H., M.Kn pihak PT. MEGATAMA PUTRA menambah plafon kredit sebesar Rp.1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) dengan menggunakan agunan yang sama. Dan diketahui tujuan PT. MEGATAMA PUTRA mengajukan pinjaman kredit ke Bank Kesejahteraan Ekonomi cabang Semarang (sekarang bernama PT. Bank Seabank Indonesia) dengan jaminan berupa sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2063, sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2064, dan sertifikat tanah Hak Guna Bangunan nomor : 2013 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA adalah untuk pembiayaan pembangunan Apartemen Candiland yang berlokasi di Jl. Diponegoro Candisari Semarang, bukan untuk pembiayaan pembangunan Apartemen Cityland Jl. Anggrek Raya Semarang. Dan status pinjaman debitur PT. MEGATAMA PUTRA sekarang ini sudah macet dan tidak dibayar oleh pihak PT. MEGATAMA PUTRA, sehingga 3 (tiga) buah agunan sertifikat tanah atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA tersebut sekarang ini diambil alih oleh PT. Bank Seabank Indonesia sebagaimana perjanjian AYDA (Agunan Yang Diambil Alih) yang tertuang dalam akta perjanjian penyelesaian kredit dan penyerahan aset masing-masing nomor : 14, 15, dan 16 tanggal 27 Mei 2019 dibuat dihadapan Notaris PUJI SANTOSO, S.H., M.Kn alamat kantor Jl. Pucanggading Raya No. 23 Mranggen Demak.

Menimbang, bahwa pengelolaan keuangan PT Simpang Lima Diraja dilakukan oleh Terdakwa sendiri, dimana uang hasil pinjaman ke Bank dengan



agunan tanah tersebut diatas dipakai Terdakwa untuk membayar bunga atas pinjaman tersebut, membayar tanah dan pajak over heat dan tidak digunakan untuk membiayai pembangunan Apartemen Cityland ;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas maka unsur "membuat PPJB yang tidak sesuai dengan yang dipasarkan atau sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 ayat (2) sebagaimana dimaksud dalam pasal 98 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa dengan telah terpenuhinya secara fakta unsur dakwaan alternatif ketiga dari Penuntut Umum tersebut maka Terdakwa haruslah dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan alternatif ketiga Penuntut Umum ;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding dari Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terdakwa terbukti melakukan perbuatan sebagaimana dakwaan Penuntut Umum tetapi perbuatan tersebut bukan perbuatan pidana, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang sudah dipertimbangkan diatas dalam mempertimbangkan dakwaan alternatif ketiga dari Penuntut Umum tersebut sekaligus juga menolak memori banding dari Penasihat Hukum Terdakwa, oleh karena itu perbuatan yang dilakukan Terdakwa telah memenuhi unsur-unsur delik dari pasal 110 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, sehingga memori banding tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Penuntut Umum maupun kontra memori atas memori dari Penasihat Hukum Terdakwa Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan bahwa Penuntut Umum tidak sependapat dengan putusan yang dijatuhkan kepada Terdakwa dimana Terdakwa terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan alternatif kedua dari Penuntut Umum, hal tersebut tidak sesuai dengan tuntutan Penuntut Umum yaitu Terdakwa terbukti melakukan tindak pidana dalam dakwaan alternatif ke tiga, sehubungan dengan hal tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menerima keberatan tersebut karena cukup beralasan sebagaimana telah dipertimbangkan diatas ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Majelis tidaklah menemukan alasan pemaaf dan alasan pembenar yang dapat menghapus pertanggung-jawab pidana dari Terdakwa terhadap perbuatan yang dilakukannya sehingga Terdakwa haruslah dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan alternatif ke tiga dari Penuntut Umum tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan telah terbukti secara sah dan meyakinkan Terdakwa melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam pasal 110 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 sebagaimana dalam dakwaan alternatif ke tiga Penuntut Umum maka kepadanya harus dihukum ;

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti yang diajukan dipersidangan akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa dengan terbuhtinya Terdakwa secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan alternatif ke tiga dari Penuntut Umum maka oleh karena itu putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang Nomor 25/Pid.B/2022/PN Smg tanggal 6 April 2022 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding akan mengadili sendiri sebagaimana amar dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa telah ditahan baik tahanan Rutan maupun tahanan Kota dan tidak cukup alasan untuk mengeluarkan dari tahanan tersebut maka Terdakwa haruslah tetap ditahan ;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah ditahan secara sah menurut hukum maka terhadap proses penahanan tersebut haruslah dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dalam dakwaan alternatif ketiga Penuntut Umum maka dari aspek keadilan dan sosial maka haruslah dijatuhkan hukuman pidana penjara dengan lamanya akan ditentukan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa Terdakwa melalui kuasa hukumnya telah menyerahkan:

1. Surat Perjanjian perdamaian tertanggal Semarang 18 April 2022 antara Terdakwa Ir. HERU SISWANTO dengan para saksi pelapor, yang pada pokoknya kerugian yang dialami para saksi pelapor tersebut sudah diganti masing-masing dengan tanah yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang (akta jual beli terlampir) ;
2. Surat tertanggal Semarang 18 April 2022 yang ditanda-tangani para saksi pelapor yang pada pokoknya berisi oleh karena sudah ada penyelesaian ganti rugi dengan cara terlapor memberikan ganti rugi berupa tanah(akta jual beli terlampir) maka mohon Terdakwa Ir. HERU SISWANTO bin KASNO EDI dilepaskan dari segala tuntutan hukum atau setidaknya tidaknya dijatuhi hukuman percobaan ;

Halaman 55 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa terbukti bersalah dan dijatuhi pidana, maka kepadanya dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebagaimana amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa perlu dipertimbangkan hal-hal yang memberatkan dan yang meringankan:

Hal-hal yang memberatkan:

1. Perbuatan Terdakwa meresahkan masyarakat ;
2. Perbuatan Terdakwa merugikan para saksi ;

Hal-hal yang meringankan:

1. Terdakwa mengakui terus terang perbuatannya ;
2. Terdakwa dan para saksi pelapor sudah ada perdamaian ;
3. Terdakwa sudah memberikan ganti rugi berupa tanah di Kelurahan Mateseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang ;

Menimbang, bahwa tujuan pemidanaan bukan saja sebagai sarana pembalasan tetapi juga mendidik agar orang tersebut sadar dan tidak mengulangi lagi perbuatannya yang sama dikemudian hari ;

Menimbang, bahwa mengingat tujuan pemidanaan yang demikian maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa oleh karena Terdakwa dan para saksi pelapor sudah ada perdamaian dan Terdakwa juga sudah memberikan ganti rugi berupa tanah yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang kepada masing-masing saksi pelapor serta saksi pelapor juga mohon agar Terdakwa dijatuhi pidana percobaan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan tuntutan Penuntut Umum agar Terdakwa dijatuhi pidana penjara selama 2 (dua) tahun, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding pidana yang dijatuhkan kepada Terdakwa sebagaimana amar putusan dibawah ini dipandang sudah patut dan adil baik untuk kepentingan Terdakwa maupun penerapan hukum yang lain ;

Mengingat pasal 110 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011, Pasal-pasal dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana serta peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

- Menerima permintaan banding dari Terdakwa dan Penuntut Umum ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 25/Pid.B/2022/PN Smg tanggal 6 April 2022 yang dimintakan banding tersebut ;



MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan Terdakwa Ir. HERU SISWANTO bin (alm) KASNO EDI terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Membuat PPJB sebelum memenuhi persyaratan kepastian sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 ayat (2), sebagaimana dimaksud dalam pasal 98" sebagaimana dakwaan alternatif ke tiga Penuntut Umum ;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 6 (enam) bulan ;
3. Menetapkan lamanya masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan ;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
 - Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor: 002 / VII / SLD / K / 2017, tanggal 11 Juli 2017 yang dibuat antara sdr. HENZA TRI PRAMANA, S.H., M.H. selaku Direktur PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dengan sdr. Ir. GOENAWAN SANTOSA.
 - Surat Konfirmasi Pesanan (SKP) ruko Cityland Apartemen nomor: 000008 tanggal 02 Maret 2017 atas nama pemesan Ir. GOENAWAN SANTOSA.
 - 1 (satu) lembar kwitansi nomor : A000267 tanggal 20 Desember 2016 senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) yang ditanda-tangani oleh sdr. Ir. HERU SISWANTO dengan keterangan Booking NUP Cityland Apartment / Ruko.
 - 1 (satu) lembar kwitansi nomor: B000012 tanggal 31 Januari 2017 senilai Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. Ir. HERU SISWANTO dengan keterangan Pelunasan Booking fee unit LT. 1-B7.
 - 1 (satu) lembar kwitansi nomor: D000001 tanggal 31 Januari 2017 senilai Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. Ir. HERU SISWANTO dengan keterangan Angsuran I Cityland No unit: LT.1 – B7 (Ruko).
 - 1 (satu) lembar kwitansi nomor : D000013 tanggal 06 Maret 2017 senilai Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. Ir. HERU SISWANTO dengan keterangan Angsuran II (Pelunasan) Cityland No unit: LT.1 – B7 (Ruko).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar BG (Bilyet Giro) Bank BCA nomor: DN 730943 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) dengan jatuh tempo tanggal 28 Januari 2020.
- Surat Keterangan Penolakan Warkat Lalu Lintas Pembayaran Giral dari Bank BCA nomor Bilyet Giro: DN 730943 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh ribu rupiah) tanggal 28 Januari 2020 dengan alasan rekening telah ditutup.

Dikembalikan kepada saksi Ir. GOENAWAN SANTOSA.

- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor: 001 / II / SLD / K / 2017, tanggal 13 Februari 2017 yang dibuat antara sdr. HENZA TRI PRAMANA, S.H., M.H. selaku Direktur PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dengan sdr. WIDAGDO TEGUH NURADI, IR.
- 3 (tiga) lembar skema pembayaran atas nama WIDAGDO TEGUH NURADI, IR untuk pembelian ruko di blok GF-B3.
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor : A000282 tanggal 17 Januari 2017 senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dengan keterangan Booking NUP Launching Cityland Ruko GF-B3,
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000006 tanggal 10 Februari 2017 senilai Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dengan keterangan Angsuran I Cityland No. Unit GF-B3 (Ruko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000011 tanggal 02 Maret 2017 senilai Rp.345.000.000,- (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdr. JANTI dengan keterangan Angsuran ke 2 (Pelunasan) Cityland No. Unit GF-B2 / 3 (Ruko)

Dikembalikan kepada saksi Ir. WIDAGDO TEGUH NURADI.

- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor: 025 / VIII / SLD / K / 2017, tanggal 19 Agustus 2017 yang dibuat antara sdr. HENZA TRI PRAMANA, S.H., M.H. selaku Direktur PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dengan sdr. ANDINI IRTRIANI.
- 1 (satu) lembar brosur Cityland Apartemen berikut harga pertokoan dan siteplannya.

Halaman 58 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar tanda terima booking fee unit foodcourt Cityland LT.3 A-23 tanggal 07 Agustus 2017 senilai Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) yang diserahkan oleh sdri. ANDINI IRTRIANTI dan diterima oleh sdri. IRMA HERTININGRUM.
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000099 tanggal 10 Agustus 2017 senilai Rp.95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan DP Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Ruko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000124 tanggal 09 September 2017 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-1 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Ruko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000149 tanggal 09 Oktober 2017 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-2 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000183 tanggal 08 Nopember 2017 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-3 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000206 tanggal 09 Desember 2017 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-4 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000227 tanggal 08 Januari 2018 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-5 Cityland nomor unit : LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000253 tanggal 09 Februari 2018 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan

Halaman 59 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran Ke-6 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).

- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000273 tanggal 09 Maret 2018 senilai Rp.23.087.100,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu seratus rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. ELEN dengan keterangan Angsuran Ke-7 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: CA-180400000016 tanggal 09 April 2018 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. TUTIK dengan keterangan Angsuran Ke-8 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: CA-180500000005 tanggal 09 Mei 2018 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. TUTIK dengan keterangan Angsuran Ke-9 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: CA-180600000004 tanggal 11 Juni 2018 senilai Rp.23.087.069,- (dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu enam puluh sembilan rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. TUTIK dengan keterangan Angsuran Ke-10 Cityland nomor unit: LT.3-A23 (Toko).

Dikembalikan kepada saksi ANDINI IRTRIANI.

- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor: 018 / VIII / SLD / K / 2017 tanggal 02 Agustus 2017 yang dibuat antara sdr. HENZA TRI PRAMANA, S.H., M.H. selaku Direktur PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dengan sdri. THE LIDYA.
- Skema pembayaran Cityland atas nama THE LIDYA.
- Surat Konfirmasi Pesanan (SKP) atas nama THE LIDYA untuk pembelian toko di LT.3-B6 Cityland tertanggal 03 Juni 2017.
- 1 (satu) lembar surat keterangan lunas dari Cityland nomor: 00024 / SLD / SKL.K / CL2 / III / 2018 tanggal 27 Maret 2018 senilai Rp.470.000.000,- (empat ratus tujuh puluh juta rupiah) atas nama THE LIDYA.
- 1 (satu) lembar kwitansi tanda terima tanggal 25 September 2016 senilai Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) untuk pembayaran NUP Cityland atas nama ibu THE LIDYA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: A000089 tanggal 24 September 2016 senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk Booking NUP Cityland Ruko / Apartemen yang ditandatangani oleh sdri. TUTIK dan HERLIN staf karyawan Cityland.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: A000090 tanggal 24 September 2016 senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk Booking NUP atau DP Cityland No. unit LT. 3-B6 (ruko), yang ditandatangani oleh sdri. PUJI, HERLIN dan SARI staf karyawan Cityland.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: B000007 tanggal 16 Januari 2017 senilai Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk Booking pelunasan NUP Cityland ruko pelunasan booking FC-B6, PU8 dari NUP 89 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA staf karyawan Cityland.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000027 tanggal 05 Mei 2017 senilai Rp.93.000.000,- (sembilan puluh tiga juta rupiah) untuk angsuran I Cityland No. unit LT. 3-B6 (ruko) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 05 Mei 2017 senilai Rp.93.000.000,- (sembilan puluh tiga juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000066 tanggal 22 Juni 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-1 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 22 Juni 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000090 tanggal 27 Juli 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-2 yang ditandatangani oleh sdri. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 27 Juli 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000114 tanggal 29 Agustus 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk

Halaman 61 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG



angsuran ke-3 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 29 Agustus 2017 senilai Rp. 37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.

- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000138 tanggal 27 September 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-4 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 27 September 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000169 tanggal 26 Oktober 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-5 yang ditandatangani oleh sdr. JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 26 Oktober 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000194 tanggal 27 Nopember 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-6 yang ditandatangani oleh sdr. JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 27 Nopember 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000217 tanggal 27 Desember 2017 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-7 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan JANTI staf karyawan Cityland.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000241 tanggal 29 Januari 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-8 yang ditandatangani oleh sdr. JANTI staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 29 Januari 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.



- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: D000263 tanggal 27 Februari 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-9 yang ditandatangani oleh sdr. MARIA dan ELLEN staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 27 Februari 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Kwitansi pembayaran Cityland nomor: CA-18030000029 tanggal 27 Maret 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) untuk angsuran ke-10 yang ditandatangani oleh sdr. TUTIK dan MARIA staf karyawan Cityland berikut bukti transfer Bank BCA tanggal 27 Maret 2018 senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) ke rekening Bank BCA nomor: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA.
- Bilyet Giro Bank BCA nomor: DO158821 tanggal jatuh tempo 25 Januari 2020 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) berikut surat keterangan penolakannya dengan alasan rekening telah ditutup.
- Bilyet Giro Bank BCA nomor: DO158822 tanggal jatuh tempo 25 Februari 2020 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) berikut surat keterangan penolakannya dengan alasan rekening telah ditutup.
- Bilyet Giro Bank BCA nomor: DO158824 tanggal jatuh tempo 25 April 2020 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) berikut surat keterangan penolakannya dengan alasan rekening telah ditutup.
- Bilyet Giro Bank BCA nomor: DO158825 tanggal jatuh tempo 25 Mei 2020 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.37.000.000,- (tiga puluh tujuh juta rupiah) berikut surat keterangan penolakannya dengan alasan rekening telah ditutup.

Dikembalikan kepada saksi THE LIDYA.

- 2 (dua) bendel PPJB yang ditandatangani saksi LYSA RATNA WIDJAJA.
- Brosur penawaran apartemen & kios Cityland berlabelkan Candiland.
- 1 (satu) bendel voucher dan hadiah.
- 2 (dua) lembar giro.



- 2 (dua) lembar surat penolakan dari Bank BCA.
- 6 (enam) lembar kwitansi pembayaran.
- 1 (satu) bendel bukti pelelangan oleh KSP Primadana yang ke-2.

Dikembalikan kepada saksi LYSA RATNA WIDJAJA.

- Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor: 005 / VIII / SLD / A / 2017 tanggal 26 Agustus 2017 yang dibuat antara sdr. HENZA TRI PRAMANA, S.H., M.H. selaku Direktur PT. SIMPANG LIMA DIRAJA dengan sdri. DANIK BERLIANA.
- 1 (satu) lembar slip setoran Bank Mandiri tanggal 24 Agustus 2017 ke rekening Bank BCA nomor rekening: 2525229988 atas nama PT. SIMPANG LIMA DIRAJA senilai Rp.185.000.000,- (seratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan keterangan angsuran ke-1 DANIK BERLIANA.
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000128 tanggal 18 September 2017 senilai Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran ke-2 Cityland No. Unit: LT.10 – No. 8 (Apartment) atas nama DANIK BERLIANA.
- 1 (satu) lembar kwitansi PT. SIMPANG LIMA DIRAJA nomor: D000161 tanggal 20 Oktober 2017 senilai Rp.189.000.000,- (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah) yang ditandatangani oleh sdri. JANTI dengan keterangan Angsuran ke-3 Cityland No. Unit: LT.10 – No. 8 (Apartment) atas nama DANIK BERLIANA.

Dikembalikan kepada saksi DANIK BERLIANA.

6. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada hari Rabu tanggal 8 Juni 2022 oleh kami Prasetyo Ibnu Asmara, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Edy Subroto, S.H., M.H. dan Hj. Junilawati Harahap, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, selanjutnya putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 15 Juni 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh SUMARYANTO, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri Penuntut Umum dan Penasihat Hukum Terdakwa.



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Edy Subroto, S.H., M.H.

Prasetyo Ibnu Asmara, S.H., M.H.

Hj. Junilawati Harahap, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Sumaryanto, S.H., M.H.

Halaman 65 dari putusan Nomor 190/Pid/2022/PT SMG