



PUTUSAN

Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : Slamet Riyadi Bin Alm Slamet Gendut
2. Tempat lahir : Semarang
3. Umur/Tanggal lahir : 37/30 Mei 1986
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Jagalan Banteng No. 90 RT. 04 RW. 04 Kelurahan Jagalan Kecamatan Semarang Tengah Kota Semarang.
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Wiraswasta (Direktur PT. Madinah Alam Persada).

Terdakwa ditahan dalam perkara lain ;

Terdakwa menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg tanggal 15 Mei 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg tanggal 15 Mei 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

Halaman 1 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan terdakwa **Slamet Riyadi bin (Alm) Slamet Gendut** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "*penipuan yang dilakukan beberapa kali*" sebagaimana dakwaan Kesatu Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana penjara kepada terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama **3 (tiga) tahun.**
3. Menyatakan barang bukti berupa:

- a. 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua ALIATUL MUAWANAH, tertanggal 20 Oktober 2018;
- b. 13 (tiga belas) lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. Slamet Riyadi;
- c. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. ALIATUL MUAWANAH;
- d. 1 (satu) lembar kesepakatan penambahan bangunan yg ditanda tangani oleh ALIATUL dan SLAMET RIYADI.

Dikembalikan kepada saksi Aliatul Muawanah, SE binti Yasdadi.

- e. 8 (delapan) lembar kwitansi penerimaan uang berkop PT. Madinah Alam Persada, dari EKA TJAHJANTO WIJADI kepada SLAMET RIYADI, dkk, tanggal 12-12-2018 s.d. 18-5-2020;
- f. 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli berkop PT. Madinah Alam Persada No : 086 / MADINAH / V / 2020, antara Pihak Pertama SLAMET RIYADI dengan Pihak Kedua EKA TJAHJANTO WIJADI, tertanggal 15 Mei 2020;
- g. 1 (satu) bendel Berita Acara Serah Terima Kunci berkop PT. Madinah Alam Persada No : 092 / MADINAH / V / 2020, antara Pihak Pertama SLAMET RIYADI dengan Pihak Kedua EKA TJAHJANTO WIJADI, tanggal 22 Mei 2020.
- h. 1 (satu) bendel foto copy SHM No. 2721 / Pedurungan Tengah an. Siti Chasanah luas 623 m²;
- i. 1 (satu) bendel peta kapling Komplek Fatro Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang;
- j. 1 (satu) bendel Gambar Kerja Perumahan Fatro Kavling No. 10, tanggal 26 Desember 2018.

Halaman 2 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Dikembalikan kepada saksi Eka Tjahjanto Widadi bin (Alm) Wijadi.

- k. 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua MAYA PUSPITASARI, tertanggal 7 Januari 2019;
- l. 19 (sembilan belas) lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. Slamet Riyadi, dari tanggal 12 Desember 2018 s/d 9 Januari 2021;
- m. 1 (satu) bendel foto copy SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANAH;
- n. 1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. EKO NUGROHO;

Dikembalikan kepada saksi Maya Puspitasari,Amd binti (Alm) Suprpto.

- o. 1 (satu) lembar print dari foto surat perjanjian beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua PURWANTO, tertanggal 18 April 2019;
- p. 1 (satu) lembar surat perjanjian penyelesaian pembangunan perumahan madinah fatro No. 235 / Madinah / XII / 2020, tanggal 12 Desember 2020, antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua PURWANTO;
- q. 4 (empat) lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. Slamet Riyadi total senilai Rp. 85 juta;
- r. 1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. PURWANTO.

Dikembalikan kepada saksi Purwanto bin (Alm) Saimin.

- s. 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua TAN ING TJOE, tertanggal 10 Januari 2019, yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI, SH Nomor : 46 / I / L / EB / 2019, tanggal 10 Januari 2019.
- t. 1 (satu) lembar surat kwitansi senilai Rp. 200 juta yang ditanda tangani oleh SLAMET RIYADI diatas materai 6000 tertanggal 10 Januari 2019.
- u. 1 (satu) lembar copy peta kapling kompleks fatro kel. Tlogomulyo Pedurungan kota semarang.



v. 1 (satu) bendel foto copy SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA.

Dikembalikan kepada saksi Tan Ing Tjoe binti (Alm) Tan A Bee.

w. 1 (satu) bendel surat akta jual beli tanah dan bangunan berkop PT. madinah Alam Persada, tgl 10 November 2018, antara pihak pertama Slamet Riyadi dengan pihak kedua Wisnu Aditya Irzaputra;

x. 5 (lima) lembar nota pembelian material;

y. 27 lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. SLAMET RIYADI total Rp. 243 juta;

z. 1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. WISNU ADITYA.

aa. 1 (satu) bendel RAB Pembangunan rumah tinggal Fatro 12 A tahun 2019.

Dikembalikan kepada saksi Wisnu Aditya Irzaputra,SE bin (Alm)

Sigit Heru Susanto.

bb. 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan, antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua AMRIN ZAHRIAN, tanggal 15 Oktober 2018;

cc. 13 (tiga belas) lembar kwitansi penyerahan uang ke pihak sdr. SLAMET RIYADI, dkk total senilai Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta rupiah);

dd. 1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. AMRIN ZAHRIAN;

Dikembalikan kepada saksi Amrin Zahrian bin (Alm) Mahfud.

ee. 7 lembar kwitansi DP dan angsuran, total senilai Rp. 86.280.000,-;

ff. 1 (satu) buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an RENIS THESALONIKA PUTRI;

gg. 1 (satu) lembar Surat Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan berkop PT. Madinah Alam Persada tgl 2 Januari 2019, yang ditandatangani Renis Thesalonika Putri dengan Slamet Riyadi;

hh. 1 (satu) lembar Peta Kapling Komplek Perumahan Fatro Residence;

ii. 2 (dua) lembar Berita Acara Serah Terima Kunci No : 118/Madinah/VII/2020, tgl 7 Juli 2020.

Dikembalikan kepada saksi Renis Thesalonika Putri binti (Alm)



Rinaldi.

4. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkarasebesar Rp.2.000,00 (Dua ribu rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya Terdakwa menyesali perbuatannya dan Terdakwa memohon keringanan hukuman dengan alasan Terdakwa masih mempunyai tanggungan keluarga ;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut

Kesatu

----- Terdakwa **Slamet Riyadi bin (Alm) Slamet Gendut** pada kurun waktu tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 bertempat di Kantor PT. Madinah Alam Persadadi Jl. Wolter Monginsidi Tlogopancing IV Kota Semarang atau setidaknya termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang yang berwenang mengadili, melakukan tindak pidana 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 merupakan perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa selaku Direktur PT. Madinah Alam Persada juga bergerak dalam bidang pengembang perumahan (jual kapling dan bangun rumah) dengan lokasi perumahannya adalah di Sendangmulyo, Gedawang, Pedurungan Tengah, Tanjungsri, Wanara Mukti, Pesona Asri Raya II, Sedayu, Tlogomulyo (Wonomulyo Mukti) dan Selomukti Timur.
- Bahwa terdakwa menawarkan rumah siap huni di Jl. Taman Tlogomulyo Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang melalui aplikasi facebook, setelah itu saksi PURWANTO cek rumahnya dan merasa cocok, kemudian pada tanggal 18 April 2019 terjadi kesepakatan jual beli dengan harga sebesar Rp.240.000.000,- bukti kepemilikan tanah SHM No. 5330 / Kel. Tlogomulyo, dengan uang muka sebesar Rp.60.000.000,- yang saksi bayar pada tanggal 18 April 2019, dan sisanya diangsur tiap bulan sebesar Rp.1.875.000,- selama 8 (delapan) tahun, setelah itu saksi PURWANTO melakukan pembayaran angsuran sebanyak 5 (lima) kali masing-masing sebesar

Halaman 5 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Rp.2.000.000,-, kemudian pembayaran angsuran berhenti karena saksi minta ganti rumah dikarenakan bangunan rumah tersebut banyak yang rusak, diantaranya plafon ambrol, lantai pecah dan dinding retak. Selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2020 saksi diganti dengan tanah dan bangunan rumah di Fatro Blok E No. 26 dengan alas hak SHM No. 07225/Kel. Pedurungan Tengah an. Drs. BISRI, luas 560 m², yang mana saat itu kondisinya sudah ada bangunan bata naik 50 %, setelah itu terdakwa minta tambahan uang untuk membangun dan saksi memberikan uang sebesar Rp.15.000.000,- pada tanggal 25 Agustus 2020 dan uang sebesar Rp.5.000.000,- pada tanggal 2 September 2020, namun ternyata rumah tersebut tidak dilanjutkan pembangunannya dan terdakwa minta tambahan uang lagi sebesar Rp.10.000.000,- untuk pembangunan rumah tersebut, setelah itu rumah dilanjutkan pembangunannya hanya sampai atap (genteng) dan mengaci tembok. Setelah terdakwa kabur, pada sekira bulan Februari 2021 sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*) datang dan mengakui/mengklaim sebagai pemilik atas tanah tersebut (ada 8 bangunan rumah termasuk punya saksi), dan membawa bukti kepemilikan berupa SHM No. 07225 / Kel. Pedurungan Tengah an. Drs. BISRI, luas 560 m². Kemudian mulai tanggal 16 April 2021 sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO melakukan pembangunan lanjutan dari rumah tersebut. Sehingga atas perbuatan terdakwa tersebut saksi PURWANTO dirugikan total sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

- Bahwa terdakwa menawarkan perumahan Fatro yang beralamat di Kel Pedurungan Tengah Kota Semarang kepada saksi EKA TJAHJANTO WIJADI dan terdakwa menerangkan sertifikat tanah perumahan tersebut masih atas nama SITI CHASANAH SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah luas 623 m² dan nanti setelah lunas akan dipecah dan balik nama menjadi atas nama saksi EKA TJAHJANTO WIJADI, dan setelah bayar uang muka maka rumah akan segera dibangun maksimal 6 (enam) bulan dan setelah itu bisa ditempati. Atas keterangan tersebut akhirnya saksi EKA TJAHJANTO WIJADI tertarik dan sepakat beli tanah dan rumah di Fatri Blok A No 10LT 70 M2 LB 36 M2, dengan harga sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan uang muka (DP) senilai Rp.187.000.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah) dan sisanya diangsur kepada

Halaman 6 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



terdakwasecara soft cash. Setelah itu saksi EKA TJAHHANTO WIJADI melakukan pembayaran DP senilai Rp.145.000.000.- (seratus empat puluh lima juta rupiah) pada 27 Desember 2018 dan sisanya saksi EKA TJAHHANTO WIJADI bayar lunas pada 18 Mei 2020, namun ternyata sertifikat rumah tidak diserahkan kepada saksi EKA TJAHHANTO WIJADI sesuai yang dijanjikan.

- Bahwa terdakwa menawarkan kavling siap bangun di facebook terletak di belakang Fatro Blok A Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang luas tanah 70 m², luas bangunan 36 m², dengan harga Rp.250.000.000,- dengan bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an SITI CHASANAH luas 623 m² dan terdakwa menerangkan kepada saksi MAYA PUSPITASARI jual beli tersebut dilakukan tanpa riba (tanpa bunga) dengan sistem KPR in house yaitu melakukan pembayaran angsuran kepada pengembang perumahan tersebut. Atas keterangan tersebut saksi MAYA PUSPITASARI tertarik dan tidak melakukan penawaran dan langsung setuju. Setelah itu saksi MAYA PUSPITASARI menyerahkan uang mulai tanggal 15 Desember 2018 senilai Rp.15.000.000,-, tanggal 7 Januari 2019 senilai Rp.85.000.000,-, tanggal 16 Maret 2019 senilai Rp.3.000.000,-, tanggal 8 April 2019 senilai Rp.3.000.000,-, tanggal 24 Mei 2019 s/d 9 Januari 2021 (15 lembar kwitansi), masing-masing senilai Rp.1.800.000,-, dimana penyerahan uang tersebut dilakukan di Kantor Pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang, sehingga total uang yang telah saksi MAYA PUSPITASARI kepada terdakwa sebesar Rp.134.800.000,- (seratus tiga puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) tersebut, namun ternyata hingga kini rumah belum jadi 100%, padahal saat itu dalam 6 (enam) bulan akan jadi dan bisa saksi MAYA PUSPITASARI tempati, selanjutnya diketahui sertifikat SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. Siti Chasanah dipegang atau dibawa oleh sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*).

- Bahwa saksi ALIATUL MUAWANAH mengalami kerugian berupa uang tunai total senilai Rp. 132.860.000,- (seratus tiga puluh dua juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah), yaitu uang yang saksi bayarkan/ serahkan kepada terdakwa untuk pembelian tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di samping fatro kavling A No. 9, luas tanah ± 70 m², yang terdakwa tawarkan di facebook dan terdakwa

Halaman 7 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



menerangkan kepada saksi ALIATUL MUAWANAH jual beli tersebut dilakukan tanpa riba (tanpa bunga) dengan sistem KPR in house yaitu melakukan pembayaran angsuran kepada pengembang perumahan tersebut. Setelah itu saksi ALIATUL MUAWANAH menanyakan mengenai legalitas tanah tersebut dan terdakwa menerangkan sudah beli tanah SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANAH dan saat ini sertifikatnya sedang berproses pemecahan melalui Notaris UMMY NABAWA,SH, lalu saksi ALIATUL MUAWANAH dihadapkan kepada Notaris tersebut dan Notaris itu menerangkan kepada saksi ALIATUL MUAWANAH tanah tersebut memang sudah dibeli oleh terdakwa dan sedang diurus pemecahannya. Atas keterangan itu saksi ALIATUL MUAWANAH tertarik, kemudian setuju membeli. Setelah itu saksi ALIATUL MUAWANAH menyerahkan uang kepada terdakwa total sebesar Rp.132.860.000,- (seratus tiga puluh dua juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah), yaitu : tanggal 20 Oktober 2018 senilai Rp.40.000.000,-, tanggal 7 November 2018 senilai Rp.30.000.000,-, tanggal 6 Maret 2019 senilai Rp.5.000.000,-, tanggal 6 Maret 2019 senilai Rp.5.000.000,-, tanggal 1 November 2019 senilai Rp.4.000.000,-, Tanggal 18 Mei 2020 senilai Rp.10.000.000,-, tanggal 20 Januari 2019 senilai Rp.10.000.000,-, tanggal 28 Juli 2019 senilai Rp.6.000.000,-, 9 lembar kwitansi angsuran, masing-masing senilai Rp.2.150.000,-, dan 4 lembar bukti transfer angsuran dengan total senilai Rp. 8.510.000,-, dimana penyerahan tersebut dilakukan di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang. Setelah itu saksi ALIATUL MUAWANAH menempati rumah tersebut mulai Juni 2020 sedangkan untuk sertifikatnya hingga sekarang ini belum diserahkan kepada saksi ALIATUL MUAWANAH dan pada bulan Februari 2021 sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*) mengklaim sebagai pemilik tanah tersebut.

- Bahwa saksi TAN ING TJOE mengalami kerugian berupa uang tunai cash senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang saksi bayarkan / serahkan kepada terdakwa untuk pembelian tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di samping fatro kavling No. 15, luas tanah \pm 70 m2 bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an Siti Chasanah luas 623 m2, yang mana saksi telah melakukan pembayaran pada tanggal 8 Januari 2019 di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang

Halaman 8 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.5.000.000,- yang diterima oleh terdakwa dengan tanda terima berkop PT. Madinah Alam Persada yang ditanda tangani oleh terdakwa sebagai pembayaran uang muka dan pada tanggal 10 Januari 2019 saksi transfer uang senilai Rp.195.000.000,- ke rekening terdakwa, setelah itu dilakukan penanda tanganan dokumen surat akta jual beli tanah dan bangunan antara terdakwa dengan saksi TAN ING TJOE di kantor Notaris EFNAWATI BUKHARI, SH, alamat : Jl. Taman Udan Riris I No. 43 Tlogosari Kulon Semarang, dan kemudian Notaris tersebut melegalisasi dokumen tersebut dengan nomor : 46/II/L/EB/2019, tgl 10 Januari 2019. Setelah itu rumah dibangun hingga selesai selama 1,5 tahun, padahal diawal kesepakatan jual beli dijanjikan pembangunan 6 (enam) bulan akan selesai dan sertifikat tidak diserahkan hingga sekarang, karena sertifikat tersebut dibawa oleh sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*).

- Bahwa saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA mengalami kerugian berupa uang total senilai Rp.259.465.000,- (dua ratus lima puluh sembilan juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah) yang telah saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA serahkan kepada terdakwa untuk pembelian rumah beralamat di Fatro Blok A No 13 Kel Pedurungan Tengah Kota Semarang dua lantai dengan LT 70 M2 LB 36 M2, dimana bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an SITI CHASANAH luas 623 m2, yang mana terdakwa menawarkan rumah kepada saksi yang bisa desain sendiri, bisa diangsur secara KPR In House / Syariah (tanpa bunga), tanah sudah miliknya, biaya proses jual beli dan balik nama di tanggung oleh terdakwa, setelah DP rumah akan segera dibangun paling lambat 9 bulan setelah itu bisa ditempati, atas keterangan tersebut saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA tertarik dan sepatat untuk membeli rumah tersebut dengan harga Rp.250.000.000,- dan ada tambahan bangunan senilai Rp.119.600.000,- dengan uang muka (DP) senilai Rp.80.000.000,- dan sisanya diangsur kepada terdakwa selama 7 tahun (84 bulan), setelah itu saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA membayar DP senilai Rp.80.000.000,- dan tambahan bangunan senilai Rp. 119.600.000,- serta 24 angsuran senilai Rp.50.400.000,- dan menyerahkan material senilai Rp.9.465.000,- dan dijanjikan pembangunan selesai 9 bulan setelah pembayaran DP (bulan Desember 2019), namun proses pembangunan selalu mundur tidak

Halaman 9 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



sesuai yang dijanjikan dan belum selesai masih terbangun kurang lebih 60 % sehingga belum bisa di huni, dimana luas tanah dan dan tinggi bangunan sesuai yang dijanjikan oleh terdakwa adalah seluas 70 m2, namun faktanya luas tanah hanya 63 m2.

- Bahwa saksi AMRIN ZAHRIAN mengalami kerugian berupa uang senilai Rp.85.500.000.- (delapan puluh lima juta limaratus ribu rupiah) yang telah diserahkan kepada terdakwa untuk pembelian kavling No 12 beralamat di Perumahan Fatro Kel Pedurungan Tengah Kota Semarang dengan bukti kepemilikan SHM No : 02721 / Kel Pedurungan an SITI CHASANAH yang diakui terdakwa kavling tersebut adalah miliknya, namun sertifikat masih dalam proses balik nama menjadi atas nama SLAMET RIYADI di Notaris dan terdakwa menerangkan angsuran tanpa bunga, setelah dilakukan pelunasan sertifikat akan diserahkan kepada saksi AMRIN ZAHRIAN dan proses dibalik nama sertifikat ditanggung oleh terdakwa, atas keterangan tersebut saksi AMRIN ZAHRIAN tertarik kemudian sepakat untuk membeli kavling no 12 di Perumahan Fatro Kel Pedurungan Tengah dengan harga Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan uang muka Rp.48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) sisanya diangsur dengan angsuran sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per bulan selama 4 tahun (48 bulan) kepada terdakwa, setelah itu saksi AMRIN ZAHRIAN melakukan pembayaran DP sebesar Rp.48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) pada tanggal 15 Oktober 2018 dan dibuatkan Akta Jual Beli dan membayar angsuran sebanyak 25x (dua puluh lima kali) mulai tanggal 3 Desember 2018 s/d tanggal tanggal 05 November 2020 total senilai Rp.37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), setelah itu terdakwa tidak diketahui keberadaanya dan uang yang sudah diserahkan kepada terdakwa tidak dikembalikan kepada saksi AMRIN ZAHRIAN.

- Bahwa saksi RENIS THESALONIKA PUTRI mengalami kerugian berupa pembayaran uang muka dan angsuran1 (satu) rumah luas tanah 70M2 luas bangunan 45 M2 yang beralamat di Blok A 14 Fatro Residence Kel. TlogomulyoKec. Pedurungan Kota Semarang dengan bukti kepemilikan SHM No : 02721 / Kel Pedurungan an SITI CHASANAH total senilai Rp. 112.000.000.- yang telah saksi RENIS THESALONIKA PUTRI serahkan kepada terdakwaselaku Direktur PT. Madinah Alam Persada, dimana pada tanggal 2 Januari

Halaman 10 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



2019 di Kantor Pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang terjadi kesepakatan pembelian tanah luas 70 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya (rumah luas 45 m²) sesuai SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah yang terletak belakang perumahan Fatro Residence Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan harga sebesar Rp.250.000.000,-, uang muka sebesar Rp.50.000.000,-, dan sisanya dicicil / diangsur sebesar Rp.2.080.000,- tiap bulan selama 8 (delapan) tahun, dan terdakwa menerangkan jual beli tersebut dilakukan tanpa riba (tanpa bunga) dengan sistem KPR in house yaitu melakukan pembayaran angsuran kepada pengembang perumahan tersebut dan mengenai legalitas tanah tersebut, terdakwa menerangkan sudah membeli tanah tersebut dan saat ini sertifikatnya sedang berproses pemecahan melalui Notaris UMMY NABAWA, SH., atas keterangan tersebut saksi RENIS THESALONIKA PUTRI tertarik dan setuju membeli. Setelah itu saksi RENIS THESALONIKA PUTRI menyerahkan uang kepada terdakwa pada tanggal 2 Januari 2019 sebesar Rp.50.000.000,-, tanggal 6 Januari 2019 sebesar Rp.18.000.000,-, tanggal 2 Februari 2019 sebesar Rp.2.080.000,-, tanggal 2 April 2019 sebesar Rp.2.100.000,-, tanggal 9 Mei 2019 sebesar Rp.2.100.000,-, tanggal 8 Juni 2020 sebesar Rp.8.000.000,- dan tanggal 2 September 2020 sebesar Rp.4.000.000,-, yang mana penyerahan tersebut dilakukan di Kantor Pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang. Setelah itu saksi RENIS THESALONIKA PUTRI menempati rumah tersebut mulai tanggal 7 Juli 2020, sedangkan untuk sertifikatnya hingga sekarang ini belum diserahkan kepada saksi RENIS THESALONIKA PUTRI dan pada bulan Maret 2021 oleh sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*) mengklaim sebagai pemilik tanah tersebut dan menyampaikan untuk bisa mendapatkan sertifikat tersebut harus membayar kepadanya sebesar Rp.385.000.000,-.

- Bahwa SHM No. 02721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA Hada di Kantor PT. BPR SMS di Jl. Abdul Rahman Saleh No. 199 Kota Semarang sebagai jaminan hutang terdakwa senilai Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), untuk selama 12 (dua belas) bulan, dari tanggal 7 April 2020 s.d. tanggal 7 April 2021, pinjaman tersebut adalah musiman dengan angsuran bunga per bulan sebesar Rp.16.200.000,- (enam belas juta dua ratus ribu rupiah). Bukti

Halaman 11 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



pinjaman tersebut adalah berupa Akta Notariel Nomor 24 tanggal 07 April 2020 dari Notaris DWI HASTUTI, SH, MKn tentang Perjanjian Kredit. Dan pinjaman tersebut telah lunas pada tanggal 7 April 2021, dan kemudian barang jaminan berupa SHM No. 02721/ Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA diserahkan kepada terdakwa selaku debitur. Selanjutnya pada tanggal 30 Agustus 2022 SHM tersebut menjadi jaminan hutang kembali di PT. BPR SMS dengan debitur atas nama ADITYA TRI HIDAYAT senilai Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), namun atas nama SHM nya sudah berganti nama menjadi AGUNG SETIYOWARDHANI, dan pinjaman tersebut sistemnya angsuran per bulan senilai Rp.4.266.700,- (empat juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus rupiah), selama 60 (enam puluh) bulan dan saat ini pinjaman tersebut masih berjalan dengan bukti pinjaman berupa dokumen bawah tangan berupa Perjanjian Kredit Nomor : 010 / PK-KMG / SMS / VIII / 2022, tanggal 30 Agustus 2022, antara CORNELLY LIDWINA SMITH selaku pihak bank dengan sdr. ADITYA TRI HIDAYAT selaku peminjam.

- Bahwa yang melakukan pelunasan pinjaman terdakwa di PT. BPR SMS adalah sdr. LANY SETIOWATI NUGROHO senilai Rp.1.080.000.000,- (satu miliar delapan puluh ribu rupiah), dengan rincian pembayaran sebagai berikut : tanggal 31 Maret 2021 senilai Rp. 251.000.000,-, tanggal 1 April 2021 senilai Rp. 399.000.000,-, tanggal 5 April 2021 senilai Rp. 430.000.000,-. pembayaran tersebut adalah secara setor tunai ke teller dengan bukti berupa : bukti setoran angsuran kredit BPR SMS tanggal 31 Maret 2021, 1 April 2021 dan 5 April 2021 dan setelah itu BPR SMS menerbitkan surat kepada terdakwa nomor : 004 / KRD / BPR-SMS / IV / 2021, tanggal 07 April 2021, perihal surat keterangan lunas.
- Bahwa saksi TEZAR ALDI YUNIARKO, SM telah membeli SHM No. 7371 / Kel. Pedurungan Tengah an. SOEWANDI luas 62 m² beserta bangunan yang berdiri di atasnya (rumah) tersebut dari sdr. LANY SETIOWATI NUGROHO alias CIK LANY, dengan harga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas pada tanggal 25 November 2022 dengan pembiayaan KPR dari PT. BPR DATA, alamat : Jl. MT. Haryono No. 535 Semarang. Dan sebagaimana diketahui tanah dan bangunan tersebut sebelumnya yang dijual terdakwa kepada saksi PURWANTO.

Halaman 12 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Bahwa perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP jo. Pasal 65 ayat (1) KUHP.

Atau

Kedua

----- Terdakwa **Slamet Riyadi bin (Alm) Slamet Gendut** pada kurun waktu tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 bertempat di Kantor PT. Madinah Alam Persadadi Jl. Wolter Monginsidi Tlogopancing IV Kota Semarang atau setidaknya termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang yang berwenang mengadili, melakukan tindak pidana 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 merupakan perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa selaku Direktur PT. Madinah Alam Persada juga bergerak dalam bidang pengembang perumahan (jual kapling dan bangun rumah) dengan lokasi perumahannya adalah di Sendangmulyo, Gedawang, Pedurungan Tengah, Tanjungsri, Wanara Mukti, Pesona Asri Raya II, Sedayu, Tlogomulyo (Wonomulyo Mukti) dan Selomukti Timur.
- Bahwa terdakwa menawarkan rumah siap huni di Jl. Taman Tlogomulyo Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang melalui aplikasi facebook, setelah itu saksi PURWANTO cek rumahnya dan merasa cocok, kemudian pada tanggal 18 April 2019 terjadi kesepakatan jual beli dengan harga sebesar Rp.240.000.000,- bukti kepemilikan tanah SHM No. 5330 / Kel. Tlogomulyo, dengan uang muka sebesar Rp.60.000.000,- yang saksi bayar pada tanggal 18 April 2019, dan sisanya diangsur tiap bulan sebesar Rp.1.875.000,- selama 8 (delapan) tahun, setelah itu saksi PURWANTO melakukan pembayaran angsuran sebanyak 5 (lima) kali masing-masing sebesar Rp.2.000.000,-, kemudian pembayaran angsuran berhenti karena saksi minta ganti rumah dikarenakan bangunan rumah tersebut banyak yang rusak, diantaranya plafon ambrol, lantai pecah dan dinding retak. Selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2020 saksi diganti dengan tanah dan bangunan rumah di Fatro Blok E No. 26 dengan alas hak SHM No.

Halaman 13 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



07225/Kel. Pedurungan Tengah an. Drs. BISRI, luas 560 m2, yang mana saat itu kondisinya sudah ada bangunan bata naik 50 %, setelah itu terdakwa minta tambahan uang untuk membangun dan saksimemberikan uang sebesar Rp.15.000.000,-pada tanggal 25 Agustus 2020 dan uang sebesar Rp.5.000.000,-pada tanggal 2 September 2020, namun ternyata rumah tersebut tidak dilanjutkan pembangunannya dan terdakwa minta tambahan uang lagi sebesar Rp.10.000.000,- untuk pembangunan rumah tersebut, setelah itu rumah dilanjutkan pembangunannya hanya sampai atap (genteng) dan mengaci tembok. Setelah terdakwa kabur, pada sekira bulan Februari 2021 sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*) datang dan mengakui/mengklaim sebagai pemilik atas tanah tersebut (ada 8 bangunan rumah termasuk punya saksi), dan membawa bukti kepemilikan berupa SHM No. 07225 / Kel. Pedurungan Tengah an. Drs. BISRI, luas 560 m2. Kemudian mulai tanggal 16 April 2021 sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO melakukan pembangunan lanjutan dari rumah tersebut. Sehingga atas perbuatan terdakwa tersebut saksi PURWANTO dirugikan total sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

- Bahwa terdakwa menawarkan perumahan Fatro yang beralamat di Kel Pedurungan Tengah Kota Semarang kepada saksi EKA TJAHHANTO WIJADI dan terdakwa menerangkan sertifikat tanah perumahan tersebut masih atas nama SITI CHASANAH SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah luas 623 m2 dan nanti setelah lunas akan dipecah dan balik nama menjadi atas nama saksi EKA TJAHHANTO WIJADI, dan setelah bayar uang muka maka rumah akan segera dibangun maksimal 6 (enam) bulan dan setelah itu bisa ditempati. Atas keterangan tersebut akhirnya saksi EKA TJAHHANTO WIJADI tertarik dan sepakat beli tanah dan rumah di Fatri Blok A No 10LT 70 M2 LB 36 M2, dengan harga sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan uang muka (DP) senilai Rp.187.000.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah) dan sisanya diangsur kepada terdakwasecara soft cash. Setelah itu saksi EKA TJAHHANTO WIJADI melakukan pembayaran DP senilai Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) pada 27 Desember 2018 dan sisanya saksi EKA TJAHHANTO WIJADI bayar lunas pada 18 Mei 2020, namun ternyata



sertifikat rumah tidak diserahkan kepada saksi EKA TJAHJANTO WIJADI sesuai yang dijanjikan.

- Bahwa terdakwa menawarkan kavling siap bangun di facebook terletak di belakang Fatro Blok A Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang luas tanah 70 m², luas bangunan 36 m², dengan harga Rp.250.000.000,- dengan bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an SITI CHASANAH luas 623 m² dan terdakwa menerangkan kepada saksi MAYA PUSPITASARI jual beli tersebut dilakukan tanpa riba (tanpa bunga) dengan sistem KPR in house yaitu melakukan pembayaran angsuran kepada pengembang perumahan tersebut. Atas keterangan tersebut saksi MAYA PUSPITASARI tertarik dan tidak melakukan penawaran dan langsung setuju. Setelah itu saksi MAYA PUSPITASARI menyerahkan uang mulai tanggal 15 Desember 2018 senilai Rp.15.000.000,-, tanggal 7 Januari 2019 senilai Rp.85.000.000,-, tanggal 16 Maret 2019 senilai Rp.3.000.000,-, tanggal 8 April 2019 senilai Rp.3.000.000,-, tanggal 24 Mei 2019 s/d 9 Januari 2021 (15 lembar kwitansi), masing-masing senilai Rp.1.800.000,-, dimana penyerahan uang tersebut dilakukan di Kantor Pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang, sehingga total uang yang telah saksi MAYA PUSPITASARI kepada terdakwa sebesar Rp.134.800.000,- (seratus tiga puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) tersebut, namun ternyata hingga kini rumah belum jadi 100%, padahal saat itu dalam 6 (enam) bulan akan jadi dan bisa saksi MAYA PUSPITASARI tempati, selanjutnya diketahui sertipikat SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. Siti Chasanah dipegang atau dibawa oleh sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*).

- Bahwa saksi ALIATUL MUAWANAH mengalami kerugian berupa uang tunai total senilai Rp. 132.860.000,- (seratus tiga puluh dua juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah), yaitu uang yang saksi bayarkan/ serahkan kepada terdakwa untuk pembelian tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di samping fatro kavling A No. 9, luas tanah ± 70 m², yang terdakwa tawarkan di facebook dan terdakwa menerangkan kepada saksi ALIATUL MUAWANAH jual beli tersebut dilakukan tanpa riba (tanpa bunga) dengan sistem KPR in house yaitu melakukan pembayaran angsuran kepada pengembang perumahan tersebut. Setelah itu saksi ALIATUL MUAWANAH menanyakan

Halaman 15 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



mengenai legalitas tanah tersebut dan terdakwa menerangkan sudah beli tanah SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANAH dan saat ini sertipikatnya sedang berproses pemecahan melalui Notaris UMMY NABAWA,SH, lalu saksi ALIATUL MUAWANAH dihadapkan kepada Notaris tersebut dan Notaris itu menerangkan kepada saksi ALIATUL MUAWANAH tanah tersebut memang sudah dibeli oleh terdakwa dan sedang diurus pemecahannya. Atas keterangan itu saksi ALIATUL MUAWANAH tertarik, kemudian setuju membeli. Setelah itu saksi ALIATUL MUAWANAH menyerahkan uang kepada terdakwa total sebesar Rp.132.860.000,- (seratus tiga puluh dua juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah), yaitu : tanggal 20 Oktober 2018 senilai Rp.40.000.000,-, tanggal 7 November 2018 senilai Rp.30.000.000,-, tanggal 6 Maret 2019 senilai Rp.5.000.000,-, tanggal 6 Maret 2019 senilai Rp.5.000.000,-, tanggal 1 November 2019 senilai Rp.4.000.000,-, Tanggal 18 Mei 2020 senilai Rp.10.000.000,-, tanggal 20 Januari 2019 senilai Rp.10.000.000,-, tanggal 28 Juli 2019 senilai Rp.6.000.000,-, 9 lembar kwitansi angsuran, masing-masing senilai Rp.2.150.000,-, dan 4 lembar bukti transfer angsuran dengan total senilai Rp. 8.510.000,-, dimana penyerahan tersebut dilakukan di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang. Setelah itu saksi ALIATUL MUAWANAH menempati rumah tersebut mulai Juni 2020 sedangkan untuk sertipikatnya hingga sekarang ini belum diserahkan kepada saksi ALIATUL MUAWANAH dan pada bulan Februari 2021 sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*) mengklaim sebagai pemilik tanah tersebut.

- Bahwa saksi TAN ING TJOE mengalami kerugian berupa uang tunai cash senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang saksi bayarkan / serahkan kepada terdakwa untuk pembelian tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di samping fatro kavling No. 15, luas tanah \pm 70 m2 bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an Siti Chasanah luas 623 m2, yang mana saksi telah melakukan pembayaran pada tanggal 8 Januari 2019 di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang sebesar Rp.5.000.000,- yang diterima oleh terdakwa dengan tanda terima berkop PT. Madinah Alam Persada yang ditanda tangani oleh terdakwa sebagai pembayaran uang muka dan pada tanggal 10 Januari 2019 saksi transfer uang senilai Rp.195.000.000,- ke rekening

Halaman 16 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



terdakwa, setelah itu dilakukan penanda tangan dokumen surat akta jual beli tanah dan bangunan antara terdakwa dengan saksi TAN ING TJOE di kantor Notaris EFNAWATI BUKHARI, SH, alamat : Jl. Taman Udan Riris I No. 43 Tlogosari Kulon Semarang, dan kemudian Notaris tersebut melegalisasi dokumen tersebut dengan nomor : 46/II/L/EB/2019, tgl 10 Januari 2019. Setelah itu rumah dibangun hingga selesai selama 1,5 tahun, padahal diawal kesepakatan jual beli dijanjikan pembangunan 6 (enam) bulan akan selesai dan sertifikat tidak diserahkan hingga sekarang, karena sertifikat tersebut dibawa oleh sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*).

- Bahwa saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA mengalami kerugian berupa uang total senilai Rp.259.465.000,- (dua ratus lima puluh sembilan juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah) yang telah saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA serahkan kepada terdakwa untuk pembelian rumah beralamat di Fatro Blok A No 13 Kel Pedurungan Tengah Kota Semarang dua lantai dengan LT 70 M2 LB 36 M2, dimana bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an SITI CHASANAH luas 623 m2, yang mana terdakwa menawarkan rumah kepada saksi yang bisa desain sendiri, bisa diangsur secara KPR In House / Syariah (tanpa bunga), tanah sudah miliknya, biaya proses jual beli dan balik nama di tanggung oleh terdakwa, setelah DP rumah akan segera dibangun paling lambat 9 bulan setelah itu bisa ditempati, atas keterangan tersebut saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA tertarik dan sepakat untuk membeli rumah tersebut dengan harga Rp.250.000.000.- dan ada tambahan bangunan senilai Rp.119.600.000.- dengan uang muka (DP) senilai Rp.80.000.000.- dan sisanya diangsur kepada terdakwaselama 7 tahun (84 bulan), setelah itu saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA membayar DP senilai Rp.80.000.000.- dan tambahan bangunan senilai Rp. 119.600.000.- serta 24 angsuran senilai Rp.50.400.000,- dan menyerahkan material senilai Rp.9.465.000.- dan dijanjikan pembangunan selesai 9 bulan setelah pembayaran DP (bulan Desember 2019), namun proses pembangunan selalu mundur tidak sesuai yang dijanjikan dan belum selesai masih terbangun kurang lebih 60 % sehingga belum bisa di huni, dimana luas tanah dan dan tinggi bangunan sesuai yang dijanjikan oleh terdakwa adalah seluas 70 m2, namun faktanya luas tanah hanya 63 m2.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi AMRIN ZAHRIAN mengalami kerugian berupa uang senilai Rp.85.500.000,- (delapan puluh lima juta limaratus ribu rupiah) yang telah diserahkan kepada terdakwa untuk pembelian kavling No 12 beralamat di Perumahan Fatro Kel Pedurungan Tengah Kota Semarang dengan bukti kepemilikan SHM No : 02721 / Kel Pedurungan an SITI CHASANAHA yang diakui terdakwa kavling tersebut adalah miliknya, namun sertifikat masih dalam proses balik nama menjadi atas nama SLAMET RIYADI di Notaris dan terdakwa menerangkan angsuran tanpa bunga, setelah dilakukan pelunasan sertifikat akan diserahkan kepada saksi AMRIN ZAHRIAN dan proses dibalik nama sertifikat ditanggung oleh terdakwa, atas keterangan tersebut saksi AMRIN ZAHRIAN tertarik kemudian sepakat untuk membeli kavling no 12 di Perumahan Fatro Kel Pedurungan Tengah dengan harga Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan uang muka Rp.48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) sisanya diangsur dengan angsuran sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per bulan selama 4 tahun (48 bulan) kepada terdakwa, setelah itu saksi AMRIN ZAHRIAN melakukan pembayaran DP sebesar Rp.48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) pada tanggal 15 Oktober 2018 dan dibuatkan Akta Jual Beli dan membayar angsuran sebanyak 25x (dua puluh lima kali) mulai tanggal 3 Desember 2018 s/d tanggal tanggal 05 November 2020 total senilai Rp.37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), setelah itu terdakwa tidak diketahui keberadaannya dan uang yang sudah diserahkan kepada terdakwa tidak dikembalikan kepada saksi AMRIN ZAHRIAN.
- Bahwa saksi RENIS THESALONIKA PUTRI mengalami kerugian berupa pembayaran uang muka dan angsuran¹ (satu) rumah luas tanah 70M² luas bangunan 45 M² yang beralamat di Blok A 14 Fatro Residence Kel. TlogomulyoKec. Pedurungan Kota Semarang dengan bukti kepemilikan SHM No : 02721 / Kel Pedurungan an SITI CHASANAHA total senilai Rp. 112.000.000,- yang telah saksi RENIS THESALONIKA PUTRI serahkan kepada terdakwa selaku Direktur PT. Madinah Alam Persada, dimana pada tanggal 2 Januari 2019 di Kantor Pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang terjadi kesepakatan pembelian tanah luas 70 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya (rumah luas 45 m²) sesuai SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah yang terletak belakang perumahan

Halaman 18 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Fatro Residence Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan harga sebesar Rp.250.000.000,-, uang muka sebesar Rp.50.000.000,-, dan sisanya dicicil / diangsur sebesar Rp.2.080.000,- tiap bulan selama 8 (delapan) tahun, dan terdakwa menerangkan jual beli tersebut dilakukan tanpa riba (tanpa bunga) dengan sistem KPR in house yaitu melakukan pembayaran angsuran kepada pengembang perumahan tersebut dan mengenai legalitas tanah tersebut, terdakwa menerangkan sudah membeli tanah tersebut dan saat ini sertifikatnya sedang berproses pemecahan melalui Notaris UMMY NABAWA, SH., atas keterangan tersebut saksi RENIS THESALONIKA PUTRI tertarik dan setuju membeli. Setelah itu saksi RENIS THESALONIKA PUTRI menyerahkan uang kepada terdakwa pada tanggal 2 Januari 2019 sebesar Rp.50.000.000,-, tanggal 6 Januari 2019 sebesar Rp.18.000.000,-, tanggal 2 Februari 2019 sebesar Rp.2.080.000,-, tanggal 2 April 2019 sebesar Rp.2.100.000,-, tanggal 9 Mei 2019 sebesar Rp.2.100.000,-, tanggal 8 Juni 2020 sebesar Rp.8.000.000,- dan tanggal 2 September 2020 sebesar Rp.4.000.000,-, yang mana penyerahan tersebut dilakukan di Kantor Pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang. Setelah itu saksi RENIS THESALONIKA PUTRI menempati rumah tersebut mulai tanggal 7 Juli 2020, sedangkan untuk sertifikatnya hingga sekarang ini belum diserahkan kepada saksi RENIS THESALONIKA PUTRI dan pada bulan Maret 2021 oleh sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*) mengklaim sebagai pemilik tanah tersebut dan menyampaikan untuk bisa mendapatkan sertifikat tersebut harus membayar kepadanya sebesar Rp.385.000.000,-.

- Bahwa SHM No. 02721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA Hada di Kantor PT. BPR SMS di Jl. Abdul Rahman Saleh No. 199 Kota Semarang sebagai jaminan hutang terdakwa senilai Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), untuk selama 12 (dua belas) bulan, dari tanggal 7 April 2020 s.d. tanggal 7 April 2021, pinjaman tersebut adalah musiman dengan angsuran bunga per bulan sebesar Rp.16.200.000,- (enam belas juta dua ratus ribu rupiah). Bukti pinjaman tersebut adalah berupa Akta Notariel Nomor 24 tanggal 07 April 2020 dari Notaris DWI HASTUTI, SH, MKn tentang Perjanjian Kredit. Dan pinjaman tersebut telah lunas pada tanggal 7 April 2021, dan kemudian barang jaminan berupa SHM No. 02721/ Kel.

Halaman 19 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Pedurungan Tengah an. SITI CHASANAHDiserahkan kepada terdakwa selaku debitur. Selanjutnya pada tanggal 30 Agustus 2022 SHM tersebut menjadi jaminan hutang kembali di PT. BPR SMS dengan debitur atas nama ADITYA TRI HIDAYAT senilai Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), namun atas nama SHM nya sudah berganti nama menjadi AGUNG SETIYOWARDHANI, dan pinjaman tersebut sistemnya angsuran per bulan senilai Rp.4.266.700,- (empat juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus rupiah), selama 60 (enam puluh) bulan dan saat ini pinjaman tersebut masih berjalan dengan bukti pinjaman berupa dokumen bawah tangan berupa Perjanjian Kredit Nomor : 010 / PK-KMG / SMS / VIII / 2022, tanggal 30 Agustus 2022, antara CORNELLY LIDWINA SMITH selaku pihak bank dengan sdr. ADITYA TRI HIDAYAT selaku peminjam.

- Bahwa yang melakukan pelunasan pinjaman terdakwa di PT. BPR SMS adalah sdr. LANY SETIOWATI NUGROHO senilai Rp.1.080.000.000,- (satu miliar delapan puluh ribu rupiah), dengan rincian pembayaran sebagai berikut : tanggal 31 Maret 2021 senilai Rp. 251.000.000,-, tanggal 1 April 2021 senilai Rp. 399.000.000,-, tanggal 5 April 2021 senilai Rp. 430.000.000,-. pembayaran tersebut adalah secara setor tunai ke teller dengan bukti berupa : bukti setoran angsuran kredit BPR SMS tanggal 31 Maret 2021, 1 April 2021 dan 5 April 2021 dan setelah itu BPR SMS menerbitkan surat kepada terdakwa nomor : 004 / KRD / BPR-SMS / IV / 2021, tanggal 07 April 2021, perihal surat keterangan lunas.

- Bahwa saksi TEZAR ALDI YUNIARKO, SM telah membeli SHM No. 7371 / Kel. Pedurungan Tengah an. SOEWANDI luas 62 m2beserta bangunan yang berdiri di atasnya (rumah) tersebut dari sdr. LANY SETIOWATI NUGROHO alias CIK LANY, dengan harga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan telahdibayar lunas pada tanggal 25 November 2022 dengan pembiayaan KPR dari PT. BPR DATA, alamat : Jl. MT. Haryono No. 535 Semarang. Dan sebagaimana diketahui tanah dan bangunan tersebut sebelumnya yang dijual terdakwa kepada saksi PURWANTO.

----- Bahwa perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP jo. Pasal 65 ayat (1) KUHP.



Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa tidak mengajukan keberatan ;

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

o PURWANTO Bin (alm) SAIMIN dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi awalnya membeli tanah luas 90 m2 dan bangunan yang berdiri di atasnya (rumah luas 50 m2) sesuai SHM No. 5330 / Kel. Tlogomulyo yang terletak di Jl. Taman Tlogomulyo Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang, dengan harga Rp.240.000.000,-, dengan rincian pembayaran uang muka Rp.60.000.000,- tanggal 18 April 2019, pembayaran selanjutnya diangsur / dicicil senilai Rp.1.875.000,- setiap bulan selama 8 (delapan) tahun, setelah itu saksi rutin melakukan pembayaran angsuran sebanyak 5x (lima) masing-masing sebesar Rp.2.000.000,- dan kemudian berhenti karena saksi minta ganti rumah karena bangunan rumah tersebut banyak yang rusak, diantaranya plafon ambrol, lantai pecah dan dinding retak. Selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2020 saksi diganti dengan tanah dan bangunan rumah perumahan milik terdakwa lainnya di Fatro Blok E No. 26 yang mana saat itu kondisinya sudah ada bangunan bata naik 50 %, setelah itu terdakwa minta tambahan uang untuk membangun dan saksi berikan senilai Rp.15.000.000,- di tanggal 25 Agustus 2020 dan Rp.5.000.000,- di tanggal 2 September 2020, namun ternyata rumah tersebut tidak dilanjutkan pembangunannya dan kemudian terdakwa minta uang lagi sebesar Rp.10.000.000,- untuk pembangunan rumah tersebut, setelah itu rumah baru dilanjutkan pembangunannya sampai atap (genteng) dan mengaci tembok dan setelah kantor pemasaran ditutup dan terdakwa tidak diketahui keberadaannya, sehingga saksi mengalami kerugian berupa uang tunai total senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

- Bahwa tanah yang terletak di Jl. Taman Tlogomulyo Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang menurut keterangan terdakwa adalah tanah miliknya yang sudah terdakwa beli dari seseorang namun belum dibaliknama, bukti kepemilikan tanah tersebut adalah berupa SHM No. 5330 / Kel. Tlogomulyo, saat itu saksi pernah diberikan foto copy SHM tersebut namun diminta kembali karena saksi diganti dengan rumah yang terletak di Fatro Blok E No. 26. Bahwa tanah yang terletak di Fatro Blok E No. 26 yang menurut keterangan terdakwa adalah tanah miliknya dan

Halaman 21 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



saksi tidak tahu apa bukti kepemilikannya. Setelah terdakwa kabur, pada sekira bulan Februari 2021 sdr. CIK LANY datang dan mengakui / mengklaim sebagai pemilik atas tanah tersebut (ada 8 bangunan rumah termasuk punya saksi), dan membawa bukti kepemilikan berupa SHM No. 07225 / Kel. Pedurungan Tengah an. Drs. BISRI, luas 560 m2. Kemudian mulai tanggal 16 April 2021 s/d sekarang CIK LANY tersebut melakukan pembangunan lanjutan dari rumah tersebut. Atas terjadinya sudah saksi ingatkan bersama-sama dengan pihak RT dan keamanan setempat, namun pembangunan tetap dilanjutkan.

- Bahwa rincian penyerahan uang Rp.100 juta tersebut yaitu :

- Tanggal 18 April 2019 pukul 15.00 wib di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang, saksi menyerahkan uang tunai sebesar Rp.60.000.000,- diterima oleh terdakwa, dengan bukti berupa tanda terima berkop PT. Madinah Alam Persada yang ditanda tangani oleh terdakwasebagai pembayaran uang muka.

- Berturut-turut selama 5 bulan mulai tanggal 5 Mei 2019, 11 Juni 2019, 10 Juli 2019, 14 Agustus 2019 dan 16 September 2019, di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang, istri saksi menyerahkan uang tunai sebesar Rp.2.000.000,- diterima oleh karyawan terdakwa dengan bukti buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada.

- Tanggal 25 Agustus 2020 pukul 20.00 wib di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang, saksi menyerahkan uang tunai sebesar Rp.15.000.000,- diterima oleh terdakwa, dengan bukti berupa kwitansi bermeterai 6000 berkop PT. Madinah Alam Persada yang ditanda tangani oleh terdakwa sebagai pembayaran uang muka rumah fatro.

- Tanggal 2 September 2020 pukul 11.00 wib di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang, saksi menyerahkan uang tunai sebesar Rp.5.000.000,- diterima oleh terdakwa, dengan bukti berupa buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada yang ditanda tangani oleh terdakwa sebagai pembayaran tambahan uang muka rumah fatro.

- Tanggal 15 Januari 2021 pukul 10.00 wib di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang, saksi menyerahkan uang tunai sebesar Rp.10.000.000,-dengan bukti berupa kwitansi berkop PT.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Madinah Alam Persada yang ditanda tangani oleh sdr. APRIL untuk pembayaran angsuran rumah fatro (melanjutkan pembangunan rumah).

- Bahwa saksi ketemu terakhir dengan terdakwa pada tanggal 06 Januari 2021 di kantor pemasaran pada saat terdakwa menyerahkan kunci rumah pinjaman kepada saksi yaitu di Fatro Residence Blok E No. 19, dimana rumah pinjaman tersebut menurut keterangan terdakwa adalah milik BU LUKMAN yang batal melakukan pembelian. Selanjutnya diketahui ternyata rumah tersebut telah dijual oleh terdakwa kepada pihak lain bernama EKO dan rumah itu diagunkan ke BPR SMS senilai Rp.300.000.000,-.

- Bahwa keterangan yang disampaikan terdakwa kepada saksi adalah terdakwa memiliki tanah dan bangunan (rumah) yang mana saat itu SHM nya masih atas nama orang lain namun sudah dibayar lunas SHM tersebut, dan nanti jika saksi jadi beli maka akan dilakukan akad di depan notaris. Atas adanya keterangan itu saksi tergerak untuk membeli tanah dan bangunan tersebut dan kemudian menyerahkan uang total senilai Rp.100 juta, setelah itu baru saksi ketahui tanah tersebut adalah milik orang lain dan bukan milik terdakwa.

- Bahwa rumah yang saksi beli dari terdakwa di atas, saat ini sudah dijual oleh sdr. CIK LANY kepada saksi TEZAR ALDI YUNIARKO sebesar Rp.350.000.000,- melalui BPR Data dan langsung ditempati oleh pembeli tersebut.

Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar ;

1 EKA TJAHHANTO WIJADI Bin(alm) WIJADI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa selaku Direktur PT. Madinah Alam Persada selaku pengembang perumahan fatro.
- Bahwa terdakwa awalnya menawarkan perumahan Fatro yang beralamat di Kel Pedurungan Tengah Kota Semarang kepada saksi dan terdakwa menerangkan tanah perumahan tersebut masih atas nama SITI CHASANAH dan induk nanti setelah lunas akan dipecah dan balik nama menjadi atas nama saksi, dan setelah bayar DP maka rumah akan segera dibangun maksimal 6 (enam) bulan dan setelah itu bisa ditempati. Atas keterangan tersebut akhirnya saksi tertarik dan sepakat beli tanah dan rumah di Fatri Blok A No 10LT 70 M2 LB 36 M2, dengan harga Rp.200.000.000- (dua ratus juta rupiah), dengan uang muka (DP) senilai Rp.187.000.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah) dan

Halaman 23 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



sisanya diangsur kepada terdakwa (Kredit Syariah) secara soft cash. Setelah itu saksi melakukan pembayaran DP senilai Rp. 145.000.000.- (seratus empat puluh lima juta rupiah) pada 27 Desember 2018 dan sisanya saksi bayar lunas pada 18 Mei 2020, namun ternyata sertifikat rumah tidak diserahkan kepada saksi sesuai yang dijanjikan, pada sekira bulan Desember 2020 terdakwa menghilang dan kantor tutup.

- Bahwa saksi ketahui pada tanggal 18 Mei 2020 di Kantor Pemasaran Perumahan Madinah Jl. Woltermongin sisi Tlogopancing IV Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang pada saat saksi melakukan pelunasan rumah yang beralamat di Fatro blok A No 10 (dipindah ke Blok D No 10) kepada terdakwa, setelah saya melakukan pelunasan saya tidak mendapatkan sertifikat rumah saya sesuai yang dijanjikan olehnya, malah ia saat ini kabur dan tidak bisa dihubungi sehingga saksi dirugikan berupa uang senilai Rp. 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah).

- Bahwa saksi memiliki bukti berupa 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Penikatan Jual Beli No : 086 / MADINAH / V / 2020, tertanggal 15 Mei 2020, antara terdakwa selaku Pihak Pertama dengan saksi selaku Pihak Kedua.

- Bahwa terdakwa selalu menunda untuk melakukan pemecahan sertifikat dan melakukan balik nama menjadi atas nama saksi, terdakwa terakhir menjanjikan kepada saksi akan menyerahkan dan dilakukan balik nama pada 4 Desember 2020 di Notaris DWI HASTUTI. SH yang beralamat di Jl Sri Kuncoro No 14 Semarang, namun ingkar janji malah kabur dan tidak bisa dihubungi.

- Bahwa terdakwa hanya memberikan Fc SHM No : 02721 / Kel Pedurungan Tengah Luas 623 M2 atas nama SITI CHASANA dan menerangkan SHM No : 02721 / Kel Pedurungan Tengah Luas 623 M2 atas nama SITI CHASANA adalah miliknya namun belum dilakukan balik nama dan saat itu sertifikat berada di Notaris DWI HASTUTI. SH masih dalam proses pemecahan.

- Bahwa rumah Fatro Blok A No 10 sudah selesai pembangunannya dan sudah saksi tempati, saat ini sesuai dengan arahan ketua RT setempat alamat rumah Fatro Blok A No 10 dirubah alamatnya menjadi Fatro Blok D No 10, namun ada seseorang yang bernama Ibu LANNY alamat Jl Tanggulmas Barat No 15 Semarang mengaku sebagai pemilik tanah diatas rumah yang saya tempati.



Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar ;

2 MAYA PUSPITASARI, Amd Binti(alm) SUPRATNO dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi membeli tanah luas 70 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya (rumah luas 36 m2) sesuai SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah yang terletak belakang perumahan Fatro Residence Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang, dengan harga sebesar Rp.250.000.000,-, uang muka sebesar Rp.100.000.000,-, dan sisanya dicicil / diangsur sebesar Rp.1.785.000,- tiap bulan selama 7 (tujuh) tahun dan sertipikat akan diserahkan setelah seminggu dari pelunasan, sehingga saksi mengalami kerugian berupa uang tunai total sebesar Rp.134.800.000,- (seratus tiga puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah).

- Bahwa terdakwa menawarkan kavling siap bangun di facebook (disitu tercantum nomor HP : 081390093679), lalu saksi hubungi nomor tersebut dan terhubung dengan seorang laki-laki mengaku bernama ALVIAN SA'I, setelah itu saksi janji dengan orang tersebut dan kemudian saksi diantar ke lokasi tanahnya yaitu di samping perumahan fatro residence Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang, setelah saksi lihat dan saksi cocok di kavling no. 11. Setelah itu sdr. ALVIAN SA'I menghadapkan saksi kepada terdakwa dan terdakwa menerangkan jual beli tersebut dilakukan tanpa riba (tanpa bunga) dengan sistem KPR in house yaitu melakukan pembayaran angsuran kepada pengembang perumahan tersebut. Atas keterangan tersebut saksi tertarik dan tidak melakukan penawaran dan langsung setuju. Setelah itu saksi menyerahkan uang kepadanya, berturut-turut dari uang muka hingga angsurannya dan penyerahan uang terakhir saksi lakukan pada tanggal 9 Januari 2021. Namun ternyata hingga kini rumah belum jadi 100%, padahal saat itu dalam 6 (enam) bulan akan jadi dan bisa saksi tempati, selain itu ternyata tanah tersebut bukan milik terdakwa karena sertipikat asli dipegang atau dibawa oleh seseorang bernama CIK LANY.

- Bahwa tanah yang terletak di samping perumahan fatro residence kavling no. 11 Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang menurut keterangan terdakwa adalah tanah miliknya dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. Siti Chasanah. Namun saat itu tidak menunjukkan bukti jual beli tanah

Halaman 25 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



tersebut dan saksi pun juga tidak menanyakannya, karena saksi sudah percaya kepadanya.

- Bahwa saksi ketemu terakhir dengan terdakwa pada sekitar bulan Desember 2020 di Kantor pemasaran Jl. Wolter Monginsidi Tlogopancing IV Semarang, saat itu saksi minta terdakwa untuk segera menyelesaikan pembangunan rumah tersebut, karena pintu dan jendela belum dipasang, air dan listrik belum dipasang dan dinding luntur mau dicat ulang namun selalu mundur.

- Bahwa tanah dan bangunan tersebut belum saya tempati karena belum terpasang listrik dan air, namun untuk sertifikatnya dibawa oleh CIK LANY, karena antara CIK LANY dengan terdakwa ada kerjasama.

- Bahwa tanah di Blok A dan B sertifikatnya dikuasai oleh CIK LANY, dan perwakilan warga sudah pernah ada yang bertemu dengannya, dan jika ingin mendapatkan sertifikat tersebut maka harus bayar sebesar Rp.350.000.000,-, atas hal tersebut ada yang setuju dan ada yang menolak, dan saksi termasuk yang menolak.

- Bahwa terdakwa menerangkan SHM No. 2721 an. SITI CHASANAH masih dalam proses pemecahan dan dalam surat akta jual beli tanah dan bangunan, terdakwa mengaku tanah tersebut adalah miliknya yaitu pada kalimat " pihak pertama selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan rumah di alamat tersebut diatas dengan ini melaksanakan transaksi penjualan kepada pihak kedua".

- Bahwa untuk sekarang ini rumah tersebut diklaim miliknya orang bernama ADITYA, yang bersangkutan datang ke rumah saksi dan memasang spanduk dijual di rumah saksi tersebut, dimanarumah tersebut sudah saksi lengkapi dengan jendela, listrik dan air, dan rencananya akan saksi tempati mulai januari 2023, ternyata pada hari kams tanggal 8 Desember 2022 rumah tersebut digembok dan dipasang iklan / spanduk dijual oleh sdr. aditya di atas.

Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar ;

3 ALIATUL MUAWANAH, SE BintiYASDADI dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pada tanggal 20 Oktober 2018 di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang ada kesepakatan pembelian tanah luas 70 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya (rumah luas 36 m2) sesuai SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan



Tengah yang terletak belakang perumahan Fatro Residence Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang, dengan harga sebesar Rp.250.000.000,-, uang muka sebesar Rp.70.000.000,-, dan sisanya dicicil / diangsur sebesar Rp.2.142.000,- tiap bulan selama 7 (tujuh) tahun, sehingga saksi mengalami kerugian berupa uang tunai total sebesar Rp.132.860.000,- (seratus tiga puluh dua juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah).

- Bahwa awalnya terdakwa menawarkan kavling siap bangun di facebook (disitu tercantum nomor HP : 082313742392), lalu saksi hubungi nomor tersebut dan terhubung dengan seorang perempuan mengaku bernama SARI PUSPAWATI, setelah itu saksi janji dengan orang tersebut dan kemudian saksi diantar ke lokasi tanahnya yaitu di samping perumahan fatro residence Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang, setelah saksi lihat dan kemudian cocok di kavling Blok A No. 9. Setelah itu sdr. SARI PUSPAWATI menghadapkan saksi kepada terdakwa, dan terdakwa menerangkan jual beli tersebut dilakukan tanpa riba tanpa bunga) dengan sistem KPR in house yaitu melakukan pembayaran angsuran kepada pengembang perumahan tersebut. Setelah itu saksi tanyakan mengenai legalitas tanah tersebut dan terdakwa menerangkan sudah beli tanah tersebut dan saat ini sertifikatnya sedang berproses pemecahan melalui Notaris UMMY NABAWA, SH, lalu saksi dihadapkan kepada Notaris tersebut dan Notaris itu menerangkan kepada tanah tersebut memang sudah dibeli oleh terdakwa dan sedang diurus pemecahannya. Atas keterangan itu saksi tertarik, kemudian setuju membeli. Setelah itu saksi menyerahkan uang kepadanya, berturut-turut dari uang muka hingga angsurannya dan penyerahan uang terakhir saya lakukan pada tanggal 13 Januari 2021. Setelah itu saksi menempati rumah tersebut mulai Juni 2020 sedangkan untuk sertifikatnya hingga sekarang ini belum diserahkan kepada saksi dan kemudian pada bulan Februari 2021 ada pihak lain yang mengklaim sebagai pemilik tanah tersebut yaitu bernama CIK LANY yang menyuruh anak buahnya bernama sdr. AGUNG untuk datang kepada warga dan menyampaikan pengakuan tersebut.

- Bahwa penyerahan uang Rp.132.860.000,- (seratus tiga puluh dua juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah) tersebut, yaitu : Tanggal 20 Oktober 2018 senilai Rp.40.000.000,-, Tanggal 7 November 2018 senilai Rp.30.000.000,-, Tanggal 6 Maret 2019 senilai Rp.5.000.000,-,

Halaman 27 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Tanggal 6 Maret 2019 senilai Rp.5.000.000,-, Tanggal 1 November 2019 senilai Rp.4.000.000,-, Tanggal 18 Mei 2020 senilai Rp.10.000.000,-, Tanggal 20 Januari 2019 senilai Rp.10.000.000,-, Tanggal 28 Juli 2019 senilai Rp.6.000.000,-, 9 lembar kwitansi angsuran, masing-masing senilai Rp.2.150.000,-, 4 lembar bukti transfer angsuran dengan total senilai Rp.8.510.000,- dan Penyerahan tersebut dilakukan di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang

- Bahwa saksi ketemu terakhir dengan terdangka adalah pada Juni 2020 (tanggal lupa) di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang, yaitu saat penyerahan kunci rumah tersebut untuk saksi tempati, namun untuk sertifikatnya dibawa oleh CIK LANY. Saya tidak pernah bertemu dengan CIK LANY, namun ketemu dengan orang suruhannya bernama AGUNG dan menyampaikan untuk bisa mendapatkan sertifikat tersebut maka harus membayar kepadanya senilai Rp.385.000.000,-, setelah itu turun menjadi uang muka diakui dan angsuran diakui separo, namun dari hal tersebut saksi tidak setuju. Dari warga ada yang setuju skema tersebut sebanyak 6 (enam) orang warga. Untuk saat ini kepemilikan rumah tersebut dari sdr. AGUNG sudah dipindahnamakan ke sdr. ADITYA dan tiap hari datang ke lokasi perumahan, lalu memberi spanduk dijual di rumah yang masih kosong (milik sdr. WISNU dan ibu MAYA), dan rencana membangun di tanah kosong / kavling milik sdr. AMRIN ZAHRIAN.

Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar ;

4 TAN ING TJOE Binti(alm) TAN A BEE dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

-Bahwa saksi pada tanggal 10 Januari 2019 di Kantor Notaris EFNAWATI BUKHARI, SH, alamat : Jl. Taman Udan Riris I No. 43 Tlogosari Kulon Semarangterjadi kesepakatan pembelian tanah luas 70 m2 dan bangunan yang berdiri diatasnya (rumah luas 36 m2) sesuai SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah yang terletak belakang perumahan Fatro Residence Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang, dengan harga sebesar Rp.200.000.000,- dibayar cash / tunai pada tanggal 10 Januari 2019, yang mana awalnya terdakwa menawarkan kavling siap bangun di facebook (disitu tercantum nomor HP : 081390093679) dengan harga promo Rp.200.000.000,-, lalu saksi hubungi nomor tersebut dan terhubung dengan seorang laki-laki mengaku bernama ALVIAN SA I, setelah itu janji dengan orang

Halaman 28 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



tersebut di lokasi tanahnya yaitu di samping perumahan fatro residence Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang, setelah saksi lihat dan cocok di kavling no. 15, lalu saksi coba tawar kepada sdr. ALVIAN SA I, kemudian saksi dihadapkan kepada terdakwa, namun harga tidak bisa turun dan akhirnya kami sepakat dengan harga tersebut dibayar cash. Kemudian tanggal 10 Januari 2019 saksi transfer via bank (teller Bank BCA Tlogosari Semarang) ke rekening terdakwa, setelah itu dilakukan penanda tangan dokumen surat akta jual beli tanah dan bangunan antara terdakwa dengan saksi di kantor Notaris EFNAWATI BUKHARI, SH, alamat : Jl. Taman Udan Riris I No. 43 Tlogosari Kulon Semarang, dan kemudian Notaris tersebut melegalisasi dokumen tersebut dengan nomor : 46/II/EB/2019, tgl 10 Januari 2019. Setelah itu rumah dibangun hingga selesai selama 1,5 tahun, padahal diawal kesepakatan jual beli saksi dijanjikan pembangunan 6 (enam) bulan akan selesai. Selain itu sertipikat juga tidak diserahkan hingga sekarang, karena saat itu diterangkan kepada saksi sertipikatnya masih proses pemecahan, namun saat ini ada info bahwa sertipikat tersebut dibawa oleh CIK LANY dan saksi sudah pernah menemui dia di rumahnya tersebut di atas dan ia menerangkan akan memberikan sertipikat tersebut kepada saksi dengan membayar senilai Rp.150.000.000,- kepadanya, dan nilai tersebut belum termasuk pajak dan lain-lain, namun saksi tidak sepakat.

- Bahwa tanah yang terletak di samping perumahan fatro residence Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang menurut keterangan terdakwa adalah tanah miliknya dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANAH. Namun saat itu ia tidak menunjukkan bukti jual beli tanah tersebut dan saksi pun juga tidak menanyakannya, karena sudah percaya kepadanya.

- Bahwa saksi telpon terakhir dengan terdakwa pada tanggal 14 Januari 2021 dimana saat itu janji untuk penyerahan sertipikat kepada saksi pada tanggal 20 Januari 2021, namun saat ditanggal yang ditentukan oleh terdakwa, saksi tidak bisa hadir, dan setelah itu terdakwa tidak bisa dihubungi hingga sekarang ini.

- Bahwa keterangan tersangka yang disampaikan kepada saksi adalah terdakwa memiliki tanah dan bangunan (rumah) dengan bukti kepemilikan berupa SHM dan nanti jika saksi jadi beli secara cash maka dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan rumah akan segera dibangun



dan bisa ditempati. Atas adanya keterangan itu saksi tergerak untuk membeli tanah dan bangunan tersebut.

Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar ;

6. WISNU ADITYA IRZAPUTRA. SEBin (alm) SIGIT HERU SUTANTO dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa selaku Direktur PT. Madinah Alam Persada pengembang perumahan fatro telah melakukan penipuan yang saksi ketahui sekitar bulan Februari 2021 di Perumahan Fatro Blok A No 13 Kel Pedurungan Tengah Kota Semarang yaitu saat saksi akan mengecek progress pembangunan rumah, pada waktu itu pembangunan berhenti dan tidak ada tukang kemudian saksi diberitahu tetangga kalau terdakwa telah melarikan diri dan tidak bisa dihubungi.

- Bahwa saksi mengalami kerugian berupa uang senilai Rp. 259.465.000.- (dua ratus lima puluh sembilan juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah) yang telah saksi serahkan kepada terdakwa untuk pembelian rumah beralamat di Fatro Blok A No 13 Kel Pedurungan Tengah Kota Semarang, yang mana awalnya terdakwa mengaku sebagai pemilik tanah sekaligus pengembang dan menawarkan rumah kepada saksi, kemudian ia menerangkan bisa desain sendiri, bisa diangsur secara KPR In House / Syariah (tanpa bunga), tanah sudah miliknya, biaya proses jual beli dan balik nama di tanggung oleh terdakwa, setelah DP rumah akan segera dibangun paling lambat 9 bulan setelah itu bisa ditempati, atas keterangan tersebut saksi tertarik dan sepakat untuk membeli rumah yang beralamat di Fatro Blok A 13 Ke Pedurungan Tengah dua lantai dengan LT 70 M2 LB 36 M2 dengan harga Rp. 250.000.000.- dan ada tambahan bangunan senilai Rp. 119.600.000.- dengan uang muka (DP) senilai Rp. 80.000.000.- dan sisanya diangsur kepada terdakwa (Kredit Syariah) selama 7 tahun (84 bulan), setelah itu saksi membayar DP senilai Rp. 80.000.000.- dan tambahan bangunan senilai Rp. 119.600.000.- serta 24 angsuran senilai Rp. 50.400.000.- dan menyerahkan material senilai Rp. 9.465.000.- dan dijanjikan pembangunan selesai 9 bulan setelah pembayaran DP (bulan Desember 2019), namun proses pembangunan selalu mundur tidak sesuai yang dijanjikan olehnya dan terdakwa kabur serta uang yang telah saksi serahkan tidak dikembalikan.

- Bahwa saksi mempunyai buktiberupa 1 (satu) lembar Surat Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 10 November 2018, antara

Halaman 30 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



terdakwa selaku Pihak Pertama dengan saksi selaku Pihak Kedua dan ada kesepakatan tambahan guna menambah bangunan total senilai Rp. 119.600.000.

- Bahwa saksi terakhir komunikasi dengan terdakwa pada bulan Desember 2021 saat datang ke kantor PT. Madinah Alam Persada untuk menanyakan proses pembangunan yang tak kunjung selesai dan terdakwa menjanjikan kepada saksi akan mempercepat proses pembangunan untuk lantai satu di bulan Desember, dimana terdakwa menerangkan tanah atas rumah yang akan saksi beli dengan SHM No : 02721 / Kel Pedurungan Tengah an SITI CHASANAH sudah miliknya dan saksi diberikan FC SHM No : 02721 / Kel Pedurungan Tengah an SITI CHASANAH dan terdakwa juga menerangkan SHM No : 02721 / Kel Pedurungan Tengah an SITI CHASANAH akan dipecah dan dibalik nama setelah pembangunan sudah selesai.

- Bahwa yang mengaku sebagai pemilik tanah adalah sdr. LANNY, namun ia tidak mau menunjukkan bukti kepemilikannya.

- Bahwa hingga saat ini rumah belum selesai proses pembangunannya, masih terbangun kurang lebih 60 % sehingga belum bisa di huni, dimana luas tanah dan dan tinggi bangunan sesuai yang dijanjikan oleh terdakwa adalah seluas 70 m2 dan tinggi 75 Cm, faktanya luas tanah hanya 63 m2 dan tinggi bangunan hanya sekitar 50 Cm.

- Bahwa tanah dan rumah tersebut ada pihak lain yang mengklaim sebagai pemilik yaitu sdr. ADITYA, dan pada tanggal 10 Desember 2022 orang tersebut memasang pintu samping dan kemudian menguncinya.

Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar ;

7. AMRIN ZAHRIAN Bin(alm) MAFUD, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa terdakwa selaku Direktur PT. Madinah Alam Persada pengembang perumahan fatro telah melakukan penipuan yang saksi ketahui terjadi sekitar bulan Februari 2021 di Kantor Pemasaran Perumahan MadinahJI Woltermonginsidi Tlogopancing IV Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang yaitu pada saat akan melakukan pelunasan, namun kantor sudah ditutup dan terdakwa kabur dan tidak bisa dihubungi, sehingga saksi mengalami kerugian berupa uang senilai Rp.85.500.000.- (delapan puluh lima juta limaratus ribu rupiah) yang telah saksi serahkan kepada terdakwa untuk pembelian kavling No 12 beralamat di Fatro Kel Pedurungan Tengah Kota

Halaman 31 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Semarang yang awalnya terdakwa yang merupakan pengembang perumahan fatro, menawarkan kavling kepada saksi, dan memperlihatkan Fc SHM No : 02721 / Kel Pedurungan an SITI CHASANAHA serta menerangkan kavling tersebut adalah miliknya, namun sertifikat masih dalam proses balik nama menjadi atas nama SLAMET RIYADI di Notaris (ia tidak menerangkan nama Notaris), angsuran tanpa bunga (KPR Syariah) setelah dilakukan pelunasan sertifikat akan diserahkan kepada saksi dan proses dibalik nama sertifikat ditanggung oleh terdakwa, atas keterangan tersebut saksi tertarik kemudian sepakat untuk membeli kavling no 12 di Fatro Kel Pedurungan Tengah dengan harga Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan uang muka Rp.48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) sisanya diangsur dengan angsuran senilai Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per bulan selama 4 tahun (48 bulan) kepada terdakwa, setelah itu saksi melakukan pembayaran DP sebesar Rp.48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) pada tanggal 15 Oktober 2018 dan angsuran sebanyak 25x (dua puluh lima kali) total senilai Rp. 37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), setelah itu terdakwa tidak diketahui keberadaannya dan uang yang sudah saksi serahkan tidak dikembalikan kepada saksi.

- Bahwa saksi mempunyai bukti berupa 1 (satu) lembar Surat Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 15 Oktober 2018, antara terdakwa selaku Pihak Pertama dengan saksi selaku Pihak Kedua.

Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar ;

8. RENIS THESALONIKA PUTRI Binti (alm) RINALDI , dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengalami kerugian berupa pembayaran uang muka dan angsuran 1 (satu) rumah luas tanah 70M² luas bangunan 45 M² yang beralamat di Blok A 14 Fatro Residence Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang total senilai Rp.112.000.000,- yang telah saksi serahkan kepada terdakwa selaku Direktur PT. Madinah Alam Persada, dimana bermula tanggal 2 Januari 2019 di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang, yaitu saat pertama kali terjadi kesepakatan pembelian tanah luas 70 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya (rumah luas 45 m²) sesuai SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah yang terletak belakang perumahan Fatro Residence Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang,

Halaman 32 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



dengan harga Rp.250.000.000,-, uang muka senilai Rp.50.000.000,-, dan sisanya dicicil / diangsur senilai Rp.2.080.000,- tiap bulan selama 8 (delapan) tahun, yang mana saksi ditawarkan oleh Sdr. SRI UTARI yang merupakan marketing terdakwa, setelah itu saksi janji dengan orang tersebut dan kemudian saksi diantar ke lokasi tanahnya yaitu di samping perumahan fatro residence Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang, setelah saksi lihat dan cocok di kavling Blok A No. 14. Setelah itu sdr. SRI UTARI menghadapkan saksi kepada terdakwa dan terdakwa menerangkan jual beli tersebut dilakukan tanpa riba tanpa bunga) dengan sistem KPR in house yaitu melakukan pembayaran angsuran kepada pengembang perumahan tersebut. Setelah itu saksi tanyakan mengenai legalitas tanah tersebut dan terdakwa menerangkan bahwa ia sudah beli tanah tersebut dan saat ini sertifikatnya sedang berproses pemecahan melalui Notaris UMMY NABAWA, SH. Atas keterangan tersebut saksi tertarik, kemudian setuju membeli. Setelah itu saksi menyerahkan uang kepadanya, berturut-turut dari uang muka hingga angsurannya dan penyerahan uang terakhir saya lakukan pada tanggal 2 September 2020. Setelah itu saksi menempati rumah tersebut mulai 7 Juli 2020 sedangkan untuk sertifikatnya hingga sekarang ini belum diserahkan kepada saksi dan kemudian pada bulan Maret 2021 ada pihak lain yang mengklaim sebagai pemilik tanah tersebut yaitu bernama CIK LANY yang menyuruh anak buahnya bernama sdr. AGUNG untuk datang kepada warga dan menyampaikan pengakuan tersebut.

- Bahwa tanah yang terletak di samping perumahan fatro residence kavling Blok A no. 14 Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang menurut keterangan terdakwa adalah tanah miliknya dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA, dengan keterangan bahwa sertifikat tersebut masih dalam proses pecah di Notaris UMMY.

- Bahwa tanah dan bangunan tersebut hingga sekarang masih saksi tempati, namun untuk sertifikatnya dibawa oleh ADITYA TRI HIDAYAT, ia merupakan orang suruhannya Sdr. CIK LANNY dan menyampaikan untuk bisa mendapatkan sertifikat tersebut maka harus membayar kepadanya senilai Rp.385.000.000,-, setelah itu turun menjadi uang muka diakui dan angsuran diakui separo, namun dari hal tersebut saksi tidak setuju.

Halaman 33 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar ;

9. TEZAR ALDI YUNIARKO, SM Bin BAMBANG HARIYANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan sdr. sdr. PURWANTO, sdr. EKA TJAHJANTO WIJADI, sdr. WISNU ADITYA IRZAPUTRA dan sdr. AMRIN ZAHRIAN, pada sekira akhir Oktober 2022 di Perumahan Fatro Residence Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang, yaitu saat saksi pertama kali bertempat tinggal di Fatro Residence Blok E No. 26 RT. 06 RW. 13 Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang, karena kami satu RT. 06 dan RW. 13 di Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang. Dan saksi tidak kenal dengan sdr. MAYA PUSPITASARI, sdr. ALIATUL MUAWANAH, sdr. TAN ING TJOE dan sdr. RENIS THESALONIKA PUTRI.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa, sdr. AGUNG SETYOWARDHAN dan sdr. ADITYA TRI HIDAYAT, karena hingga sekarang ini saya tidak pernah bertemu atau berkomunikasi dengan mereka, dan saksi kenal dengan sdr. LANY SETIOWATI NUGROHO alias CIK LANY, pada tanggal 26 September 2022 di Kantornya di K3 Property, Ruko daerah Menoreh sebelum Pasar Sampangan Gajahmungkur Kota Semarang, yaitu saat pertama kali ketemu untuk membahas rumah miliknya di Fatro Residence Blok E No. 26 RT. 06 RW. 13 Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang yang mau dijual.
- Bahwa saat ini saksi bertempat tinggal di Fatro Residence Blok E No. 26 RT. 06 RW. 13 Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang sejak tanggal 16 Oktober 2022, setelah mendapatkan ijin dari sdr. LANY SETIOWATI NUGROHO alias CIK LANY untuk menempati rumah tersebut, dimana tanah beserta bangunan yang berada di atasnya (rumah) yang saksi tempati sejak tanggal 16 Oktober 2022 setahu saksi adalah milik sdr. LANY SETIOWATI NUGROHO alias CIK LANY, karena ia yang memiliki kunci rumahnya dan ia memiliki bukti kepemilikan berupa SHM No. 7371 / Kel. Pedurungan Tengah an. SOEWANDI luas 62 m2, yang mana saksi membeli tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya (rumah) tersebut dari sdr. LANY SETIOWATI NUGROHO alias CIK LANY, dengan harga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima

Halaman 34 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



puluh juta rupiah), yang telah saksi bayar lunas pada tanggal 25 November 2022 dengan pembiayaan KPR dari PT. BPR DATA, alamat : Jl. MT. Haryono No. 535 Semarang, dengan DP (uang muka) senilai Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah).

- Bahwa dokumen asli 1 (satu) bendel SHM No. 7371 / Kel. Pedurungan Tengah an. SOEWANDI luas 62 m2 berada di PT. BPR DATA, Jl. MT. Haryono No. 535 Semarang, sebagai jaminan atas hutang saksi di bank tersebut senilai Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk selama 240 bulan atau 20 tahun, dengan angsuran per bulannya senilai Rp. 4.380.000,- (empat juta tiga ratus delapan puluh ribu rupiah). Dan saat ini SHM tersebut masih dalam proses baliknama.

- Bahwa saksi pernah ketemu sdr. SOEWANDI di PT. BPR DATA saat akad kredit.

- Bahwa istrinya sdr. PURWANTO yang WA ke saksi pada tanggal 21 November 2022 dan menerangkan bahwa tanah + rumah yang saksi beli tersebut masih dalam pelaporan di Polrestabes Semarang, lalu saksi jawab saksi kurang tahu.

Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar ;

10. ADITYA TRI HIDAYAT Bin SUKARMINANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah melakukan pemasangan plang dijual, di rumah dan kapling yang terletak di Fatro Residence Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang, hal itu saksi lakukan pada tanggal 29 November 2022, di rumah nomor 7 dan di kapling kosong nomor 8, karena 2 (dua) bidang tanah tersebut adalah milik saksi dengan bukti kepemilikan berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. ADITYA TRI HIDAYAT dengan luas seluruhnya 623 m2.

- Bahwa saksi beli tanah sesuai SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah luas 623 m2 adalah pada tanggal 10 Maret 2021 dari pihak PT. BPR Sinar Mitra Sejahtera (SMS) dengan harga Rp.1.080.000.000,- (satu miliar delapan puluh juta rupiah), dan telah saksi bayar lunas kepada BPR tersebut melalui teman bernama LANY SETIOWATI NUGROHO alias CIK LANY secara tunai senilai Rp. 1.080.000.000,-.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penyerahan uang senilai Rp. 1.080.000.000,- (satu miliar delapan puluh juta rupiah) dari saksi kepada sdr. LANY SETIOWATI NUGROHO alias CIK LANY terjadi secara tunai (cash) tanggal 10 Maret 2021 di rumah di Jl. Tanggul Mas Barat No. 15 RT. 12 RW. 10 Kel. Panggung Lor Kec. Semarang Utara Kota Semarang, saksinya istri saksi dan tidak ada bukti penerimaannya (kwitansi). Sedangkan untuk penyerahan uang tersebut kepada PT. BPR SMS saksi tidak tahu kapan terjadinya, yang melakukan penyerahan adalah sdr. LANY SETIOWATI NUGROHO alias CIK LANY, dan saksi pernah diberikan bukti setornya ke bank tersebut sebanyak 3 (tiga) lembar total senilai Rp.1.080.000.000,- (satu miliar delapan puluh juta rupiah), namun saat ini bukti setor tersebut hilang.
- Bahwa tanah sesuai SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah luas 623 m2 adalah milik PT. BPR Sinar Mitra Sejahtera, sedangkan bukti jika tanah dimaksud adalah milik PT. BPR Sinar Mitra Sejahtera adalah saat itu yang memegang dan menguasai fisik asli dokumen SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah luas 623 m2 adalah PT. BPR SMS, dan sebelum membeli saksi sudah diperlihatkan dokumen aslinya oleh bank tersebut. Saat itu pihak bank menerangkan kepada saksi ada kredit macet, dan kemudian jaminannya ditawarkan kepada saksi untuk dibeli, saat lihat lokasi tanahnya saksi tertarik dan cocok, setelah itu saksi beli dan terjadi kesepakatan di harga Rp.1.080.000.000,- (satu miliar delapan puluh juta rupiah).
- Bahwa saksi sama sekali tidak kenal dengan sdr. AGUNG SETIYOWARDHANI, karena hingga sekarang ini saksi tidak pernah bertemu ataupun berkomunikasi dengannya.
- Bahwa saksi melakukan cek lokasi tanahnya adalah pada sekira bulan Februari 2021, kondisi tanahnya yaitu ada 7 (tujuh) bangunan rumah yang baru dibangun antara 50%-70% dan ada 1 (satu) kapling yang masih tanah kosong (belum ada bangunannya). Saat itu tidak ada yang menghuni dari ke tujuh bangunan rumah tersebut dan berdasarkan keterangan bank bangunan tersebut belum ada konsumen yang membeli.
- Bahwa saksi memiliki bukti jual beli tersebut berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 199 / 2022, tanggal 31 Agustus 2022 dari PPAT DWI HASTUTI, SH, MKn, dengan harga yang tertulis senilai Rp.

Halaman 36 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah). setelah resmi membeli tanah tersebut lalu saksi diberikan asli SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah oleh Notaris DWI HASTUTI, SH, MKn, dan disaksikan oleh pihak BPR SMS, setelah itu SHM asli saya kuasai selama kurang lebih 1 (satu) bulan dan setelah itu pada bulan juli 2021 sertifikat tersebut saksi serahkan ke Notaris DWI HASTUTI, SH, Mkn selaku pihak yang netral, atas dasar permintaan dari PT. BPR SMS, karena harga Rp. 1.080.000.000,- adalah hanya untuk 6 (enam) bidang, sedangkan 2 (dua) bidang adalah masih miliknya PT. BPR SMS. selanjutnya tanggal 30 Agustus 2022 saksi ajukan pinjaman ke bank tersebut senilai Rp. 160.000.000,- dengan jaminan SHM itu, sekaligus untuk proses baliknama ke saksi dan juga untuk pecah menjadi 8 (delapan) bidang.

- Bahwa saksi telah melakukan pembangunan rumah di atas kapling yang kosong, dengan progres pembangunan 50%, dan saksi juga melakukan pembangunan jalan utama atas permintaan warga. sedangkan rumah lain yang kosong saksi pasang plang MMT dengan tulisan dijual, dan kemudian saksi tambah gembok, agar yang merasa memiliki rumah tersebut komunikasi dengan saksi atau telpon pengacara saksi, di nomor yang ada di MMT.

- Bahwa pada bulan Agustus 2022 saat akan melakukan pembangunan, dan ada komplain dari warga yang menerangkan sebagai pemilik dari tanah tersebut, lalu saksi minta ditengahi oleh pak RT setempat dan sempat terjadi pembicaraan dengan salah satu perwakilan dari konsumen tersebut bernama pak EKA dan pak PURWANTO dan saksi menawarkan dengan harga baru dari saksi namun saksi memberikan subsidi, dan pihak dari Bp. EKA dan Bp. PURWANTO sudah sepakat dan setuju, tapi setelah itu tidak ada tindak lanjut, maka kemudian saksi lanjutkan pembangunan di atas tanah yang kosong.

Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar ;

11. ANDRE SETIABUDI ISKANDAR, S.H., M.Kn. Bin M. THORIQ, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Kantor Pertanahan Kota Semarang pernah menerbitkan SHM No. 07225 / Kel. Pedurungan Tengah an. Drs. BISRI, SHM No. 02721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA dan SHM No. 5330 / Kel. Tlogomulyo.



- Bahwa SHM No. 02721 / Kel. Pedurungan Tengah, terbit pertama kali an. SITI CHASANAH tanggal 18 Desember 1999, dengan luas tanah 623 m2, dasar terbitnya adalah konversi pengakuan hak dari C Kel. Pedurungan Tengah No. 2288 persil 109 D.IV an. SITI CHASANAH. Bahwa SHM No. 07225 / Kel. Pedurungan Tengah, terbit pertama kali atas nama Drs. BISRI pada tanggal 10 Desember 2020, dengan luas tanah 560 m2, dasar terbitnya adalah konversi tanah yasan C Kel. Pedurungan Tengah No. 4 persil 109 Klas D.IV an. Drs. BISRI. Bahwa SHM No. 5330 / Kel. Tlogomulyo, terbit pertama kali atas nama WARTIYAH TENTREM pada tanggal 1 Juli 2014, dengan luas tanah 90 m2, dasar terbitnya adalah konversi hak leter C Kel. Tlogomulyo No. 55 persil 130 Klas D.III an. ASMOENI ROKIM, dengan dasar surat perjanjian jual beli tanah (pelepasan) yang dibuat dibawah tangan tanggal 24 September 1994, antara ASMOENI ROKIM dengan WARTIYAH TENTREM.
- Bahwa SHM No. 02721 / Kel. Pedurungan Tengah, an terakhir adalah ADITYA TRI HIDAYAT, yang dicatatkan pada tgl 8 November 2022, berdasarkan AJB No. 199 / 2022, tanggal 31 Agustus 2022 yang dibuat oleh DWI HASTUTI, SH, MKn selaku PPAT, dan SHM tersebut saat ini dipasang Hak Tanggungan Peringkat Pertama di PT. BPR SINAR MITRA SEJAHTERA, senilai Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 11836 / 2022, tanggal 6 Desember 2022, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor : 291 / 2022, tgl 16 -11- 2022 dari PPAT DWI HASTUTI, SH, MKn.
- Bahwa SHM No. 07225 / Kel. Pedurungan Tengah, an. terakhir adalah Hanitiyo Satria Putra, yang dicatatkan pada tanggal 18 Maret 2021, berdasarkan AJB No. 101 / 2021, tanggal 2 Maret 2021 yang dibuat oleh DWI HASTUTI, SH, MKn selaku PPAT, dan SHM tersebut pada tanggal 13 Oktober 2021 telah dicatat pemecahannya secara sempurna (habis) sebanyak 5 (lima) bidang, yaitu SHM No. 7348 luas 310 m2, SHM No. 7349 luas 58 m2, SHM No. 7350 luas 62 m2, SHM No. 7351 luas 64 m2 dan SHM No. 7352 luas 66 m2, semuanya atas nama Hanitiyo Satria Putra dan saat ini buku tanah tersebut telah dimatikan sehingga tidak berlaku lagi.



- Bahwa SHM No. 5330 / Kel. Tlogomulyo, atas nama terakhir adalah JAMALLUDIN, yang dicatatkan pada tanggal 18 Januari 2022, berdasarkan AJB No. 89 / 2021, tanggal 27 Desember 2021 yang dibuat oleh MUHAMMAD HAFIDH, SH, selaku PPAT, dan SHM tersebut tidak ada catatan lain mengenai pemecahan ataupun hak tanggungan.
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah sesuai ketiga SHM di atas, sedangkan letak tanah tersebut berdasarkan buku tanah yaitu : untuk SHM No. 02721 / Kel. Pedurungan Tengah, terletak di RT. 03 RW. 06 Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang, untuk SHM No. 07225 / Kel. Pedurungan Tengah, terletak di RT. 03 RW. 06 Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang dan untuk SHM No. 5330 / Kel. Tlogomulyo, terletak di Gasem Malang RT. 01 RW. 03 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang.
- Bahwa berdasarkan buku tanah, bahwa SHM 02721 / Kel. Pedurungan Tengah terbit pertama kali an. SITI CHASANAH dengan luas tanah 623 m², selanjutnya SHM tersebut beralih kepada SLAMET RIYADI berdasarkan AJB No. 74 / 2020, tanggal 7 April 2020 yang dibuat oleh DWI HASTUTI, SH, MKn selaku PPAT, dan peralihan tersebut dicatatkan pada tanggal 15 September 2020, selanjutnya SHM tersebut beralih kepada AGUNG SETYOWARDHANI berdasarkan AJB No. 354 / 2021, tanggal 19 Agustus 2021 yang dibuat oleh DWI HASTUTI, SH, MKn selaku PPAT, dan peralihan tersebut dicatatkan pada tanggal 1 Oktober 2021, selanjutnya SHM tersebut beralih kepada ADITYA TRI HIDAYAT berdasarkan AJB No. 199 / 2022, tanggal 31 Agustus 2022 yang dibuat oleh DWI HASTUTI, SH, MKn selaku PPAT, dan peralihan tersebut dicatatkan pada tanggal 8 November 2022.
- Bahwa hingga sekarang ini belum ada permohonan pemecahan dari SHM No. 02721 / Kel. Pedurungan Tengah an. ADITYA TRI HIDAYAT tersebut, apabila ada maka buku tanah tidak akan bisa saksi pinjam di bagian buku tanah.
- Bahwa tanggal 18 Maret 2021 dicatatkan adanya perubahan penggunaan tanah, dari tanah pertanian ke non pertanian, berdasarkan SK Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor 293 / SK – 33.74.NT.01.02 / XII / 2020, tanggal 30 Desember 2020

Halaman 39 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang ijin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian terletak di Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan, diberikan kepada SLAMET RIYADI, tanah seluas 623 m2.

- Bahwa tgl 4 Mei 2021 dicatatkan blokir dari WISNU ADITYA IRZAPUTRA dengan permohonannya tertanggal 26 Maret 2021, setelah itu blokir tersebut terbuka otomatis tanggal 4 Juni 2021.

- Bahwa tanggal 29 Juni 2021 dicatatkan blokir dari ALIATUL MUAWANAH dengan permohonannya tertanggal 29 Maret 2021, setelah itu blokir tersebut terbuka otomatis tanggal 29 Juli 2021.

- Bahwa tanggal 15 September 2021 dicatatkan pencabutan blokir dari AGUNG SETYOWARDHANI dengan permohonannya tertanggal 6 September 2021, karena akan dilakukan jual beli oleh AGUNG SETYOWARDHANI kepada SLAMET RIYADI.

- Bahwa berdasarkan buku tanah, bahwa SHM No. 02721 / Kel. Pedurungan Tengah, tidak ada catatan hak tanggungan di PT. BPR SINAR MITRA SEJAHTERA, saat atas namanya SLAMET RIYADI dan AGUNG SETYOWARDHANI, dan ada catatan hak tanggungan adalah saat atas namanya ADITYA TRI HIDAYAT sebagaimana telah saya terangkan di atas.

- Berdasarkan buku tanah, bahwa ketiga SHM di atas tidak pernah ada peralihan ke atas nama sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO alias CIK LANY.

- Bahwa tidak ada kegiatan dari peralihan ketiga SHM di atas, kepada atas nama selanjutnya hingga an terakhir, untuk proses pemecahan SHM maka harus ada kegiatan pengukuran di lapangan.

- Berdasarkan surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : HP.03.03 / 1835 – 33.74 / V / 2021, tanggal 4 Mei 2021, diketahui dasar permohonan blokir dari sdr. WISNU ADITYA IRZAPUTRA adalah karena tidak jelasnya proses jual beli antara sdr. WISNU ADITYA IRZAPUTRA dengan sdr. SLAMET RIYADI.

- Berdasarkan surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang Nomor : HP.03.03 / 2602 – 33.74 / VI / 2021, tanggal 29 Juni 2021, diketahui dasar permohonan blokir dari sdr. ALIATUL MUAWANAH adalah karena tidak jelasnya proses jual beli antara sdr. ALIATUL MUAWANAH dengan sdr. SLAMET RIYADI.

Halaman 40 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg

Disclaimer

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



- Bahwa pemblokiran tersebut harus ada permohonan secara tersendiri yang dikabulkan atau tidaknya permohonan blokir tersebut ditentukan oleh Kepala Seksi Penetapan dan Pendaftaran Hak.
- Bahwa berpedoman pada peraturan menteri agraria dan tata ruang / Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 13 tahun 2017 pasal 13 ayat 1 Jo peraturan pemerintah nomor 18 tahun 2021 intinya catatan blokir oleh perorangan atau badan hukum berlaku untuk jangka waktu 30 hari kalender terhitung sejak tanggal pencatatan blokir, di pasal 13 ayat 2 : jangka waktu sebagaimana dimaksud pada pasal 13 ayat 1 dapat diperpanjang dengan adanya perintah pengadilan berupa penetapan atau putusan. sedangkan pada pasal 14 ayat 1 berbunyi : catatan blokir oleh penegak hukum berlaku sampai dengan dihentikannya kasus pidana yang sedang dalam penyidikan dan penuntutan, atau sampai dengan dihapusnya pemblokiran oleh penyidik yang bersangkutan.
- Bahwa orang yang sudah meninggal dunia tidak dapat melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut, apabila sdr. SITI CHASANA telah meninggal dunia pada tahun 2017 maka proses peralihan yang benar adalah diawali adanya turun waris dulu kepada ahli waris SITI CHASANA, setelah itu ahli waris SITI CHASANA melakukan peralihan kepada sdr. SLAMET RIYADI bisa jual beli atau hibah, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Bahwa dokumen yang dilampirkan dalam peralihan hak dari Siti Chasanah kepada Slamet Riyadi : Surat pernyataan tidak sengketa dan penguasaan fisik yang dibuat dan ditandatangani oleh Slamet Riyadi tanggal 7 April 2020 ;Fotokopi KTP atas nama Djoko Soewito; Fotokopi KTP atas nama Siti Chasanah; Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Djoko Soewito; Fotokopi KTP atas nama Slamet Riyadi; Fotokopi KTP atas nama Slamet Riyadi; Fotokopi SPPT PBB Tahun 2020 atas nama Siti Chasanah ;Fotokopi STTS Bukti Transaksi Penerimaan Daerah Online tanggal 7 April 2020;SSPD-BPHTB atas nama Slamet Riyadi tanggal 22 April 2020;Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas nama Siti Chasana tanggal 11 Mei 2020;Fotokopi KTP atas nama Dwi Hastuti (Notaris/PPAT Semarang);Fotokopi KTP atas nama Febrika Rizki Andini (Saks



Notaris/PPAT Semarang); Fotokopi KTP an. Wisnu Lukman (SaksiNotaris/PPAT Semarang).

- Bahwa dokumen yang dilampirkan dalam peralihan hak dari Drs. Bisri kepada Hanitiyo Satria Putra : Surat pernyataan tidak sengketa dan penguasaan fisik yang dibuat dan ditandatangani oleh Hanitiyo Satria Putratanggal2 Maret 2021;Fotokopi KTP atasnama Lanny Setiowati Nugroho;FotokopiKartuKeluargaatasnama Lanny Setiowati Nugroho;Fotokopi KTP atas nama Drs. Bisri; Fotokopi KTP atas nama Dra. Musripah; Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Drs. Bisri; Fotokopi KTP atas nama Hanitiyo Satria Putra;Fotokopi Kartu Keluarga atas nama Hanitiyo Satria Putra;Fotokopi PBB Tahun 2021 atas nama H. Chaeron;SSPD-BPHTB atas nama Hanitiyo Satria Putra;Surat Keterangan Penelitian Formal Bukti Pemenuhan Kewajiban Penyetoran Pajak Penghasilan atas nama Bisri tanggal2 Maret 2021;Fotokopi KTP atas nama DwiH astuti (Notaris/PPAT Semarang); Fotokopi KTP atasnamaHengkySuprihartadi (SaksiNotaris/PPAT Semarang);Fotokopi KTP atasnamaWisnuLukmananto(SaksiNotaris/PPAT Semarang); Pertimbangan Teknis Landreformdalam rangka peralihan hak atas tanah pertanian yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang dan ditandatangani oleh Kepala Seksi Penataan dan Pengembangan tanggal 16 Maret 2021.

- Bahwa pecahan SHM No. 07225 / Kel. Pedurungan Tengah, sebanyak 5 (lima) SHM yaitu : SHM No. 7348 luas 310 m2 atas nama Hanitiyo Satria Putra dan saatinitelahdipecahmenjadi 4 Bidang : HM. 7370luas 97 m2, **HM. 7371 luas 62 m2**, HM. 7372 luas 73 m2, HM. 7373 luas 78 m2; SHM No. 7349 luas 58 m2atasnamaSoewandi;SHM No. 7350 luas 62 m2atas nama Hanitiyo Satria Putra;SHM No. 7351 luas 64 m2 atas nama Hanitiyo Satria Putra;SHM No. 7352 luas 66 m2 atas nama Hanitiyo Satria Putra. dan dari kelima SHM pecahan tersebut tidak ada catatan mengenai hak tanggungan.

- BahwaKantor Pertanahan Kota Semarang pernah menerbitkan SHM No. 7371 / Kel. Pedurungan Tengah an. SOEWANDI, luas 62 m2, dan sertipik tersebut erbit pada tanggal 8 Desember 2021 yang berasal dari Pecahan HM 7348/Kel. Pedurungan Tengah, dan

Halaman 42 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



saatiniter catat atas nama Tezar Aldy Yuniarko dan Ajeng Dinar Puji Rahayu.

Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar ;

12) TITAH PUJI LESTARI, Amd Binti (alm) DJOKO SOEWITO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi sebagai ahli waris Siti Chasanah sebagaimana akte lahir tertulis lahir dari pasangan suami istri DJOKO SOEWITO dan SITI CHASANAH.
- Bahwa ayah kandung saksi bernama DJOKO SOEWITO telah meninggal dunia pada tanggal 2 Juni 2015 di Semarang buktinya adalah : Kutipan Akta Kematian dari Dinas Pencatatan Sipil Kota Semarang Nomor : 3374-KM-01102021-0033, tertanggal 5 Oktober 2021, an. DJOKO SOEWITO dan Surat Keterangan Kematian dari Kel. Salamanmloyo Nomor : 474.3 / 29, tanggal 11 Juni 2015 an. DJOKO SOEWITO.
- Bahwa ada 6 (enam) orang anak, yaitu : SRI WINAHYU RETNANINGSIH, TITAH PUJI LESTARI, (alm) TRI SUNU BAGYO SUPRIYANTO alias YOYOK, GINI NUR WIDAYATI, RUKMI SULISTIYANI dan DEWI SAPTANTI.
- Bahwa ibu saksi bernama SITI CHASANAH pernah memiliki sebidang tanah yang terletak di wilayah Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang, bukti kepemilikannya adalah berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANAH luas 623 m2.
- Bahwa ibu saksi memiliki tanah itu sudah lama saat saksi masih kecil, karena pada sekira tahun 1980 an saksi pernah diberitahu olehnya bahwa ia beli tanah di wilayah pedurungan tersebut dari seorang dokter di yang tinggalnya di daerah Jl. Layur Semarang Utara Kota Semarang, namun saksi tidak tahu namanya.
- Bahwa tanah tersebut dibiarkan begitu saja oleh orangtua saksi, dengan anggapan hanya dipakai untuk investasi saja, dan tidak keberatan ditanami palawija oleh warga sekitar.
- Bahwa dokumen asli berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANAH luas 623 m2 pada sekira tahun 2016 diserahkan oleh ibu saksi (SITI CHASANAH) kepada adik saksi bernama TRI SUNU BAGYO SUPRIYANTO alias YOYOK untuk dijual dan hasilnya untuk dibagikan kepada anak-anak SITI

Halaman 43 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



CHASANA, namun hingga adik saksi tersebut meninggal dunia pada tahun 2021, tanah tersebut belum terlaksana untuk dijual dengan alasan kakak saksi bernama SRI WINAHYU RETNANINGSIH tidak setuju, dan hingga sekarang tanah tersebut belum kami jual kepada siapapun.

- Bahwa setelah adik saksi bernama TRI SUNU BAGYO SUPRIYANTO alias YOYOK meninggal dunia pada tahun 2021, lalu saksi menanyakan keberadaan dokumen asli SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA luas 623 m2 kepada istri TRI SUNU BAGYO SUPRIYANTO alias YOYOK bernama EVI, dan EVI menjawab bahwa sertifikat tersebut sudah dicari namun hingga sekarang belum ditemukan.

- Bahwa saksi tidak kenal dengan dengan sdr. SLAMET RIYADI, alamat : Jagalan Banteng No. 90 RT. 04 RW. 04 Kel. Jagalan Kec. Semarang Tengah Kota Semarang dan Notaris DINA JUNIATI, SH, alamat kantor : Jl. Kelud Raya No 47 B Sampangan Kota Semarang.

- Bahwa pada tanggal 26 Maret 2020 sdr. SITI CHASANA dan DJOKO SOEWITO tidak pernah hadir menghadap Notaris DINA JUNIATI, SH, alamat kantor : Jl. Kelud Raya No 47 B Sampangan Kota Semarang, karena kedua orangtua saya tersebut telah meninggal dunia dan kedua orang tua saksi tersebut tidak pernah membubuhkan tanda tangannya dalam dokumen minuta akta nomor 12 tanggal 26 Maret 2020 tentang kuasa untuk menjual sebidang tanah sesuai SHM No. 02721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA luas 623 m2 kepada SLAMET RIYADI.

- Bahwa orangtua saksi dan saksi sendiri sama sekali tidak kenal dengan sdr. NUR KHAMID, alamat : Bangetayu Wetan RT. 01 RW. 02 Kel. Bangetayu Wetan Kec. Genuk Kota Semarang.

- Bahwa saat melakukan pembangunan rumah dan penjualan tanah sesuai SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA luas 623 m2, terdakwa tidak ijin kepada ahli waris SITI CHASANA, dan hal itu diluar sepengetahuan ahli waris SITI CHASANA.

- Bahwa memang tanah tersebut tidak ada yang menjaga dan merawatnya dengan baik dan dibiarkan begitu saja, karena saat itu orangtua saksi berprinsip yang penting sertifikat ada ditangan



(masih dikuasai) dan juga rutin melakukan pembayaran pajak dan tidak akan mungkin tanah tersebut bisa dijual kepada pihak lain.

Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar ;

13. DWI HASTUTI, S.H., M.Kn Binti(alm) MURSIDI, di dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa syarat-syarat administrasi penerbitan akta jual beli (AJB): Foto copy KTP dan KK suami istri pemilik tanah selaku penjual. Jika salah satu meninggal, maka digantikan oleh anak-anaknya atau ahli warisnya, Foto copy PBB tahun berjalan tanah yang akan dilakukan jual beli tersebut, Foto copy KTP dan KK pembeli dan Asli sertifikat tanah yang akan dilakukan jual beli.
- Bahwa mekasnime penerbitan Akta Jual Beli (AJB) tanah yaitu setelah syarat-syarat administrasi tersebut diatas saya terima dalam keadaan lengkap, lalu saya mengajukan pengecekan sertifikat ke kantor pertanahan untuk mengetahui ada masalah atau tidak (entah blokir, tumpang tindih, dsb), apabila clear / bersih, maka setelah itu saya membuat draft minuta akta jual beli sesuai keinginan para pihak, setelah draft jadi, kemudian para pihak saya panggil ke kantor saya untuk saya bacakan draft tersebut, setelah para pihak dan mengerti serta menyetujui draft tersebut, lalu mereka tanda tangan dalam dokumen tersebut pada lembar akhir akta tersebut, setelah itu saksi-saksi juga tanda tangan dan kemudian saya tanda tangan dalam dokumen itu. Kemudian saya membuat turunan atau salinan akta tersebut dan apabila para pihak meminta maka kami berikan salinan / turunan akta tersebut. setelah itu untuk sertifikatnya saya ajukan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama ke atas nama pembeli, dan jika sudah jadi maka sertifikat tersebut akan diserahkan kepada pembeli melalui PPAT. Dan jika sertifikat tersebut menjadi jaminan hutang, maka PPAT (saya) membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), setelah itu sertifikat dan APHT itu saya serahkan kepada Bank / Koperasi dan kemudian Bank / Koperasi tersebut mengajukan sertifikat Hak Tanggungan sendiri ke Kantor pertanahan secara online mendasari APHT yang saya buat, setelah proses pengajuan HT selesai maka bank / koperasi akan mengeprint sendiri sertifikat hak tanggungan tersebut yang sekarang ini berbentuk lembar

Halaman 45 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



tempel yang ditempelkan di sertipikat dan bukan lagi berbentuk buku.

- Bahwa AJB bisa dilakukan menggunakan Akta Kuasa Menjual dari pemilik tanah selaku pemberi kuasa kepada penerima kuasa, syarat-syaratnya yaitu : Foto copy KTP dan KK suami istri pemilik tanah selaku pemberi kuasa, Foto copy KTP dan KK penerima kuasa, Asli salinan / turunan akta kuasa menjual, Foto copy PBB tahun berjalan tanah yang akan dilakukan jual beli tersebut, FC KTP dan KK pembeli dan Asli sertipikat tanah yang akan dilakukan jual beli.

- Bahwa saksi pernah menerbitkan AJB untuk SHM No. 02721 / Kel. Pedurungan Tengahsebanyak 3x (tiga kali), yaitu : Pertama, dari sdr. SITI CHASANAH dijual kepada sdr. SLAMET RIYADI pada tanggal 7 April 2020, buktinya adalah Akta Jual Beli Nomor 74 / 2020, dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan dokumen AJB tersebut berlaku sebagai kwitansi; Kedua, dari sdr. SLAMET RIYADI dijual kepada sdr. AGUNG SETYOWARDHANI pada tanggal 19 Agustus 2021, buktinya adalah Akta Jual Beli Nomor 354 / 2021, dengan harga Rp. 934.500.000,- (sembilan ratus tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), dan dokumen AJB tersebut berlaku sebagai kwitansi; Ketiga, dari sdr. AGUNG SETYOWARDHANI dijual kepada sdr. ADITYA TRI HIDAYAT pada tanggal 31 Agustus 2022, buktinya adalah Akta Jual Beli Nomor : 199 / 2022, dengan harga Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), dan dokumen AJB tersebut berlaku sebagai kwitansi.

- Bahwa Dokumen yang dilampirkan sehingga terbit AJB di atas yaitu : untuk Akta Jual Beli Nomor 74 / 2020, tanggal 7 April 2020, dokumen yang dilampirkan yaitu : asli SHM No. 2721 an. SITI CHASANAH, salinan Akta Kuasa Jual No. 12 tanggal 26 Maret 2020 dari Notaris DINA JUNIATI, SH, foto copy KTP dan KK SITI CHASANAH dan suami (DJOKO SOEWITO) dan foto copy KTP dan KK SLAMET RIYADI (selaku penerima kuasa dan sekaligus pembeli), fc SPPT PBB tahun 2020; untuk Akta Jual Beli Nomor 354 / 2021, tanggal 19 Agustus 2021, dokumen yang dilampirkan yaitu : asli SHM No. 2721 an. SLAMET RIYADI, foto copy SPPT PBB tahun 2021, foto copy KTP SLAMET RIYADI dan istri (SUTI SUBEKTI), foto copy KTP dan KK AGUNG SETYO

Halaman 46 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



WARDHANI; untuk Akta Jual Beli Nomor 199 / 2022, tanggal 31 Agustus 2022, dokumen yang dilampirkan yaitu : asli SHM No. 2721 an. AGUNG SETYOWARDHANI, fc SPPT PBB tahun 2022, salinan akta kuasa jual no. 53 tanggal 23 Desember 2021 dari Notaris DWI HASTUTI, SH, MKn (saya), fc KTP CORNELLY LIDWINA SMITH selaku penerima kuasa dari AGUNG SETYOWARDHANI, foto copy KTP dan KK AGUNG SETYO WARDHANI dan istri (ARI HARYANTI), foto copy KTP dan KK ADITYA TRI HIDAYAT.

- Bahwa untuk Minuta Akta Jual Beli Nomor : 74 / 2020, tanggal 7 April 2020, yang hadir adalah hanya sdr. SLAMET RIYADI saja, ia bertindak selaku penjual mewakili sdr. SITI CHASANAH dan sekaligus bertindak selaku pembeli;
- Bahwa untuk Minuta Akta Jual Beli Nomor : 354 / 2021, tanggal 19 Agustus 2021, yang hadir adalah sdr. SLAMET RIYADI dan istrinya (SUTI SUBEKTI), AGUNG SETYOWARDHANI;
- Bahwa untuk Minuta Akta Jual Beli Nomor : 199 / 2022, tanggal 31 Agustus 2022, yang hadir adalah sdr. CORNELLY LIDWINA SMITH selaku penerima kuasa dari sdr. AGUNG SETYOWARDHANI dan sdr. ADITYA TRI HIDAYAT selaku pembeli.
- Bahwa pelaksanaan penanda tangan dokumen minuta aktanya dilakukan di Kantor saya di Jl. Sri Kuncoro I No. 4 RT. 06 RW. 03 Kel. Kalibanteng Kulon Kec. Semarang Barat Kota Semarang dan tanggalnya sama dengan yang tertulis dalam akta dan tidak ada bukti dokumentasinya.
- Bahwa saat penanda tangan dokumen minuta akta jual beli nomor : 74 / 2020, tanggal 7 April 2020 tersebut, sdr. SITI CHASANAH dan suaminya bernama DJOKO SOEWITO tidak ikut hadir di kantor saya, karena ia sudah menguasai penjualan tanah tersebut kepada sdr. SLAMET RIYADI, berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 12 tanggal 26 Maret 2020 dari Notaris DINA JUNIATI, SH.
- Bahwa yang order kepada saya untuk penerbitan AJB Nomor : 74 / 2020, tanggal 7 April 2020 tersebut, adalah BPR Sinar Mitra Sejahtera, untuk permohonan pembuatan akta jual beli, dan baliknama, PK Notariil, SKMHT, sedangkan yang melengkapi dokumen persyaratan yang dibutuhkan untuk penerbitan AJB tersebut adalah sdr. SLAMET RIYADI dan sdr. Nur Khamid.

Halaman 47 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



- Bahwa sdr. SLAMET RIYADI saat itu mengajukan pinjaman untuk modal kerja ke BPR Sinar Mitra Sejahtera, alamat : Jl. Abdul Rahman Saleh No. 199 Kel. Kembangarum Kec. Semarang Barat Kota Semarang, dengan jaminan SHM tersebut, setelah itu BPR SMS order kepada saya untuk pembuatan AJB dan baliknama SHM tersebut ke atas nama SLAMET RIYADI.
- Bahwa info yang saya dengar adalah sdr. NUR KHAMID adalah partner kerja sdr. SLAMET RIYADI dalam pengembangan perumahan yang dikerjakan oleh sdr. SLAMET RIYADI, yang mana sdr. NUR KHAMID lah yang mengerjakan fisik perumahan milik sdr. SLAMET RIYADI tersebut.
- Bahwa nilai pinjamannya adalah Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), dengan jaminan SHM No. 02721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA dan akan diproses baliknama ke SLAMET RIYADI, untuk selama 12 (dua belas) bulan, dari tanggal 7 April 2020 s.d. 7 April 2021, pinjaman tersebut adalah musiman dengan angsuran bunga per bulan senilai Rp. 16.200.000,- (enam belas juta dua ratus ribu rupiah). Bukti pinjaman tersebut berupa Akta Notariel Nomor 24 tanggal 07 April 2020 dari Notaris DWI HASTUTI, SH, MKn (saya) tentang Perjanjian Kredit. Pinjaman tersebut lunas tanggal 7 April 2021, lalu sdr. SLAMET RIYADI menghadap titip tanda tangan untuk jual SHM kepada sdr. AGUNG SETYOWARDHANI.
- Bahwa untuk sekarang ini SHM No. 02721 / Kel. Pedurungan Tengah, terakhir an. ADITYA TRI HIDAYAT berada di BPR Sinar Mitra Sejahtera, alamat : Jl. Abdul Rahman Saleh No. 199 Kel. Kembangarum Kec. Semarang Barat Kota Semarang, sebelumnya diambil di kantor saya oleh karyawan bank bernama NUGROHO tanggal 12 Januari 2023, buktinya buku tanda terima.
- Bahwa baliknama SHM tersebut ke atas nama SLAMET RIYADI tercatat di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 15 September 2020, dan terhadap sertipikat tersebut saat atas nama AGUNG SETYOWARDHANI pernah diajukan pemecahan sebanyak 8 (delapan) bidang, namun tidak bisa diproses lanjut karena tidak dapat dilakukan pengukuran lapangan karena ada penolakan dari warga yang telah menghuni tanah tersebut yang informasinya telah membeli lebih dahulu tanah tersebut kepada sdr. SLAMET RIYADI.

Halaman 48 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



- Bahwa sebelum memproses AJB tanah SHM No. 3074 / Kel. Gayamsari an. NANY PRASOJO, saya sudah meminta kelengkapan dokumen identitas SITI CHASANAH dan DJOKO SOEWITO kepada SLAMET RIYADI dan NUR KHAMID, setelah itu saya diberikan foto copy KTP elektronik an. SITI CHASANAH dengan NIK : 3374136105350001 dan KTP elektronik DJOKO SOEWITO dengan NIK : 3374130209310001 dan juga KK mereka, setelah dilakukan pengecekan secara online dari kedua NIK di atas ternyata NIK nya masih hidup / aktif, sehingga disimpulkan kedua orang itu masih hidup dan proses baliknamanya dapat dijalankan.
- Bahwa saksi pernah menerbitkan AJB untuk SHM No. 07225 / Kel. Pedurungan Tengah an. Drs. BISRI. Bahwa sdr. Drs. BISRI menjual tanah tersebut kepada sdr. HANITIYO SATRIA PUTRA tanggal 2 Maret 2021, buktinya Akta Jual Beli Nomor 101 / 2021, dengan harga Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan dokumen AJB berlaku sebagai kwitansi.
- Bahwa Dokumen yang dilampirkan sehingga terbit AJB di atas yaitu : asli SHM No. 7225 an. Drs. BISRI, salinan Akta Kuasa Jual No. 52 tanggal 28 Januari 2021 dari Notaris DWI HASTUTI, SH, MKn (saya), foto copy SPPT PBB tahun 2021, foto copy KTP dan KK Drs. BISRI dan istri (Drs. MUSRIPAH), foto copy KTP dan KK LANNY SETIOWATI NUGROHO (selaku penerima kuasa dari Drs. BISRI), foto copy KTP dan KK HANITIYO SATRIA PUTRA.
- Bahwa penanda tangan dokumen minuta AJB No. 101 / 2021 tanggal 2 Maret 2021 dilakukan di kantor saya di Jl. Sri Kuncoro I No. 4 RT. 06 RW. 03 Kel. Kalibanteng Kulon Kec. Semarang Barat Kota Semarang pada tanggal 2 Maret 2021, yang hadir adalah sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO selaku penjual dan sdr. HANITIYO SATRIA PUTRA selaku pembeli dan tidak ada bukti dokumentasinya.
- Bahwa saat penanda tangan dokumen Minuta Akta Jual Beli Nomor : 101 / 2021, tanggal 2 Maret 2021 tersebut, sdr. Drs. BISRI dan istrinya bernama MUSRIPAH tidak ikut hadir di kantor saya, karena ia sudah menguasai penjualan tanah tersebut kepada sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO, berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 52 tanggal 28 Januari 2021 dari Notaris DWI HASTUTI, SH, MKn (saya).

Halaman 49 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang order kepada saya untuk penerbitan AJB Nomor : 101 / 2021, tanggal 2 Maret 2021 tersebut, adalah sdr. Lanny Setiowati Nugroho, untuk dibuatkan akta jual beli dan baliknama, dan yang melengkapi dokumen persyaratannya adalah sdr. Lanny Setiowati Nugroho.
- Bahwa saksi tidak tahu karena harus dilihat dalam sertifikatnya dan saat ini saya tidak punya foto copy SHM tersebut. Untuk saat ini SHM No. 7225 tersebut telah pecah menjadi 8 (delapan) bidang yaitu : SHM No. 7371 luas 62 m2, SHM No. 7373 luas 70 m2, SHM No. 7370 luas 97 m2, SHM No. 7372 luas 73 m2, SHM No. 7349 luas 58 m2, SHM No. 7350 luas 62 m2, SHM No. 7352 luas 66 m2, SHM No. 7351 luas 64 m2, semuanya atas nama HANITIYO SATRIA PUTRA. Saya tahu mengenai pecahan tersebut adalah pada tanggal 26 November 2021 saat ke delapan SHM tersebut dikuasakan oleh sdr. HANITIYO SATRIA PUTRA kepada sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO untuk dijual, setelah itu saya terbitkan Akta Kuasa Menjual Nomor 56 tanggal 26 November 2021.
- Bahwa saksi pernah mengajukan permohonan pemecahan SHM No. 7225 an. HANITIYO SATRIA PUTRA menjadi 8 bidang ke Kantor Pertanahan Kota Semarang, prakteknya adalah pertama saya mohon untuk pecah menjadi 5 (lima) bidang, yaitu : SHM No. 7348 luas 310 m2, SHM No. 7349 luas 58 m2, SHM No. 7350 luas 62 m2, SHM No. 7351 luas 64 m2 dan SHM No. 7352 luas 66 m2, semuanya atas nama HANITIYO SATRIA PUTRA, setelah itu SHM No. 7348 luas 310 m2 saya ajukan pecah lagi menjadi 4 (empat) bidang, yaitu : SHM No. 7371 luas 62 m2, SHM No. 7373 luas 70 m2, SHM No. 7370 luas 97 m2, SHM No. 7372 luas 73 m2, semuanya atas nama HANITIYO.
- Bahwa dari ke-8 SHM di atas yang berada di Kantor saya adalah : SHM No. 7350 luas 62 m2, SHM No. 7352 luas 66 m2, SHM No. 7351 luas 64 m2, semuanya masih atas nama HANITIYO SATRIA PUTRA. Bahwa ketiga SHM tersebut statusnya menjadi jaminan di BPR Sinar Mitra Sejahtera, dengan rincian : SHM No. 7352 luas 66 m2 menjadi jaminan atas nama debitur TARMUJI senilai Rp. 260.000.000,-, dan nantinya sertifikat akan dinamakan istrinya nama SUKARNI; SHM No. 7351 luas 64 m2 menjadi jaminan atas nama debitur HERI SUPRIYADI senilai Rp.

Halaman 50 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



250.000.000,-, dan nantinya sertifikat akan dinamakan istrinya bernama SITI MASITOH;SHM No. 7350 luas 62 m2 menjadi jaminan atas nama debitur ERIK PARULIAN SIAHAAN senilai Rp. 150.000.000,-, dan nantinya sertifikat akan dinamakan ERIK PARULIAN SIAHAAN. Saat ini dokumen AJB ketiga SHM tersebut sudah ada tinggal ditanda tangani oleh para pembeli dan untuk balikhnamanya menunggu proses pembayaran pajak-pajak yang saat ini sedang berjalan. Bahwa ketiga tanah tersebut telah dijual oleh sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO kepada ketiga debitur di atas dengan pembiayaan (KPR) dari BPR Sinar Mitra Sejahtera. 2 (dua) SHM sudah dibaliknama kepada pembeli an. KHUSNUL KOTIMAH dan PURNOMO dan 3 (tiga) SHM sudah dibaliknama kepada pembeli an. SOEWANDI dan kelimanya sudah diserahkan kepada atas nama tersebut.

- Bahwa saksi melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Semarang secara online, sedangkan untuk fisik tanahnya yang berkewajiban ngecek adalah pembeli, karena logikanya sebelum terjadi kesepakatan jual beli pembeli sudah memastikan keamanan tanah dan tidak ada sengketa dengan pihak lain.

- Bahwa saksi memproses penerbitan AJB No. 101 / 2021 tanggal 2 Maret 2021 adalah karena adanya Akta Kuasa Jual Nomor 52 tanggal 28 Januari 2021 yang saya terbitkan, bahwa Drs. BISRI dan istri memberi kuasa jual tanah tersebut kepada sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO.

- Bahwa Drs. BISRI bersama istrinya (MUSRIPAH) benar-benar hadir di kantor saya dan menghadap kepada saya selaku Notaris, lalu keduanya membubuhkan tanda tangannya dalam dokumen Minuta Akta Nomor 52 tanggal 28 Januari 2021 tentang kuasa menjual tanah SHM No. 7225 / Kel. Pedurungan Tengah. Buktinya tanda tangan mereka dalam minuta akta tersebut dan tidak ada dokumentasi saat penanda tangan tersebut.

- Bahwa terkait dengan kondisi fisik lapangan saya tidak tahu dan hal itu adalah urusan pihak penjual dan pembeli, sepanjang persyaratan jual beli terpenuhi dan hasil pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Semarang tidak ada masalah, maka saya

Halaman 51 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



akan melakukan proses jual belinya dengan cara menerbitkan dokumen AJB nya.

- Bahwa pada tanggal 7 April 2021 sdr. SLAMET RIYADI telah menghadap saya bersama istrinya di kantor saya dan kemudian titip tanda tangan dalam dokumen AJB dimaksud kepada sdr. AGUNG SETYOWARDHANI, dan karena pembayaran BPHTB dan verifikasi BPHTB memakan waktu lama, sehingga saya baru bisa menerbitkan dokumen AJB nya pada bulan Agustus 2021 tersebut. Bahwa atas nama pembeli awalnya SUGIYANTO BAWOEL dan kemudian direnvoi menjadi atas nama AGUNG SETYOWARDHANI karena sdr. SLAMET RIYADI tidak mau menunggu untuk dicetak lagi, akhirnya kami renvoi;

- Bahwa saat itu sdr. BISRI, sdr. SLAMET RIYADI dan sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO hadir di hadapan saya, lalu sdr. SLAMET RIYADI menerangkan kepada saya bahwa tanah tersebut jual belinya telah dialihkan dan dilanjutkan kepada sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO dan saat itu sdr. BISRI memahami, sehingga kemudian dengan persetujuan sdr. SLAMET RIYADI dan sdr. BISRI penerima kuasa dalam dokumen akta kuasa jual adalah sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO. Hal tersebut dikuatkan dengan adanya fakta bahwa kewajiban pelunasan sdr. SLAMET RIYADI telah diselesaikan oleh sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO kepada sdr. BISRI beserta denda-dendanya;

- Bahwa karena proses jual beli tanah SHM No. 7225 / Kel. Pedurungan Tengah dilanjutkan oleh sdr. sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO maka aktanya saya buat atas nama BISRI dan sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO dan dokumen akta yang dibuat adalah akta kuasa menjual karena saat itu akan dilakukan pemecahan sertifikat.

Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar ;

14. HJ. DINA YUNIATI. SHBinti (alm) SOEBAGIO, di dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja sebagai PPAT di Kota Semarang sejak tahun 2000 hingga 2022.

- Bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual adalah akta yang dibuat berdasarkan sertifikat yang sudah dibawa sebagai pemilik untuk dibuatkan kuasa menjual kepada siapa yang diberi kuasa dengan



kelengkapan administrasi berupa Sertipikat tanah Asli, Fc KTP para pihak, Fc KK para pihak, PPB terakhir, Akta Perikatan Jual Beli Tanah dan mekanisme penerbitan akta kuasa untuk menjual tanah yaitu awalnya para pihak datang menghadap saya dengan melengkapi syarat administrasi seperti KTP para pihak, KK para pihak, Sertipikat Asli, PBB terakhir dan Akta Perikatan Jual Beli, kemudian bisa dibuatkan akta kuasa untuk menjual.

- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan terdakwa dan Sdr. SITI CHASANA.
- Bahwa saksi tidak pernah menerbitkan Salinan Kuasa Untuk Menjual No : 12, antara Sdr. SITI CHASANA (Pemberi Kuasa) dengan Sdr. SLAMET RIYADI (Penerima Kuasa).
- Bahwa yang membuat Salinan Kuasa Untuk Menjual No : 12, antara Sdr. SITI CHASANA (Pemberi Kuasa) dengan Sdr. SLAMET RIYADI (Penerima Kuasa) yaitu Sdr. TITIK LESTARI yang merupakan staf saksi tanpa sepengetahuan dan seijin saksi.
- Bahwa para pihak tidak pernah hadir menghadap saksi untuk penandatanganan dokumen minuta Akta Kuasa Untuk Menjual No 12, tanggal 26 Maret 2020.
- Bahwa tidak diperbolehkan jika penandatanganan para pihak dalam dokumen minuta Akta Kuasa Untuk Menjual tanah tidak dilakukan dihadapan saksi selaku Notaris.
- Bahwa yang melakukan penandatanganan dalam Salinan Kuasa Untuk Menjual No : 12, tanggal 26 Maret 2020 adalah Sdr. TITIK LESTARI kemudian distempel menggunakan stempel saksi yang berada di kantor.
- Bahwa legalitas Akta Kuasa Untuk Menjual No : 12, tanggal 26 Maret 2020 yang diterbitkan oleh Notaris DINA YUNIATI. SH tidak sah, karena saksi tidak pernah menerbitkan akta tersebut.
- Bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual No : 12, tanggal 26 Maret 2020 yang diterbitkan oleh Notaris DINA YUNIATI. SH terdaftar di kantor saya.
- Bahwa biaya untuk pembuatan akta untuk kuasa menjual senilai Rp. 750.000.-
- Bahwa dalam penerbitan kuasa menjual tanah, harus ada dokumen akta perjanjian perikatan jual beli tanahnya. Intinya harus



ada sertipikat asli dan Fotocopy KTP pemilik sertifikat serta ada para pihak yang menghadap kepada saksi.

Terhadap keterangan saksi, terdakwa menyatakan benar ;

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

- Bahwa terdakwa ada 3 (tiga) putusan pidana yang harus dijalani, yaitu pertama selama 1 (satu) tahun 8 (delapan) bulan, yang kedua selama 2 (dua) tahun dan yang ketiga selama 2 (tahun). untuk sekarang ini saya sedang menjalani putusan yang pertama yaitu selama 1 (satu) tahun 8 (delapan) bulan dan sudah dijalani selama 1 (satu) tahun 7 (tujuh) bulan.
- Bahwa susunan pengurus / direksi dari PT. Madinah Alam Persada yaitu terdakwa sebagai Direktur dan Istri terdakwa (SUTI SUBEKTI) sebagai Komisaris sebagaimana Akta Pendirian PT yang dibuat Notaris Dian Ekaningsih,SH pengesahan dari Kemenkumham dan NPWP.
- Bahwa PT. Madinah Alam Persada juga bergerak dalam bidang pengembang perumahan (jual kapling dan membangun rumahnya) dengan lokasi perumahannya adalah di : Sendangmulyo, Gedawang, Pedurungan Tengah, Tanjungsri, Wanara Mukti, Pesona Asri Raya II, Sedayu, Tlogomulyo (Wonomulyo Mukti) dan Selomukti Timur dengan bukti kepemilikannya adalah SHM atas nama terdakwa dan orang lain.
- Bahwa saksi EKA TJAHAJANTO WIJADI, alamat : Jl. Taman Arya Mukti Timur I No. 42 RT. 10 RW. 4 Kel. Pedurungan Lor Kec. Pedurungan Kota Semarang, beliau beli tanah + bangunan (rumah) terletak di belakang Fatro Blok A Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang luas tanah 70 m2 luas bangunan 45 m2, dengan harga Rp.200.000.000,- dibayar cash, bukti kepemilikan tanah itu berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an SITI CHASANAHA luas 623 m2. Konsumen tersebut sudah bayar lunas kepada terdakwa senilai Rp.200.000.000,- (tidak termasuk pajak dan biaya notaris). Bahwa tanah tersebut sudah terdakwa bayar lunas kepada pemiliknya bernama SITI CHASANAHA total senilai Rp.500.000.000,-, melalui sdr. NUR KHAMID dan terakhir kali SHM tersebut berada di Notaris BPR SMS atas pinjaman terdakwa senilai Rp.1.400.000.000,- dan saat itu SHM dalam proses baliknama ke atas nama terdakwa di Notaris DWI HASTUTI, SH dan setelah itu akan

Halaman 54 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



dipecah sebanyak 8 (delapan) bidang masih atas nama terdakwa, untuk sekarang ini pinjaman tersebut macet dan menurut hitungan terdakwa pelunasan tinggal senilai Rp.800.000.000,-.

- Bahwa saksi AMRIN ZAHRIAN, alamat : Perum Pelabuhan RT. 01 RW. 01 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang, beliau beli tanah terletak letak di belakang Fatro Blok A Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang luas tanah 67 m², dengan harga Rp.130.000.000,-, DP Rp.50.000.000,-, angsuran per bulan Rp.2.500.000,- selama 2-3 tahun, bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an SITI CHASANAH luas 623 m². Konsumen tersebut sudah bayar kepada terdakwa senilai Rp.65.000.000,- dan tanah tersebut sudah terdakwa bayar lunas kepada pemiliknya bernama SITI CHASANAH total senilai Rp.500.000.000,-, melalui sdr. NUR KHAMID dan terakhir kali SHM tersebut berada di Notaris BPR SMS atas pinjaman terdakwa senilai Rp.1.400.000.000,- dan saat itu SHM dalam proses baliknama ke atas nama terdakwa di Notaris DWI HASTUTI, SH dan setelah itu akan dipecah sebanyak 8 (delapan) bidang masih atas nama terdakwa.

- Bahwa saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA, alamat : Selomulyo Mukti Timur II No. 449-450 RT. 02 RW. 08 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang, beliau beli tanah + bangunan (rumah) terletak di belakang Fatro Blok A Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang luas tanah 70 m², luas bangunan 75 m², dengan harga Rp.400.000.000,-, DP Rp.70.000.000,-, Rp.100.000.000,-, angsuran per bulan Rp.2.000.000,- selama 7 tahun, bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an SITI CHASANAH luas 623 m². Konsumen tersebut sudah bayar kepada terdakwa senilai Rp.200.000.000,-.

- Bahwa saksi PURWANTO, alamat : Tegalkangkung RT. 04 RW. 02 Kel. Kedungmundu Kec. Tembalang Kota Semarang, beliau beli tanah + bangunan (rumah) terletak di Belakang Fatro Blok B Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang luas tanah 60 m² luas bangunan 36 m², dengan harga Rp.285.000.000,-, dengan DP Rp.80.000.000,-, angsuran per bulan Rp.1.800.000,- untuk selama 7 tahun, bukti kepemilikan tanah tersebut adalah SHM No. 07225 / Kel. Pedurungan Tengah an. Drs. BISRI, luas 560 m². Konsumen tersebut sudah bayar kepada terdakwa senilai Rp.100.000.000,- dan terdakwa



sudah bayar lunas ke sdr. BISRI senilai Rp.600.000.000,-, dan saat ini SHM tersebut berada di Notaris DWI HASTUTI, SH untuk jaminan dana talangan yang diberikan oleh CIK LANY kepada terdakwa senilai Rp.500.000.000,-.

- Bahwa saksi TAN ING TJOE, alamat : Graha Mukti Residence No. 89 RT. 10 RW. 07 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang, beliau beli tanah + bangunan (rumah) terletak di belakang Fatro Blok A Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang luas tanah 70 m2 luas bangunan 48 m2, dengan harga Rp.200.000.000,- dibayar cash, bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an Siti Chasanah luas 623 m2. Konsumen tersebut sudah bayar lunas kepada terdakwa senilai Rp.200.000.000,-.

- Bahwa saksi MAYA PUSPITASARI, alamat : Jl. Suhada Raya No. 66 RT. 12 RW. 27 Kel. Tlogosari Kulon Kec. Pedurungan Kota Semarang, beliau beli tanah + bangunan (rumah) terletak di belakang Fatro Blok A Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang luas tanah 70 m2, luas bangunan 36 m2, dengan harga Rp.250.000.000,-, DP Rp.100.000.000,-, angsuran per bulan Rp.1.785.000,- selama 7 tahun, bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an SITI CHASANAH luas 623 m2. Konsumen tersebut sudah bayar kepada terdakwa senilai Rp.134.800.000,-.

- Bahwa saksi ALIATUL MUAWANAH, alamat : Jl. Pancakarya Blok 72 No. 9 RT. 05 RW. 03 Kel. Rejosari Kec. Semarang Timur Kota Semarang, beliau beli tanah + bangunan (rumah) terletak di belakang Fatro Blok A Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang luas tanah 70 m2, luas bangunan 36 m2, dengan harga Rp.250.000.000,-, DP Rp.70.000.000,-, angsuran per bulan Rp.2.142.000,- selama 7 tahun, bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an SITI CHASANAH luas 623 m2. Konsumen tersebut sudah bayar kepada terdakwa senilai Rp.132.860.000,-.

- Bahwa saksi RENIS THESALONIKA PUTRI, alamat : Jl. Cermay II No. 17 RT. 03 RW. 02 Kel. Lamper Tengah Kec Semarang Selatan Kota Semarang, beliau beli tanah + bangunan (rumah) terletak di belakang Fatro Blok A Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota

Halaman 56 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Semarang luas tanah 70 m², luas bangunan 36 m², dengan harga Rp.250.000.000,-, DP Rp.50.000.000,-, angsuran per bulan Rp.2.083.000,- selama 8 tahun, bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an SITI CHASANAHA luas 623 m². Konsumen tersebut sudah bayar kepada terdakwa total senilai Rp.106.780.000.-.

- Bahwa untuk pelunasan pembelian tanah sesuai SHM an. SITI CHASANAHA adalah menggunakan uang hasil usaha terdakwa sendiri berupa penjualan perumahan BPD di daerah Jl. Kudan III Kel. Tlogomulyo Pedurungan Semarang, sedangkan untuk tanah sesuai SHM an. BISRI sebagian menggunakan uang pinjaman dana talangan dari CIK LANY dan sebagian menggunakan uang hasil usaha sendiri berupa penjualan perumahan BPD di daerah Jl. Kudan III Kel. Tlogomulyo Pedurungan Semarang.

- Bahwa saat menjadikan sertipikat tersebut sebagai jaminan hutang, terdakwa tidak berkoordinasi terlebih dahulu kepada 8 (delapan) orang konsumen, dengan alasan karena konsumen itu menghindari kepada terdakwa karena mereka nunggak melakukan pembayaran angsuran kepada terdakwa.

- Bahwa saat itu saya memiliki bukti pembayaran pelunasan kepada sdr. SITI CHASANAHA dan kepada sdr. BISRI, yang mana bukti tersebut dibawa oleh NUR KHAMID, namun karena NUR KHAMID sudah meninggal dunia pada sekira pertengahan tahun 2021, sehingga terdakwa tidak tahu bukti tersebut ada dimana saat ini.

- Bahwa terakhir kali kedua SHM tersebut berada di Notaris DWI HASTUTI, SH, MKn, untuk pemecahana 8 bidang (SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an SITI CHASANAHA luas 623 m²) sedangkan yang SHM No. 07225 / Kel. Pedurungan Tengah an. Drs. BISRI, luas 560 m² sebagai jaminan talangan dengan sertipikat lain kepada CIK LANY.

- Bahwa uang total senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tersebut semuanya terdakwa serahkan secara bertahap 3x (tiga kali) pada tahun 2018 kepada sdr. SITI CHASANAHA melalui sdr. NUR KHAMID, di rumah sdr. NUR KHAMID di Bangetayu Wetan RT. 01 RW. 02 Kel. Bangetayu Wetan Kec. Genuk Kota Semarang, saksinya adalah AHMAD FADIL selaku makelarnya dan saat itu diberikan kwitansi yang ditanda tangani oleh sdr. NUR KHAMID, setelah itu terdakwa terima asli SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANAHA tersebut

Halaman 57 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



dari sdr. NUR KHAMID dan juga diberikan foto copy KK dan KTP SITI CHASANA. 2 (dua) hari kemudian asli SHM tersebut, kwitansi dan foto copy KTP, KK SITI CHASANA terdakwa serahkan kepada PPAT UMI NABAWA, SH untuk dilakukan baliknama ke atas nama terdakwa, setelah itu PPAT tersebut memberitahukan ada berkas yang kurang dari pihak penjual (SITI CHASANA) yang harus dilengkapi, lalu permintaan tersebut terdakwa teruskan kepada sdr. NUR KHAMID, namun NUR KHAMID tidak kunjung memenuhi persyaratan dokumen tersebut, setelah itu sdr. NUR KHAMID minta ijin kepada terdakwa apabila PPAT UMI NABAWA, SH tidak bisa mengurus, maka akan diurus sendiri oleh sdr. NUR KHAMID, dan terdakwa mengijinkan, setelah itu asli SHM 2721 / Kel. Pedurungan Tengah beserta berkas yang menyertai diambil oleh sdr. NUR KHAMID dari PPAT UMI NABAWA, SH, setelah itu diurus sendiri oleh sdr. NUR KHAMID dan akhirnya SHM tersebut bisa baliknama ke atas nama terdakwa.

- Bahwa saat itu sdr. NUR KHAMID menerangkan kepada terdakwa bahwa NUR KHAMID adalah saudara dari sdr. SITI CHASANA, dan ibunya saat itu sdr. SITI CHASANA sedang butuh uang dan mau menjual tanahnya, lalu meminta tolong kepada sdr. NUR KHAMID untuk bantu menjualkannya, lalu sdr. NUR KHAMID menawarkan tanah tersebut kepada terdakwa, pada awal penawaran sdr. NUR KHAMID hanya menunjukkan foto copy SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA kepada terdakwa, setelah terdakwa bisa melakukan pembayaran pelunasan lalu sertifikat aslinya diserahkan kepada terdakwa oleh sdr. NUR KHAMID.

- Bahwa setelah sdr. NUR KHAMID selesai mengurus SHM tersebut, lalu asli SHM itu beserta Akta Kuasa Menjual dari Notaris DINA JUNIATI, SH diserahkan kepada terdakwa, setelah itu terdakwa konsultasi kepada PPAT UMI NABAWA, SH dan PPAT tersebut menjawab apakah tanda tangannya para pihak dalam akta itu asli semua dan terdakwa jawab tidak tahu, namun terdakwa tidak pernah datang ke Notaris DINA JUNIATI, SH. berjalan waktu di tahun 2018 terdakwa mulai memasarkan perumahan yang akan terdakwa bangun di atas tanah tersebut dan pada sekira awal tahun 2020 terdakwa ada penawaran tanah disamping tanah tersebut, karena tidak ada dana lalu terdakwa pinjam dana talangan kepada CIK LANY senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dengan jangka waktu

Halaman 58 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



3 (tiga) bulan dengan jaminan SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA, saat itu terdakwa terima dananya senilai Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), karena dipotong bunga di depan selama 3 (tiga) bulan dan biaya administrasi total senilai Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah), setelah jatuh tempo terdakwa tidak bisa melunasi dana talangan tersebut, akhirnya terdakwa disarankan oleh sdr. CIK LANY untuk dicarikan pinjaman di PT. BPR Sinar Mitra Sejahtera – Semarang, dan akhirnya terdakwa ajukan pinjaman di bank tersebut senilai Rp.1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah), akhirnya disetujui senilai Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), setelah itu untuk SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah diproses baliknama di PPAT DWI HASTUTI, SH, MKN selaku rekanan PT. BPR SMS, setelah itu SHM tersebut diproses baliknama mendasari akta kuasa menjual dari Notaris DINA JUNIATI, SH yang sebelumnya telah diurus oleh sdr. NUR KHAMID dan pada akhirnya SHM tersebut beralih menjadi atas nama terdakwa.

- Bahwa ada keuntungan yang didapatkan oleh sdr. NUR KHAMID, yaitu : dalam proses jual beli tanah SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah, saya memberikan fee sebesar 2,5% kepada sdr. NUR KHAMID atau senilai Rp 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah), yang terdakwa berikan saat pelunasan dan tidak memotong dari uang pelunasan yang saya serahkan kepadanya untuk diberikan kepada sdr. SITI CHASANA; dalam proses penerbitan akta kuasa menjual SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah, saya memberikan fee kepada sdr. NUR KHAMID atau senilai Rp 15.00.000,- (lima belas juta rupiah), yang terdakwa berikan saat terbitnya akta kuasa menjual tersebut.

- Bahwa saat terdakwa melakukan transaksi penjualan tanah tersebut kepada para konsumen dari tahun 2018 s.d. 2019 saat itu dokumen asli SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA ada dalam penguasaan terdakwa yang saya simpan di Kantor saya di Jl. Wolter Monginsidi Tlogopancing IV Kota Semarang.

- Bahwa pada saat survey itu sudah terdakwa sampaikan kepada pihak PT. BPR SMS (Bpk. EDI) bahwa orang yang mendiami bangunan rumah dimaksud adalah para konsumen yang membeli tanah + bangunan kepada terdakwa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat itu terdakwa pinjam dana talangan kepada CIK LANY senilai kurang lebih Rp.325.000.000,- untuk pelunasan pembayaran pembelian tanahnya BISRI, dan SHM tersebut sebagai jaminannya. setelah didapatkan asli SHM nya lalu SHM tersebut terdakwa serahkan kepada PPAT DWI HASTUTI, SH, MKn untuk proses baliknama ke atas nama terdakwa setelah itu untuk diproses pecah menjadi 10 (sepuluh) bidang dan terdakwa sudah bayar biayanya kepada PPAT tersebut total senilai Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah).
- Bahwa ADITYA TRI HIDAYAT dan AGUNG SETYOWARDHANI adalah sopir sdr. CIK LANY dan tukang tagihnya CIK LANY.
- Bahwa terdakwa sudah pernah dihukum dan sekarang sedang menjalani pidana ;
- Bahwa terdakwa masih mempunyai tanggungan keluarga;
- Bahwa terdakwa sangat menyesali perbuatannya;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1) 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua ALIATUL MUAWANAH, tertanggal 20 Oktober 2018;
- 2) 13 (tiga belas) lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. Slamet Riyadi;
- 3) 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. ALIATUL MUAWANAH;
- 4) 1 (satu) lembar kesepakatan penambahan bangunan yg ditanda tangani oleh ALIATUL dan SLAMET RIYADI.
- 5) 8 (delapan) lembar kwitansi penerimaan uang berkop PT. Madinah Alam Persada, dari EKA TJAHJANTO WIJADI kepada SLAMET RIYADI, dkk, tanggal 12-12-2018 s.d. 18-5-2020;
- 6) 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli berkop PT. Madinah Alam Persada No : 086 / MADINAH / V / 2020, antara Pihak Pertama SLAMET RIYADI dengan Pihak Kedua EKA TJAHJANTO WIJADI, tertanggal 15 Mei 2020;
- 7) 1 (satu) bendel Berita Acara Serah Terima Kunci berkop PT. Madinah Alam Persada No : 092 / MADINAH / V / 2020, antara

Halaman 60 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Pertama SLAMET RIYADI dengan Pihak Kedua EKA TJAHJANTO WIJADI, tanggal 22 Mei 2020.

8) 1 (satu) bendel foto copy SHM No. 2721 / Pedurungan Tengah an. Siti Chasanah luas 623 m²;

9) 1 (satu) bendel peta kapling Komplek Fatro Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang;

10)-----
1 (satu) bendel Gambar Kerja Perumahan Fatro Kavling No. 10, tanggal 26 Desember 2018.

11) 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua MAYA PUSPITASARI, tertanggal 7 Januari 2019;

12) 19 (sembilan belas) lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. Slamet Riyadi, dari tanggal 12 Desember 2018 s/d 9 Januari 2021;

13) 1 (satu) bendel foto copy SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA;

14)-----
1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. EKO NUGROHO;

15)-----
1 (satu) lembar print dari foto surat perjanjian beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua PURWANTO, tertanggal 18 April 2019;

16) 1 (satu) lembar surat perjanjian penyelesaian pembangunan perumahan madinah fatro No. 235 / Madinah / XII / 2020, tanggal 12 Desember 2020, antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua PURWANTO;

17) 4 (empat) lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. Slamet Riyadi total senilai Rp. 85 juta;

18)-----
1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. PURWANTO.

19) 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua TAN ING TJOE, tertanggal 10 Januari 2019, yang dilegalisasi

Halaman 61 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI, SH Nomor : 46 / I / L / EB / 2019, tanggal 10 Januari 2019.

20) 1 (satu) lembar surat kwitansi senilai Rp. 200 juta yang ditanda tangani oleh SLAMET RIYADI diatas materai 6000 tertanggal 10 Januari 2019.

21) 1 (satu) lembar copy peta kapling kompleks fatro kel. Tlogomulyo Pedurungan kota semarang.

22)-----
1 (satu) bendel foto copy SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANAH.

23) 1 (satu) bendel surat akta jual beli tanah dan bangunan berkop PT. madinah Alam Persada, tgl 10 November 2018, antara pihak pertama Slamet Riyadi dengan pihak kedua Wisnu Aditya Irzaputra;

24) 5 (lima) lembar nota pembelian material;

25) 27 lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. SLAMET RIYADI total Rp. 243 juta;

26) 1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. WISNU ADITYA.

27)-----
1 (satu) bendel RAB Pembangunan rumah tinggal Fatro 12 A tahun 2019.

28) 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan, antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua AMRIN ZAHRIAN, tanggal 15 Oktober 2018;

29) 13 (tiga belas) lembar kwitansi penyerahan uang ke pihak sdr. SLAMET RIYADI, dkk total senilai Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta rupiah);

30)-----
1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. AMRIN ZAHRIAN;

31)-----
7 lembar kwitansi DP dan angsuran, total senilai Rp. 86.280.000,-;

32)-----
1 (satu) bukuangsuranberkop PT. Madinah AlamPersada an RENIS THESALONIKA PUTRI;

Halaman 62 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



33)-----

1 (satu) lembar Surat AktaJualBeli Tanah Dan Bangunanberkop PT. Madinah Alam Persada tgl 2 Januari 2019, yang ditandatanganiRenis Thesalonika Putri denganSlamet Riyadi;

34)-----

1 (satu) lembar Peta KaplingKomplekPerumahanFatro Residence;

35)-----

2 (dua) lembarBerita Acara SerahTerimaKunci No : 118/Madinah/VII/2020, tgl 7 Juli 2020.

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

- Bahwa terdakwa selaku Direktur PT. Madinah Alam Persada juga bergerak dalam bidang pengembang perumahan (jual kapling dan bangun rumah) dengan lokasi perumahannya adalah di Sendangmulyo, Gedawang, Pedurungan Tengah, Tanjungsri, Wanara Mukti, Pesona Asri Raya II, Sedayu, Tlogomulyo (Wonomulyo Mukti) dan Selomukti Timur.
- Bahwa terdakwa menawarkan rumah siap huni di Jl. Taman Tlogomulyo Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang melalui aplikasi facebook, setelah itu saksiPURWANTO cek rumahnya dan merasa cocok, kemudian pada tanggal 18 April 2019 terjadi kesepakatan jual beli dengan harga sebesar Rp.240.000.000,- bukti kepemilikan tanah SHM No. 5330 / Kel. Tlogomulyo, dengan uang muka sebesar Rp.60.000.000,-yang saksi bayar pada tanggal 18 April 2019, dan sisanya diangsur tiap bulan sebesar Rp.1.875.000,- selama 8 (delapan) tahun, setelah itu saksiPURWANTO melakukan pembayaran angsuran sebanyak 5 (lima) kali masing-masing sebesar Rp.2.000.000,-, kemudian pembayaran angsuran berhenti karena saksi minta ganti rumah dikarenakan bangunan rumah tersebut banyak yang rusak, diantaranya plafon ambrol, lantai pecah dan dinding retak. Selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2020 saksi diganti dengan tanah dan bangunan rumah di Fatro Blok E No. 26 dengan alas hak SHM No. 07225/Kel. Pedurungan Tengah an. Drs. BISRI, luas 560 m2, yang mana saat itu kondisinya sudah ada bangunan bata naik 50 %, setelah itu terdakwa minta tambahan uang untuk membangun dan saksimemberikan uang sebesar Rp.15.000.000,-pada tanggal 25 Agustus 2020 dan uang sebesar Rp.5.000.000,-pada tanggal 2 September 2020, namun ternyata rumah tersebut tidak dilanjutkan pembangunannya dan terdakwa minta tambahan

Halaman 63 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



uang lagi sebesar Rp.10.000.000,- untuk pembangunan rumah tersebut, setelah itu rumah dilanjutkan pembangunannya hanya sampai atap (genteng) dan mengaci tembok. Setelah terdakwa kabur, pada sekira bulan Februari 2021 sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*) datang dan mengakui/mengklaim sebagai pemilik atas tanah tersebut (ada 8 bangunan rumah termasuk punya saksi), dan membawa bukti kepemilikan berupa SHM No. 07225 / Kel. Pedurungan Tengah an. Drs. BISRI, luas 560 m2. Kemudian mulai tanggal 16 April 2021 sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO melakukan pembangunan lanjutan dari rumah tersebut. Sehingga atas perbuatan terdakwa tersebut saksi PURWANTO dirugikan total sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

- Bahwa terdakwa menawarkan perumahan Fatro yang beralamat di Kel Pedurungan Tengah Kota Semarang kepada saksi EKA TJAHHANTO WIJADI dan terdakwa menerangkan sertifikat tanah perumahan tersebut masih atas nama SITI CHASANAH SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah luas 623 m2 dan nanti setelah lunas akan dipecah dan balik nama menjadi atas nama saksi EKA TJAHHANTO WIJADI, dan setelah bayar uang muka maka rumah akan segera dibangun maksimal 6 (enam) bulan dan setelah itu bisa ditempati. Atas keterangan tersebut akhirnya saksi EKA TJAHHANTO WIJADI tertarik dan sepakat beli tanah dan rumah di Fatri Blok A No 10LT 70 M2 LB 36 M2, dengan harga sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan uang muka (DP) senilai Rp.187.000.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah) dan sisanya diangsur kepada terdakwasecara soft cash. Setelah itu saksi EKA TJAHHANTO WIJADI melakukan pembayaran DP senilai Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) pada 27 Desember 2018 dan sisanya saksi EKA TJAHHANTO WIJADI bayar lunas pada 18 Mei 2020, namun ternyata sertifikat rumah tidak diserahkan kepada saksi EKA TJAHHANTO WIJADI sesuai yang dijanjikan.

- Bahwa terdakwa menawarkan kavling siap bangun di facebook terletak di belakang Fatro Blok A Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang luas tanah 70 m2, luas bangunan 36 m2, dengan harga Rp.250.000.000,- dengan bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an SITI CHASANAH luas 623 m2 dan terdakwa menerangkan kepada saksi MAYA PUSPITASARI jual beli tersebut dilakukan tanpa riba (tanpa bunga) dengan sistem KPR in house yaitu melakukan pembayaran angsuran kepada pengembang perumahan tersebut. Atas keterangan tersebut saksi MAYA PUSPITASARI tertarik dan tidak



melakukan penawaran dan langsung setuju. Setelah itu saksi MAYA PUSPITASARI menyerahkan uang mulai tanggal 15 Desember 2018 senilai Rp.15.000.000,-, tanggal 7 Januari 2019 senilai Rp.85.000.000,-, tanggal 16 Maret 2019 senilai Rp.3.000.000,-, tanggal 8 April 2019 senilai Rp.3.000.000,-, tanggal 24 Mei 2019 s/d 9 Januari 2021 (15 lembar kwitansi), masing-masing senilai Rp.1.800.000,-, dimana penyerahan uang tersebut dilakukan di Kantor Pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang, sehingga total uang yang telah saksi MAYA PUSPITASARI kepada terdakwa sebesar Rp.134.800.000,- (seratus tiga puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) tersebut, namun ternyata hingga kini rumah belum jadi 100%, padahal saat itu dalam 6 (enam) bulan akan jadi dan bisa saksi MAYA PUSPITASARI tempati, selanjutnya diketahui sertipikat SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. Siti Chasanah dipegang atau dibawa oleh sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*).

- Bahwa saksi ALIATUL MUAWANAH mengalami kerugian berupa uang tunai total senilai Rp. 132.860.000,- (seratus tiga puluh dua juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah), yaitu uang yang saksi bayarkan/ serahkan kepada terdakwa untuk pembelian tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di samping fatro kavling A No. 9, luas tanah \pm 70 m², yang terdakwa tawarkan di facebook dan terdakwa menerangkan kepada saksi ALIATUL MUAWANAH jual beli tersebut dilakukan tanpa riba (tanpa bunga) dengan sistem KPR in house yaitu melakukan pembayaran angsuran kepada pengembang perumahan tersebut. Setelah itu saksi ALIATUL MUAWANAH menanyakan mengenai legalitas tanah tersebut dan terdakwa menerangkan sudah beli tanah SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANAH dan saat ini sertipikatnya sedang berproses pemecahan melalui Notaris UMMY NABAWA,SH, lalu saksi ALIATUL MUAWANAH dihadapkan kepada Notaris tersebut dan Notaris itu menerangkan kepada saksi ALIATUL MUAWANAH tanah tersebut memang sudah dibeli oleh terdakwa dan sedang diurus pemecahannya. Atas keterangan itu saksi ALIATUL MUAWANAH tertarik, kemudian setuju membeli. Setelah itu saksi ALIATUL MUAWANAH menyerahkan uang kepada terdakwa total sebesar Rp.132.860.000,- (seratus tiga puluh dua juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah), yaitu : tanggal 20 Oktober 2018 senilai Rp.40.000.000,-, tanggal 7 November 2018 senilai Rp.30.000.000,-, tanggal 6 Maret 2019 senilai Rp.5.000.000,-, tanggal 6 Maret 2019 senilai Rp.5.000.000,-, tanggal 1 November 2019 senilai Rp.4.000.000,-, Tanggal 18 Mei 2020 senilai Rp.10.000.000,-, tanggal 20

Halaman 65 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Januari 2019 senilai Rp.10.000.000,-, tanggal 28 Juli 2019 senilai Rp.6.000.000,-, 9 lembar kwitansi angsuran, masing-masing senilai Rp.2.150.000,-, dan 4 lembar bukti transfer angsuran dengan total senilai Rp. 8.510.000,-, dimana penyerahan tersebut dilakukan di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang. Setelah itu saksi ALIATUL MUAWANAH menempati rumah tersebut mulai Juni 2020 sedangkan untuk sertifikatnya hingga sekarang ini belum diserahkan kepada saksi ALIATUL MUAWANAH dan pada bulan Februari 2021 sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*) mengklaim sebagai pemilik tanah tersebut.

- Bahwa saksi TAN ING TJOE mengalami kerugian berupa uang tunai cash senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang saksi bayarkan / serahkan kepada terdakwa untuk pembelian tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di samping fatro kavling No. 15, luas tanah \pm 70 m2bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an Siti Chasanah luas 623 m2, yang mana saksi telah melakukan pembayaran pada tanggal 8 Januari 2019 di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang sebesar Rp.5.000.000,-yang diterima oleh terdakwa dengan tanda terima berkop PT. Madinah Alam Persada yang ditanda tangani oleh terdakwa sebagai pembayaran uang muka dan pada tanggal 10 Januari 2019 saksi transfer uang senilai Rp.195.000.000,- ke rekening terdakwa, setelah itu dilakukan penanda tangan dokumen surat akta jual beli tanah dan bangunan antara terdakwa dengan saksi TAN ING TJOE di kantor Notaris EFNAWATI BUKHARI, SH, alamat : Jl. Taman Udan Riris I No. 43 Tlogosari Kulon Semarang, dan kemudian Notaris tersebut melegalisasi dokumen tersebut dengan nomor : 46/II/L/EB/2019, tgl 10 Januari 2019. Setelah itu rumah dibangun hingga selesai selama 1,5 tahun, padahal diawal kesepakatan jual beli dijanjikan pembangunan 6 (enam) bulan akan selesai dan sertifikat tidak diserahkan hingga sekarang, karena sertifikat tersebut dibawa oleh sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*).
- Bahwa saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA mengalami kerugian berupa uang total senilai Rp.259.465.000,- (dua ratus lima puluh sembilan juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah) yang telah saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA serahkan kepada terdakwa untuk pembelian rumah beralamat di Fatro Blok A No 13 Kel Pedurungan Tengah Kota Semarang dua lantai dengan LT 70 M2 LB 36 M2, dimana bukti kepemilikan tanah tersebut berupa

Halaman 66 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an SITI CHASANAH luas 623 m², yang mana terdakwa menawarkan rumah kepada saksi yang bisa desain sendiri, bisa diangsur secara KPR In House / Syariah (tanpa bunga), tanah sudah miliknya, biaya proses jual beli dan balik nama di tanggung oleh terdakwa, setelah DP rumah akan segera dibangun paling lambat 9 bulan setelah itu bisa ditempati, atas keterangan tersebut saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA tertarik dan sepakat untuk membeli rumah tersebut dengan harga Rp.250.000.000.- dan ada tambahan bangunan senilai Rp.119.600.000.- dengan uang muka (DP) senilai Rp.80.000.000.- dan sisanya diangsur kepada terdakwa selama 7 tahun (84 bulan), setelah itu saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA membayar DP senilai Rp.80.000.000.- dan tambahan bangunan senilai Rp. 119.600.000.- serta 24 angsuran senilai Rp.50.400.000,- dan menyerahkan material senilai Rp.9.465.000.- dan dijanjikan pembangunan selesai 9 bulan setelah pembayaran DP (bulan Desember 2019), namun proses pembangunan selalu mundur tidak sesuai yang dijanjikan dan belum selesai masih terbangun kurang lebih 60 % sehingga belum bisa di huni, dimana luas tanah dan tinggi bangunan sesuai yang dijanjikan oleh terdakwa adalah seluas 70 m², namun faktanya luas tanah hanya 63 m².

- Bahwa saksi AMRIN ZAHRIAN mengalami kerugian berupa uang senilai Rp.85.500.000.- (delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) yang telah diserahkan kepada terdakwa untuk pembelian kavling No 12 beralamat di Perumahan Fatro Kel Pedurungan Tengah Kota Semarang dengan bukti kepemilikan SHM No : 02721 / Kel Pedurungan an SITI CHASANAH yang diakui terdakwa kavling tersebut adalah miliknya, namun sertifikat masih dalam proses balik nama menjadi atas nama SLAMET RIYADI di Notaris dan terdakwa menerangkan angsuran tanpa bunga, setelah dilakukan pelunasan sertifikat akan diserahkan kepada saksi AMRIN ZAHRIAN dan proses dibalik nama sertifikat ditanggung oleh terdakwa, atas keterangan tersebut saksi AMRIN ZAHRIAN tertarik kemudian sepakat untuk membeli kavling no 12 di Perumahan Fatro Kel Pedurungan Tengah dengan harga Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan uang muka Rp.48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) sisanya diangsur dengan angsuran sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per bulan selama 4 tahun (48 bulan) kepada terdakwa, setelah itu saksi AMRIN ZAHRIAN melakukan pembayaran DP sebesar Rp.48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) pada tanggal 15 Oktober 2018 dan dibuatkan Akta Jual Beli dan membayar



angsuran sebanyak 25x (dua puluh lima kali) mulai tanggal 3 Desember 2018 s/d tanggal tanggal 05 November 2020 total senilai Rp.37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), setelah itu terdakwa tidak diketahui keberadaanya dan uang yang sudah diserahkan kepada terdakwa tidak dikembalikan kepada saksi AMRIN ZAHRIAN

- Bahwa saksi RENIS THESALONIKA PUTRI mengalami kerugian berupa pembayaran uang muka dan angsuran¹ (satu) rumah luas tanah 70M² luas bangunan 45 M² yang beralamat di Blok A 14 Fatro Residence Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan bukti kepemilikan SHM No : 02721 / Kel Pedurungan an SITI CHASANAH total senilai Rp. 112.000.000,- yang telah saksi RENIS THESALONIKA PUTRI serahkan kepada terdakwaselaku Direktur PT. Madinah Alam Persada, dimana pada tanggal 2 Januari 2019 di Kantor Pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang terjadi kesepakatan pembelian tanah luas 70 m² dan bangunan yang berdiri diatasnya (rumah luas 45 m²) sesuai SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah yang terletak belakang perumahan Fatro Residence Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan harga sebesar Rp.250.000.000,-, uang muka sebesar Rp.50.000.000,-, dan sisanya dicicil / diangsur sebesar Rp.2.080.000,- tiap bulan selama 8 (delapan) tahun, dan terdakwa menerangkan jual beli tersebut dilakukan tanpa riba (tanpa bunga) dengan sistem KPR in house yaitu melakukan pembayaran angsuran kepada pengembang perumahan tersebut dan mengenai legalitas tanah tersebut, terdakwa menerangkan sudah membeli tanah tersebut dan saat ini sertifikatnya sedang berproses pemecahan melalui Notaris UMMY NABAWA, SH., atas keterangan tersebut saksi RENIS THESALONIKA PUTRI tertarik dan setuju membeli. Setelah itu saksi RENIS THESALONIKA PUTRI menyerahkan uang kepada terdakwa pada tanggal 2 Januari 2019 sebesar Rp.50.000.000,-, tanggal 6 Januari 2019 sebesar Rp.18.000.000,-, tanggal 2 Februari 2019 sebesar Rp.2.080.000,-, tanggal 2 April 2019 sebesar Rp.2.100.000,-, tanggal 9 Mei 2019 sebesar Rp.2.100.000,-, tanggal 8 Juni 2020 sebesar Rp.8.000.000,- dan tanggal 2 September 2020 sebesar Rp.4.000.000,-, yang mana penyerahan tersebut dilakukan di Kantor Pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang. Setelah itu saksi RENIS THESALONIKA PUTRI menempati rumah tersebut mulai tanggal 7 Juli 2020, sedangkan untuk sertifikatnya hingga sekarang ini belum diserahkan kepada saksi RENIS THESALONIKA PUTRI dan pada bulan Maret 2021 oleh sdr. LANNY

Halaman 68 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*) mengklaim sebagai pemilik tanah tersebut dan menyampaikan untuk bisa mendapatkan sertifikat tersebut harus membayar kepadanya sebesar Rp.385.000.000,-.

- Bahwa SHM No. 02721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA Hada di Kantor PT. BPR SMS di Jl. Abdul Rahman Saleh No. 199 Kota Semarang sebagai jaminan hutang terdakwa senilai Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), untuk selama 12 (dua belas) bulan, dari tanggal 7 April 2020 s.d. tanggal 7 April 2021, pinjaman tersebut adalah musiman dengan angsuran bunga per bulan sebesar Rp.16.200.000,- (enam belas juta dua ratus ribu rupiah). Bukti pinjaman tersebut adalah berupa Akta Notariel Nomor 24 tanggal 07 April 2020 dari Notaris DWI HASTUTI, SH, MKn tentang Perjanjian Kredit. Dan pinjaman tersebut telah lunas pada tanggal 7 April 2021, dan kemudian barang jaminan berupa SHM No. 02721/ Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA H diserahkan kepada terdakwa selaku debitur. Selanjutnya pada tanggal 30 Agustus 2022 SHM tersebut menjadi jaminan hutang kembali di PT. BPR SMS dengan debitur atas nama ADITYA TRI HIDAYAT senilai Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), namun atas nama SHM nya sudah berganti nama menjadi AGUNG SETIYOWARDHANI, dan pinjaman tersebut sistemnya angsuran per bulan senilai Rp.4.266.700,- (empat juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus rupiah), selama 60 (enam puluh) bulan dan saat ini pinjaman tersebut masih berjalan dengan bukti pinjaman berupa dokumen bawah tangan berupa Perjanjian Kredit Nomor : 010 / PK-KMG / SMS / VIII / 2022, tanggal 30 Agustus 2022, antara CORNELLY LIDWINA SMITH selaku pihak bank dengan sdr. ADITYA TRI HIDAYAT selaku peminjam.

- Bahwa yang melakukan pelunasan pinjaman terdakwa di PT. BPR SMS adalah sdr. LANY SETIOWATI NUGROHO senilai Rp.1.080.000.000,- (satu miliar delapan puluh ribu rupiah), dengan rincian pembayaran sebagai berikut : tanggal 31 Maret 2021 senilai Rp. 251.000.000,-, tanggal 1 April 2021 senilai Rp. 399.000.000,-, tanggal 5 April 2021 senilai Rp. 430.000.000,-. pembayaran tersebut adalah secara setor tunai ke teller dengan bukti berupa : bukti setoran angsuran kredit BPR SMS tanggal 31 Maret 2021, 1 April 2021 dan 5 April 2021 dan setelah itu BPR SMS menerbitkan surat kepada terdakwa nomor : 004 / KRD / BPR-SMS / IV / 2021, tanggal 07 April 2021, perihal surat keterangan lunas.

- Bahwa saksi TEZAR ALDI YUNIARKO, SM telah membeli SHM No. 7371 / Kel. Pedurungan Tengah an. SOEWANDI luas 62 m² beserta

Halaman 69 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang berdiri di atasnya (rumah) tersebut dari sdr. LANY SETIOWATI NUGROHO alias CIK LANY, dengan harga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan telah dibayar lunas pada tanggal 25 November 2022 dengan pembiayaan KPR dari PT. BPR DATA, alamat : Jl. MT. Haryono No. 535 Semarang. Dan sebagaimana diketahui tanah dan bangunan tersebut sebelumnya yang dijual terdakwa kepada saksi PURWANTO.

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif kesatu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 jo. Pasal 65 ayat (1) KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. *Barang siapa;*
2. *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 merupakan perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan.*

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

AD1. Unsur 1 : Barang Siapa

Menimbang, bahwa unsur ini menunjuk pada subyek hukum dalam hukum pidana adalah orang atau badan hukum diajukan ke persidangan karena adanya dakwaan dari Penuntut Umum ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo Terdakwa **lamet Riyadi bin (Alm) Slamet** merupakan orang yang dewasa sehat jasmani dan rohaninya sehingga dapat dipertanggungjawabkan segala perbuatannya dan identitas terdakwa setelah ditanyakan oleh Majelis memang identitas terdakwa sama

Halaman 70 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



seperti yang tercantum dalam surat dakwaan Penuntut Umum, oleh karena itu Majelis berpendapat Unsur Barang Siapa telah terpenuhi ;

Ad2. 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 merupakan perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dari unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum ini adalah pelaku dalam melakukan perbuatan menggerakkan harus ditujukan pada menguntungkan diri sendiri atau orang lain yang mana kesengajaan yang dimaksud harus sudah ada dalam diri si pelaku sebelum atau setidaknya pada saat memulai perbuatan menggerakkan ;

Menimbang, bahwa yang pengertian dari menguntungkan yaitu menambah kekayaan dari yang sudah ada baik bagi diri sendiri maupun bagi orang lain ;

Menimbang, bahwa unsur dengan Menggunakan nama palsu atau martabat atau kedudukan palsu, menggunakan tipu muslihat dan rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu barang kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang tersebut diatas bersifat alternative apabila salah satu elemen terpenuhi maka unsur ini dinyatakan telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan menggerakkan merupakan upaya dari pelaku dengan cara yang tidak benar atau palsu agar orang lain jadi terpengaruh untuk menyerahkan benda, memberi hutang maupun menghapus piutang ;

Menimbang, bahwa dalam melakukan perbuatan tersebut pelaku dapat menggunakan tipu muslihat (listige kunstgrepen) dan rangkaian kebohongan, maksud dari tipu muslihat yaitu suatu perbuatan yang sedemikian rupa dan menimbulkan kesan atau kepercayaan tentang kebenaran perbuatan itu yang sesungguhnya tidak benar, karenanya orang bisa menjadi percaya dan tertarik atau tergerak hatinya, sedangkan rangkaian kebohongan yaitu adanya kebohongan atau ketidakbenaran ucapan itu (seolah-olah benar adanya) dalam



hal ini ada tiga unsur yang harus terpenuhi yaitu adanya perkataan yang isinya tidak benar, ada lebih dari satu kali bohong, dan bohong yang satu menguatkan bohong yang lain ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan

- Bahwa terdakwa selaku Direktur PT. Madinah Alam Persada juga bergerak dalam bidang pengembang perumahan (jual kapling dan bangun rumah) dengan lokasi perumahannya adalah di Sendangmulyo, Gedawang, Pedurungan Tengah, Tanjungsri, Wanara Mukti, Pesona Asri Raya II, Sedayu, Tlogomulyo (Wonomulyo Mukti) dan Selomukti Timur.
- Bahwa terdakwa menawarkan rumah siap huni di Jl. Taman Tlogomulyo Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang melalui aplikasi facebook, setelah itu saksiPURWANTO cek rumahnya dan merasa cocok, kemudian pada tanggal 18 April 2019 terjadi kesepakatan jual beli dengan harga sebesar Rp.240.000.000,- bukti kepemilikan tanah SHM No. 5330 / Kel. Tlogomulyo, dengan uang muka sebesar Rp.60.000.000,- yang saksi bayar pada tanggal 18 April 2019, dan sisanya diangsur tiap bulan sebesar Rp.1.875.000,- selama 8 (delapan) tahun, setelah itu saksiPURWANTO melakukan pembayaran angsuran sebanyak 5 (lima) kali masing-masing sebesar Rp.2.000.000,-, kemudian pembayaran angsuran berhenti karena saksi minta ganti rumah dikarenakan bangunan rumah tersebut banyak yang rusak, diantaranya plafon ambrol, lantai pecah dan dinding retak. Selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2020 saksi diganti dengan tanah dan bangunan rumah di Fatro Blok E No. 26 dengan alas hak SHM No. 07225/Kel. Pedurungan Tengah an. Drs. BISRI, luas 560 m², yang mana saat itu kondisinya sudah ada bangunan bata naik 50 %, setelah itu terdakwa minta tambahan uang untuk membangun dan saksimemberikan uang sebesar Rp.15.000.000,- pada tanggal 25 Agustus 2020 dan uang sebesar Rp.5.000.000,- pada tanggal 2 September 2020, namun ternyata rumah tersebut tidak dilanjutkan pembangunannya dan terdakwa minta tambahan uang lagi sebesar Rp.10.000.000,- untuk pembangunan rumah tersebut, setelah itu rumah dilanjutkan pembangunannya hanya sampai atap (genteng) dan mengaci tembok. Setelah terdakwa kabur, pada sekira bulan Februari 2021 sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*) datang dan mengakui/mengklaim sebagai pemilik atas tanah tersebut (ada 8 bangunan rumah termasuk punya saksi), dan membawa bukti kepemilikan berupa SHM No. 07225 / Kel. Pedurungan Tengah an. Drs. BISRI, luas 560 m². Kemudian mulai tanggal 16 April 2021 sdr. LANNY SETIOWATI

Halaman 72 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



NUGROHO melakukan pembangunan lanjutan dari rumah tersebut. Sehingga atas perbuatan terdakwa tersebut saksi PURWANTO dirugikan total sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

- Bahwa terdakwa menawarkan perumahan Fatro yang beralamat di Kel Pedurungan Tengah Kota Semarang kepada saksi EKA TJAHHANTO WIJADI dan terdakwa menerangkan sertifikat tanah perumahan tersebut masih atas nama SITI CHASANA SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah luas 623 m² dan nanti setelah lunas akan dipecah dan balik nama menjadi atas nama saksi EKA TJAHHANTO WIJADI, dan setelah bayar uang muka maka rumah akan segera dibangun maksimal 6 (enam) bulan dan setelah itu bisa ditempati. Atas keterangan tersebut akhirnya saksi EKA TJAHHANTO WIJADI tertarik dan sepakat beli tanah dan rumah di Fatri Blok A No 10LT 70 M² LB 36 M², dengan harga sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), dengan uang muka (DP) senilai Rp.187.000.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta rupiah) dan sisanya diangsur kepada terdakwasecara soft cash. Setelah itu saksi EKA TJAHHANTO WIJADI melakukan pembayaran DP senilai Rp.145.000.000,- (seratus empat puluh lima juta rupiah) pada 27 Desember 2018 dan sisanya saksi EKA TJAHHANTO WIJADI bayar lunas pada 18 Mei 2020, namun ternyata sertifikat rumah tidak diserahkan kepada saksi EKA TJAHHANTO WIJADI sesuai yang dijanjikan.

- Bahwa terdakwa menawarkan kavling siap bangun di facebook terletak di belakang Fatro Blok A Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang luas tanah 70 m², luas bangunan 36 m², dengan harga Rp.250.000.000,- dengan bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an SITI CHASANA luas 623 m² dan terdakwa menerangkan kepada saksi MAYA PUSPITASARI jual beli tersebut dilakukan tanpa riba (tanpa bunga) dengan sistem KPR in house yaitu melakukan pembayaran angsuran kepada pengembang perumahan tersebut. Atas keterangan tersebut saksi MAYA PUSPITASARI tertarik dan tidak melakukan penawaran dan langsung setuju. Setelah itu saksi MAYA PUSPITASARI menyerahkan uang mulai tanggal 15 Desember 2018 senilai Rp.15.000.000,-, tanggal 7 Januari 2019 senilai Rp.85.000.000,-, tanggal 16 Maret 2019 senilai Rp.3.000.000,-, tanggal 8 April 2019 senilai Rp.3.000.000,-, tanggal 24 Mei 2019 s/d 9 Januari 2021 (15 lembar kwitansi), masing-masing senilai Rp.1.800.000,-, dimana penyerahan uang tersebut dilakukan di Kantor Pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang, sehingga total uang yang telah saksi MAYA PUSPITASARI

Halaman 73 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



kepada terdakwa sebesar Rp.134.800.000,- (seratus tiga puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) tersebut, namun ternyata hingga kini rumah belum jadi 100%, padahal saat itu dalam 6 (enam) bulan akan jadi dan bisa saksi MAYA PUSPITASARI tempati, selanjutnya diketahui sertifikat SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. Siti Chasanah dipegang atau dibawa oleh sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*).

- Bahwa saksi ALIATUL MUAWANAH mengalami kerugian berupa uang tunai total senilai Rp. 132.860.000,- (seratus tiga puluh dua juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah), yaitu uang yang saksi bayarkan/ serahkan kepada terdakwa untuk pembelian tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di samping fatro kavling A No. 9, luas tanah \pm 70 m², yang terdakwa tawarkan di facebook dan terdakwa menerangkan kepada saksi ALIATUL MUAWANAH jual beli tersebut dilakukan tanpa riba (tanpa bunga) dengan sistem KPR in house yaitu melakukan pembayaran angsuran kepada pengembang perumahan tersebut. Setelah itu saksi ALIATUL MUAWANAH menanyakan mengenai legalitas tanah tersebut dan terdakwa menerangkan sudah beli tanah SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANAH dan saat ini sertifikatnya sedang berproses pemecahan melalui Notaris UMMY NABAWA,SH, lalu saksi ALIATUL MUAWANAH dihadapkan kepada Notaris tersebut dan Notaris itu menerangkan kepada saksi ALIATUL MUAWANAH tanah tersebut memang sudah dibeli oleh terdakwa dan sedang diurus pemecahannya. Atas keterangan itu saksi ALIATUL MUAWANAH tertarik, kemudian setuju membeli. Setelah itu saksi ALIATUL MUAWANAH menyerahkan uang kepada terdakwa total sebesar Rp.132.860.000,- (seratus tiga puluh dua juta delapan ratus enam puluh ribu rupiah), yaitu : tanggal 20 Oktober 2018 senilai Rp.40.000.000,-, tanggal 7 November 2018 senilai Rp.30.000.000,-, tanggal 6 Maret 2019 senilai Rp.5.000.000,-, tanggal 6 Maret 2019 senilai Rp.5.000.000,-, tanggal 1 November 2019 senilai Rp.4.000.000,-, Tanggal 18 Mei 2020 senilai Rp.10.000.000,-, tanggal 20 Januari 2019 senilai Rp.10.000.000,-, tanggal 28 Juli 2019 senilai Rp.6.000.000,-, 9 lembar kwitansi angsuran, masing-masing senilai Rp.2.150.000,-, dan 4 lembar bukti transfer angsuran dengan total senilai Rp. 8.510.000,-, dimana penyerahan tersebut dilakukan di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang. Setelah itu saksi ALIATUL MUAWANAH menempati rumah tersebut mulai Juni 2020 sedangkan untuk sertifikatnya hingga sekarang ini belum diserahkan kepada saksi ALIATUL MUAWANAH dan pada bulan Februari 2021 sdr. LANNY SETIOWATI

Halaman 74 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*) mengklaim sebagai pemilik tanah tersebut.

- Bahwa saksi TAN ING TJOE mengalami kerugian berupa uang tunai cash senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang saksi bayarkan / serahkan kepada terdakwa untuk pembelian tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di samping fatro kavling No. 15, luas tanah ± 70 m2 bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an Siti Chasanah luas 623 m2, yang mana saksi telah melakukan pembayaran pada tanggal 8 Januari 2019 di Kantor pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang sebesar Rp.5.000.000,- yang diterima oleh terdakwa dengan tanda terima berkop PT. Madinah Alam Persada yang ditanda tangani oleh terdakwa sebagai pembayaran uang muka dan pada tanggal 10 Januari 2019 saksi transfer uang senilai Rp.195.000.000,- ke rekening terdakwa, setelah itu dilakukan penanda tanganan dokumen surat akta jual beli tanah dan bangunan antara terdakwa dengan saksi TAN ING TJOE di kantor Notaris EFNAWATI BUKHARI, SH, alamat : Jl. Taman Udan Riris I No. 43 Tlogosari Kulon Semarang, dan kemudian Notaris tersebut melegalisasi dokumen tersebut dengan nomor : 46/I/L/EB/2019, tgl 10 Januari 2019. Setelah itu rumah dibangun hingga selesai selama 1,5 tahun, padahal diawal kesepakatan jual beli dijanjikan pembangunan 6 (enam) bulan akan selesai dan sertifikat tidak diserahkan hingga sekarang, karena sertifikat tersebut dibawa oleh sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*).
- Bahwa saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA mengalami kerugian berupa uang total senilai Rp.259.465.000,- (dua ratus lima puluh sembilan juta empat ratus enam puluh lima ribu rupiah) yang telah saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA serahkan kepada terdakwa untuk pembelian rumah beralamat di Fatro Blok A No 13 Kel Pedurungan Tengah Kota Semarang dua lantai dengan LT 70 M2 LB 36 M2, dimana bukti kepemilikan tanah tersebut berupa SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an SITI CHASANAH luas 623 m2, yang mana terdakwa menawarkan rumah kepada saksi yang bisa desain sendiri, bisa diangsur secara KPR In House / Syariah (tanpa bunga), tanah sudah miliknya, biaya proses jual beli dan balik nama di tanggung oleh terdakwa, setelah DP rumah akan segera dibangun paling lambat 9 bulan setelah itu bisa ditempati, atas keterangan tersebut saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA tertarik dan sepakat untuk membeli rumah tersebut dengan harga Rp.250.000.000,- dan ada tambahan bangunan senilai

Halaman 75 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.119.600.000.- dengan uang muka (DP) senilai Rp.80.000.000.- dan sisanya diangsur kepada terdakwa selama 7 tahun (84 bulan), setelah itu saksi WISNU ADITYA IRZAPUTRA membayar DP senilai Rp.80.000.000.- dan tambahan bangunan senilai Rp. 119.600.000.- serta 24 angsuran senilai Rp.50.400.000,- dan menyerahkan material senilai Rp.9.465.000.- dan dijanjikan pembangunan selesai 9 bulan setelah pembayaran DP (bulan Desember 2019), namun proses pembangunan selalu mundur tidak sesuai yang dijanjikan dan belum selesai masih terbangun kurang lebih 60 % sehingga belum bisa dihuni, dimana luas tanah dan tinggi bangunan sesuai yang dijanjikan oleh terdakwa adalah seluas 70 m², namun faktanya luas tanah hanya 63 m².

- Bahwa saksi AMRIN ZAHRIAN mengalami kerugian berupa uang senilai Rp.85.500.000.- (delapan puluh lima juta limaratus ribu rupiah) yang telah diserahkan kepada terdakwa untuk pembelian kavling No 12 beralamat di Perumahan Fatro Kel Pedurungan Tengah Kota Semarang dengan bukti kepemilikan SHM No : 02721 / Kel Pedurungan an SITI CHASANA yang diakui terdakwa kavling tersebut adalah miliknya, namun sertifikat masih dalam proses balik nama menjadi atas nama SLAMET RIYADI di Notaris dan terdakwa menerangkan angsuran tanpa bunga, setelah dilakukan pelunasan sertifikat akan diserahkan kepada saksi AMRIN ZAHRIAN dan proses dibalik nama sertifikat ditanggung oleh terdakwa, atas keterangan tersebut saksi AMRIN ZAHRIAN tertarik kemudian sepakat untuk membeli kavling no 12 di Perumahan Fatro Kel Pedurungan Tengah dengan harga Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) dengan uang muka Rp.48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) sisanya diangsur dengan angsuran sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) per bulan selama 4 tahun (48 bulan) kepada terdakwa, setelah itu saksi AMRIN ZAHRIAN melakukan pembayaran DP sebesar Rp.48.000.000,- (empat puluh delapan juta rupiah) pada tanggal 15 Oktober 2018 dan dibuatkan Akta Jual Beli dan membayar angsuran sebanyak 25x (dua puluh lima kali) mulai tanggal 3 Desember 2018 s/d tanggal 05 November 2020 total senilai Rp.37.500.000,- (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), setelah itu terdakwa tidak diketahui keberadaannya dan uang yang sudah diserahkan kepada terdakwa tidak dikembalikan kepada saksi AMRIN ZAHRIAN
- Bahwa saksi RENIS THESALONIKA PUTRI mengalami kerugian berupa pembayaran uang muka dan angsuran 1 (satu) rumah luas tanah 70M² luas bangunan 45 M² yang beralamat di Blok A 14 Fatro Residence

Halaman 76 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan bukti kepemilikan SHM No : 02721 / Kel Pedurungan an SITI CHASANA total senilai Rp. 112.000.000,- yang telah saksi RENIS THESALONIKA PUTRI serahkan kepada terdakwa selaku Direktur PT. Madinah Alam Persada, dimana pada tanggal 2 Januari 2019 di Kantor Pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang terjadi kesepakatan pembelian tanah luas 70 m² dan bangunan yang berdiri di atasnya (rumah luas 45 m²) sesuai SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah yang terletak belakang perumahan Fatro Residence Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan harga sebesar Rp.250.000.000,-, uang muka sebesar Rp.50.000.000,-, dan sisanya dicicil / diangsur sebesar Rp.2.080.000,- tiap bulan selama 8 (delapan) tahun, dan terdakwa menerangkan jual beli tersebut dilakukan tanpa riba (tanpa bunga) dengan sistem KPR in house yaitu melakukan pembayaran angsuran kepada pengembang perumahan tersebut dan mengenai legalitas tanah tersebut, terdakwa menerangkan sudah membeli tanah tersebut dan saat ini sertifikatnya sedang berproses pemecahan melalui Notaris UMMY NABAWA, SH., atas keterangan tersebut saksi RENIS THESALONIKA PUTRI tertarik dan setuju membeli. Setelah itu saksi RENIS THESALONIKA PUTRI menyerahkan uang kepada terdakwa pada tanggal 2 Januari 2019 sebesar Rp.50.000.000,-, tanggal 6 Januari 2019 sebesar Rp.18.000.000,-, tanggal 2 Februari 2019 sebesar Rp.2.080.000,-, tanggal 2 April 2019 sebesar Rp.2.100.000,-, tanggal 9 Mei 2019 sebesar Rp.2.100.000,-, tanggal 8 Juni 2020 sebesar Rp.8.000.000,- dan tanggal 2 September 2020 sebesar Rp.4.000.000,-, yang mana penyerahan tersebut dilakukan di Kantor Pemasaran Jl. Wolter Mongindisi Tlogopancing IV Semarang. Setelah itu saksi RENIS THESALONIKA PUTRI menempati rumah tersebut mulai tanggal 7 Juli 2020, sedangkan untuk sertifikatnya hingga sekarang ini belum diserahkan kepada saksi RENIS THESALONIKA PUTRI dan pada bulan Maret 2021 oleh sdr. LANNY SETIOWATI NUGROHO (*Daftar Pencarian Saksi*) mengklaim sebagai pemilik tanah tersebut dan menyampaikan untuk bisa mendapatkan sertifikat tersebut harus membayar kepadanya sebesar Rp.385.000.000,-.

- Bahwa SHM No. 02721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA ada di Kantor PT. BPR SMS di Jl. Abdul Rahman Saleh No. 199 Kota Semarang sebagai jaminan hutang terdakwa senilai Rp.1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah), untuk selama 12 (dua belas) bulan, dari tanggal 7 April 2020 s.d. tanggal 7 April 2021, pinjaman tersebut adalah

Halaman 77 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



musiman dengan angsuran bunga per bulan sebesar Rp.16.200.000,- (enam belas juta dua ratus ribu rupiah). Bukti pinjaman tersebut adalah berupa Akta Notariel Nomor 24 tanggal 07 April 2020 dari Notaris DWI HASTUTI, SH, MKn tentang Perjanjian Kredit. Dan pinjaman tersebut telah lunas pada tanggal 7 April 2021, dan kemudian barang jaminan berupa SHM No. 02721/ Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANAHDiserahkan kepada terdakwa selaku debitur. Selanjutnya pada tanggal 30 Agustus 2022 SHM tersebut menjadi jaminan hutang kembali di PT. BPR SMS dengan debitur atas nama ADITYA TRI HIDAYAT senilai Rp.160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), namun atas nama SHM nya sudah berganti nama menjadi AGUNG SETIYOWARDHANI, dan pinjaman tersebut sistemnya angsuran per bulan senilai Rp.4.266.700,- (empat juta dua ratus enam puluh enam ribu tujuh ratus rupiah), selama 60 (enam puluh) bulan dan saat ini pinjaman tersebut masih berjalan dengan bukti pinjaman berupa dokumen bawah tangan berupa Perjanjian Kredit Nomor : 010 / PK-KMG / SMS / VIII / 2022, tanggal 30 Agustus 2022, antara CORNELLY LIDWINA SMITH selaku pihak bank dengan sdr. ADITYA TRI HIDAYAT selaku peminjam.

- Bahwa yang melakukan pelunasan pinjaman terdakwa di PT. BPR SMS adalah sdr. LANY SETIOWATI NUGROHO senilai Rp.1.080.000.000,- (satu miliar delapan puluh ribu rupiah), dengan rincian pembayaran sebagai berikut : tanggal 31 Maret 2021 senilai Rp. 251.000.000,-, tanggal 1 April 2021 senilai Rp. 399.000.000,-, tanggal 5 April 2021 senilai Rp. 430.000.000,-. pembayaran tersebut adalah secara setor tunai ke teller dengan bukti berupa : bukti setoran angsuran kredit BPR SMS tanggal 31 Maret 2021, 1 April 2021 dan 5 April 2021 dan setelah itu BPR SMS menerbitkan surat kepada terdakwa nomor : 004 / KRD / BPR-SMS / IV / 2021, tanggal 07 April 2021, perihal surat keterangan lunas.
 - Bahwa saksi TEZAR ALDI YUNIARKO, SM telah membeli SHM No. 7371 / Kel. Pedurungan Tengah an. SOEWANDI luas 62 m2beserta bangunan yang berdiri di atasnya (rumah) tersebut dari sdr. LANY SETIOWATI NUGROHO alias CIK LANY, dengan harga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan telahdibayar lunas pada tanggal 25 November 2022 dengan pembiayaan KPR dari PT. BPR DATA, alamat : Jl. MT. Haryono No. 535 Semarang. Dan sebagaimana diketahui tanah dan bangunan tersebut sebelumnya yang dijual terdakwa kepada saksi PURWANTO.
- Dengan demikian unsur ini telah terpenuhi.;



Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 jo. Pasal 65 ayat (1) KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kesatu ;

Menimbang, bahwa selama persidangan tidak ditemukan alasan-alasan yang dapat menghapuskan pidana pada diri terdakwa, baik alasan pembenar maupun alasan pemaaf sehingga Terdakwa mampu dipertanggungjawabkan akan perbuatannya, sehingga Terdakwa haruslah dinyatakan bersalah dan harus pula dijatuhi pidana sesuai dengan perbuatannya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa tidak ditahan dan menurut pendapat Majelis Hakim tidak cukup alasan untuk menahan, maka Terdakwa tidak ditahan;

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

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :

- 1) 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua ALIATUL MUAWANAH, tertanggal 20 Oktober 2018;
- 2) 13 (tiga belas) lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. Slamet Riyadi;
- 3) 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. ALIATUL MUAWANAH;
- 4) 1 (satu) lembar kesepakatan penambahan bangunan yg ditanda tangani oleh ALIATUL dan SLAMET RIYADI.
- 5) 8 (delapan) lembar kwitansi penerimaan uang berkop PT. Madinah Alam Persada, dari EKA TJAHJANTO WIJADI kepada SLAMET RIYADI, dkk, tanggal 12-12-2018 s.d. 18-5-2020;
- 6) 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli berkop PT. Madinah Alam Persada No : 086 / MADINAH / V / 2020, antara Pihak Pertama SLAMET RIYADI dengan Pihak Kedua EKA TJAHJANTO WIJADI, tertanggal 15 Mei 2020;
- 7) 1 (satu) bendel Berita Acara Serah Terima Kunci berkop PT. Madinah Alam Persada No : 092 / MADINAH / V / 2020, antara Pihak Pertama SLAMET RIYADI dengan Pihak Kedua EKA TJAHJANTO WIJADI, tanggal 22 Mei 2020.



- 8) 1 (satu) bendel foto copy SHM No. 2721 / Pedurungan Tengah an. Siti Chasanah luas 623 m2;
- 9) 1 (satu) bendel peta kapling Komplek Fatro Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang;
- 10)-----
1 (satu) bendel Gambar Kerja Perumahan Fatro Kavling No. 10, tanggal 26 Desember 2018.
- 11) 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua MAYA PUSPITASARI, tertanggal 7 Januari 2019;
- 12) 19 (sembilan belas) lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. Slamet Riyadi, dari tanggal 12 Desember 2018 s/d 9 Januari 2021;
- 13) 1 (satu) bendel foto copy SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA;
- 14)-----
1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. EKO NUGROHO;
- 15)-----
1 (satu) lembar print dari foto surat perjanjian beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua PURWANTO, tertanggal 18 April 2019;
- 16) 1 (satu) lembar surat perjanjian penyelesaian pembangunan perumahan madinah fatro No. 235 / Madinah / XII / 2020, tanggal 12 Desember 2020, antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua PURWANTO;
- 17) 4 (empat) lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. Slamet Riyadi total senilai Rp. 85 juta;
- 18)-----
1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. PURWANTO.
- 19) 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua TAN ING TJOE, tertanggal 10 Januari 2019, yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI, SH Nomor : 46 / I / L / EB / 2019, tanggal 10 Januari 2019.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20) 1 (satu) lembar surat kwitansi senilai Rp. 200 juta yang ditanda tangani oleh SLAMET RIYADI diatas materai 6000 tertanggal 10 Januari 2019.

21) 1 (satu) lembar copy peta kapling kompleks fatro kel. Tlogomulyo Pedurungan kota semarang.

22)-----
1 (satu) bendel foto copy SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANA.

23) 1 (satu) bendel surat akta jual beli tanah dan bangunan berkop PT. madinah Alam Persada, tgl 10 November 2018, antara pihak pertama Slamet Riyadi dengan pihak kedua Wisnu Aditya Irzaputra;

24) 5 (lima) lembar nota pembelian material;

25) 27 lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. SLAMET RIYADI total Rp. 243 juta;

26) 1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. WISNU ADITYA.

27)-----
1 (satu) bendel RAB Pembangunan rumah tinggal Fatro 12 A tahun 2019.

28) 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan, antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua AMRIN ZAHRIAN, tanggal 15 Oktober 2018;

29) 13 (tiga belas) lembar kwitansi penyerahan uang ke pihak sdr. SLAMET RIYADI, dkk total senilai Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta rupiah);

30)-----
1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. AMRIN ZAHRIAN;

31)-----
7 lembar kwitansi DP dan angsuran, total senilai Rp. 86.280.000,-;

32)-----
1 (satu) buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an RENIS THESALONIKA PUTRI;



33)-----

1 (satu) lembar Surat AktaJualBeli Tanah Dan Bangunanberkop PT. Madinah Alam Persada tgl 2 Januari 2019, yang ditandatanganiRenis Thesalonika Putri denganSlamet Riyadi;

34)-----

1 (satu) lembar Peta KaplingKomplekPerumahanFatro Residence;

35)-----

2 (dua) lembarBerita Acara SerahTerimaKunci No : 118/Madinah/VII/2020, tgl 7 Juli 2020.

Masing-masing akan dikembalikan kepada pemiliknya yang namanya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan terdakwa telah merugikan orang lain ;
- Terdakwa pernah dihukum dan saat ini sedang menjalani pidana dalam perkara lain.

Keadaan yang meringankan :

- Terdakwa mengakui dan menyesali perbuatannya, terdakwa masih mempunyai tanggungan keluarga ;

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

Memperhatikan Pasal 378 jo. Pasal 65 ayat (1) KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- 1.Menyatakan terdakwa **Slamet Riyadi bin (Alm) Slamet Gendut** tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ Penipuan beberapa kali “ sebagaimana dalam dakwaan KeSatu;
- 2.Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun ;
- 3.Menetapkan barang bukti berupa :

Halaman 82 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua ALIATUL MUAWANAH, tertanggal 20 Oktober 2018;
- b. 13 (tiga belas) lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. Slamet Riyadi;
- c. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. ALIATUL MUAWANAH;
- d. 1 (satu) lembar kesepakatan penambahan bangunan yg ditanda tangani oleh ALIATUL dan SLAMET RIYADI.

Dikembalikan kepada saksi Aliatul Muawanah, SE binti Yasdadi.

e.-----
8 (delapan) lembar kwitansi penerimaan uang berkop PT. Madinah Alam Persada, dari EKA TJAHHANTO WIJADI kepada SLAMET RIYADI, dkk, tanggal 12-12-2018 s.d. 18-5-2020;

f.-----
1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli berkop PT. Madinah Alam Persada No : 086 / MADINAH / V / 2020, antara Pihak Pertama SLAMET RIYADI dengan Pihak Kedua EKA TJAHHANTO WIJADI, tertanggal 15 Mei 2020;

g.-----
1 (satu) bendel Berita Acara Serah Terima Kunci berkop PT. Madinah Alam Persada No : 092 / MADINAH / V / 2020, antara Pihak Pertama SLAMET RIYADI dengan Pihak Kedua EKA TJAHHANTO WIJADI, tanggal 22 Mei 2020.

h.-----
1 (satu) bendel foto copy SHM No. 2721 / Pedurungan Tengah an. Siti Chasanah luas 623 m²;

i.-----
1 (satu) bendel peta kapling Komplek Fatro Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang;

j.-----
1 (satu) bendel Gambar Kerja Perumahan Fatro Kavling No. 10, tanggal 26 Desember 2018.

Dikembalikan kepada saksi Eka Tjahjanto Widadi bin (Alm) Wijadi.

Halaman 83 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg



k. 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua MAYA PUSPITASARI, tertanggal 7 Januari 2019;

l.19 (sembilan belas) lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. Slamet Riyadi, dari tanggal 12 Desember 2018 s/d 9 Januari 2021;

m. 1 (satu) bendel foto copy SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANAHA;

n.-----

1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. EKO NUGROHO;

Dikembalikan kepada saksi Maya Puspitasari,Amd binti (Alm) Suprpto.

o. 1 (satu) lembar print dari foto surat perjanjian beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua PURWANTO, tertanggal 18 April 2019;

p. 1 (satu) lembar surat perjanjian penyelesaian pembangunan perumahan madinah fatro No. 235 / Madinah / XII / 2020, tanggal 12 Desember 2020, antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua PURWANTO;

q. 4 (empat) lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. Slamet Riyadi total senilai Rp. 85 juta;

r. 1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. PURWANTO.

Dikembalikan kepada saksi Purwanto bin (Alm) Saimin.

s. 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua TAN ING TJOE, tertanggal 10 Januari 2019, yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI, SH Nomor : 46 / I / L / EB / 2019, tanggal 10 Januari 2019.

t.1 (satu) lembar surat kwitansi senilai Rp. 200 juta yang ditanda tangani oleh SLAMET RIYADI diatas materai 6000 tertanggal 10 Januari 2019.

u. 1 (satu) lembar copy peta kapling kompleks fatro kel. Tlogomulyo Pedurungan kota semarang.

v. 1 (satu) bendel foto copy SHM No. 2721 / Kel. Pedurungan Tengah an. SITI CHASANAHA.



Dikembalikan kepada saksi Tan Ing Tjoe binti (Alm) Tan A Bee.

- w. 1 (satu) bendel surat akta jual beli tanah dan bangunan berkop PT. madinah Alam Persada, tgl 10 November 2018, antara pihak pertama Slamet Riyadi dengan pihak kedua Wisnu Aditya Irzaputra;
- x. 5 (lima) lembar nota pembelian material;
- y. 27 lembar kwitansi penyerahan uang kepada sdr. SLAMET RIYADI total Rp. 243 juta;
- z. 1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. WISNU ADITYA.
- aa. 1 (satu) bendel RAB Pembangunan rumah tinggal Fatro 12 A tahun 2019.

Dikembalikan kepada saksi Wisnu Aditya Irzaputra,SE bin (Alm) Sigit Heru Susanto.

- bb. 1 (satu) lembar surat akta jual beli tanah dan bangunan, antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua AMRIN ZAHRIAN, tanggal 15 Oktober 2018;
- cc. 13 (tiga belas) lembar kwitansi penyerahan uang ke pihak sdr. SLAMET RIYADI, dkk total senilai Rp. 69.000.000,- (enam puluh sembilan juta rupiah);
- dd. 1 (satu) buah buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. AMRIN ZAHRIAN;

Dikembalikan kepada saksi Amrin Zahrian bin (Alm) Mahfud.

- ee.-----
7 lembar kwitansi DP dan angsuran, total senilai Rp. 86.280.000,;
- ff.-----
1 (satu) buku angsuran berkop PT. Madinah AlamPersada an RENIS THESALONIKA PUTRI;
- gg.-----
1 (satu) lembar Surat Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunanberkop PT. Madinah Alam Persada tgl 2 Januari 2019, yang ditandatangani Renis Thesalonika Putri dengan Slamet Riyadi;
- hh.-----
1 (satu) lembar Peta KaplingKomplekPerumahanFatro Residence;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ii.-----

2 (dua) lembar Berita Acara Serah Terima Kunci No :
118/Madinah/VII/2020, tgl 7 Juli 2020.

**Dikembalikan kepada saksi Renis Thesalonika Putri binti (Alm)
Rinaldi.**

4. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp
5.000,00 (Lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Rabu., tanggal 03 Agustus 2023, oleh
kami, P Cokro Hendro Mukti, S.H., sebagai Hakim Ketua, Nenden Rika
Puspitasari, S.H., M.H., Novrida Diansari, S.H. masing-masing sebagai Hakim
Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu.
tanggal 16 Agustus 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim
Anggota tersebut, dibantu oleh Nurozi, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan
Negeri Semarang, serta dihadiri oleh Steven Lazarus, S.H., Penuntut Umum dan
Terdakwa ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nenden Rika Puspitasari, S.H., M.H.

P Cokro Hendro Mukti, S.H.

Novrida Diansari, S.H.

Panitera Pengganti,

Nurozi, SH

Halaman 86 dari 86 Putusan Nomor 241/Pid.B/2023/PN Smg

Disclaimer

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