



PUTUSAN

Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Terdakwa 1

1. Nama lengkap : Judianto Trisaksono Bin Soekino;
2. Tempat lahir : Semarang;
3. Umur/Tanggal lahir : 50 tahun / 22 Juni 1972;
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Jl. Beringin Putih Blok D-7/6 RT.003 RW.009
Kelurahan Beringin Kecamatan Ngaliyan Kota
Semarang;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Karyawan Swasta;

Terdakwa Judianto Trisaksono Bin Soekino ditangkap tanggal 27 Juli 2022;

Terdakwa Judianto Trisaksono Bin Soekino ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 27 Juli 2022 sampai dengan tanggal 15 Agustus 2022;
2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 4 Agustus 2022 sampai dengan tanggal 2 September 2022;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 28 Juli 2022 sampai dengan tanggal 16 Agustus 2022;
4. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 3 September 2022 sampai dengan tanggal 1 November 2022;

Terdakwa 2

1. Nama lengkap : Naniek Soegiyarti Binti Bambang Sudaryanto;
2. Tempat lahir : Semarang;
3. Umur/Tanggal lahir : 49 tahun / 21 Februari 1973;
4. Jenis kelamin : Perempuan;
5. Kebangsaan : Indonesia;

Halaman 1 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Tempat tinggal : KTP : Jalan Petek KP. Pondok Gresik No 51 Rt. 004/ RW 003 Kel/Desa Purwosari Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Karyawan Swasta;

Terdakwa Naniek Soegiyarti Binti Bambang Sudaryanto ditahan dalam perkara lain;

Para Terdakwa menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg tanggal 4 Agustus 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg tanggal 4 Agustus 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan Terdakwa **Judianto Trisaksono bin Soekino** dan terdakwa **Naniek Soegiyarti binti (Alm) Bambang Sudaryanto** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "*penggelapan yang dilakukan secara bersama-sama*" sebagaimana dakwaan Kedua Penuntut Umum;

2. Menjatuhkan pidana penjara kepada terdakwa **Judianto Trisaksono bin Soekino** dengan pidana penjara selama **2 (dua) tahun** dan terdakwa **Naniek Soegiyarti binti (Alm) Bambang Sudaryanto** dengan pidana penjara selama **3 (tiga) tahun** dikurangi selama para terdakwa berada dalam tahanan dengan perintah tetap ditahan.

3. Menyatakan barang bukti berupa :

- 1) Kwitansi pembayaran dari SURYA PRATAMA, tanggal 29 Maret 2019 (telah terima dari BAMBANG DWI PURNOMO, uang

Halaman 2 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



sebesar Rp. 275.000.000,- guna membayar UTJ dan Pelunasan rumah Blok C1 di Cluster Bougenville.

2) Kwitansi pembayaran dari SURYA PRATAMA, tanggal 12 Agustus 2019 (telah terima dari BAMBANG DWI PURNOMO, uang sebesar Rp. 20.000.000,- guna membayar penambahan luas tanah Blok C1.

3) Kwitansi pembayaran dari SURYA PRATAMA, tanggal 12 Agustus 2019 (telah terima dari BAMBANG DWI PURNOMO, uang sebesar Rp. 5.000.000,- guna membayar BPHTB rumah Blok C1.

4) Perjanjian Ikatan Jual Beli, tanggal 12 Agustus 2019, yang ditandatangani oleh BAMBANG DWI PURNOMO (pihak Kedua selaku pembeli), JUDIANTO TRISAKSONO (pihak Pertama selaku penjual) dan diketahui oleh NANI SUGIARTI.

5) Surat Pemesanan Kavling Tanah dan Bangunan (KSB) Nomor : 01 / SPK / VIII / 2020, tanggal 04 Agustus 2020.

Dikembalikan kepada saksi Bambang Dwi Purnomo bin M. Taslan.

6) Kwitansi tanggal 29 Januari 2019, sebesar Rp. 2.000.000,- guna UTJ pembelian rumah Type 36 / 90 m² Blok B8 di Clustrer Bougenville.

7) Kwitansi tanggal 29 Januari 2019, sebesar Rp. 2.000.000,- guna Titipan UTJ pembelian rumah Blok B7 di Clustrer Bougenville.

8) Kwitansi tanggal 20 Pebruari 2019, sebesar Rp. 197.500.000,- guna Pembelian rumah Type 36 / 90 m² Blok B8 di Clustrer Bougenville.

9) Kwitansi tanggal 16 Januari Pebruari 2020, sebesar Rp. 10.750.000,- guna Biaya BPHTB Blok B8 di Clustrer Bougenville.

10) Kwitansi tanggal 20 Juli 2020, sebesar Rp. 70.500.000,- guna Pelunasan Pembelian rumah Type 36 / 90 m² Blok B8 di Clustrer Bougenville.

11) Surat Pemesanan Kavling Tanah dan Bangunan (KSB, Nomor : 08/SPK/VIII / 2020, tanggal 19 Agustus 2020.

12) Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 13 Mei 2019 antara ANTONIUS BAGUS SATRYA. P dengan JUDIANTO TRISAKSONO.



13) Perjanjian tanggal 19 Pebruari 2019 antara ANTONIUS BAGUS SATRYA. P dengan JUDIANTO TRISAKSONO.

Dikembalikan kepada saksi Antonius Bagus Satria P bin Alexius Heru S.

14) AKTA PENGAKUAN HUTANG, No.31, Tanggal 08 Nopember 2019 yang dibuat oleh MOCHAMAD RIZQY ZIA UL'HAQ, SH., M.Kn, selaku Notaris di Semarang.

15) AKTA ADDENDUM PENGAKUAN HUTANG, No 37, tanggal 19 Juni 2020 yang dibuat oleh MOCHAMAD RIZQY ZIA UL'HAQ, SH., M.Kn, selaku Notaris di Semarang.

16) Sertipikat HM Nomor : 14889/ Sendangmulyo, Luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

17) Sertipikat Nomor SHM No : 14879 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

Dikembalikan kepada saksi Sebastian Wibowo bin Eko Tjiptono.

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

Setelah mendengar Pleidooi / Pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan tuntutan hukuman yang di berikan tersebut sangatlah berat dan Para Terdakwa merasa menyesal dan berjanji tidak akan mengulangi perbuatannya di masa-masa yang akan datang dan Terdakwa 1 belum pernah dihukum;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap permohonan Para Terdakwa yang pada pokoknya tetap dengan Tuntutannya (replik) dan Para Terdakwa juga tetap dengan permohonannya semula (duplik);

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

Kesatu

Terdakwa **Judianto Trisaksono bin Soekino** dan terdakwa **Naniek Soegiyarti binti (Alm) Bambang Sudaryanto** pada waktu-waktu tertentu dalam tahun 2019 bertempat di di kantor CV. Surya Pratama di Ruko Tri Lomba Juang (KONI) Blok I-12 Kota Semarang atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang, *melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang*



lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, yang dilakukan dengan cara antara lain sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa JUDIANTO TRISAKSONO sebagai Direktur CV. SURYA PRATAMA sebagaimana Akta No 03, tanggal 05 April 2018 yang dibuat oleh SIVA ROSADINA, SH selaku Notaris di Semarang, sedangkan terdakwa NANIEK SOEGIYARTI selaku pemilik CV. Surya Pratama, dimana CV. Surya Pratama yang beralamat di Ruko Tri Lomba Juang (KONI) Blok I-12 Semarang, bergerak dalam bidang usaha pengadaan barang, bidang perencanaan, bidang pelaksanaan pembangunan dan dalam hal ini sebagai developer perumahan Cluster Bougenville.
- Bahwa para terdakwa telah menawarkan cluster perumahan tersebut kepada masyarakat dengan cara menawarkan kepada konsumen jika pembelian dapat dilakukan kredit dengan system INHOUSE (Pembelian perumahan cara pembayarannya kredit dengan Developer / tanpa pihak Bank) sehingga tidak ada pengecekan dari bank dan jika pembayaran secara lunas/ cash akan mendapatkan potongan lagi sesuai kesepakatan, lokasinya perumahan strategis dan harga tergolong murah, kemudian kurang lebih 3 (tiga) bulan setelah pelunasan, konsumen akan mendapatkan kunci rumah (rumah sudah jadi), dan untuk sertipikat sudah atas nama konsumen akan diberikan kurang lebih 6 (enam) dari pelunasan/ AJB.
- Bahwa saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA pada tahun 2019 telah membeli tanah dan bangunan di Perumahan Cluster Bougenville, alamat : Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang, dimana tanah dan bangunan yang para terdakwa jual kepada saksi BAMBANG DWI PURNOMO berlokasi di Blok C1, luas 97 m² dengan luas bangunan 36 m² pada Perumahan CLUSTER BOUGENVILLE Blok C-1, seharga Rp.296.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh enam juta rupiah) dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA di Blok B-8, luas 86 m² dengan luas bangunan 36 m² pada Perumahan CLUSTER BOUGENVILLE Blok B-8, seharga Rp.280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), yang mana berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 12 Agustus 2019, saksi

Halaman 5 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BAMBANG DWI PURNOMO telah melakukan pelunasan sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) berdasarkan bukti Kwitansi yang diterima oleh terdakwa NANIEK SOEGIYARTI dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 13 Mei 2019 telah melakukan pelunasan sebesar Rp.282.750.000,- (dua ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), yang pembayarannya juga diterima oleh terdakwa NANIEK SOEGIYARTI.

- Bahwa alas hak Perumahan Cluster Bougenville Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang, yaitu Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMAIN, dimana pada saat dilakukan transaksi jual beli antara para terdakwa dengan saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA, pada saat itu status kepemilikan tanah Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² adalah milik SUKILAH, JUWARIYAH, MUKMINAH, SARIYEM, SUTOPO, AHMAD TEMO yang merupakan Ahli Waris DJUMIAN.

- Bahwa terhadap Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN, sudah dilakukan Split/ pecah menjadi 17 bagian beralih menjadi atas nama terdakwa JUDIANTO TRISAKSONO, sebagai berikut :

1. SHM No : 14895 / Sendangmulyo, luas 90 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
2. SHM No : 14894 / Sendangmulyo, luas 88 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
3. SHM No : 14893 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
4. SHM No : 14892 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
5. SHM No : 14891 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
6. SHM No : 14890 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
7. SHM No : 14889 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
8. SHM No : 14888 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

Halaman 6 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg

Disclaimer

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

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



9. SHM No : 14887 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
10. SHM No : 14886 / Sendangmulyo, luas 120 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
11. SHM No : 14879 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
12. SHM No : 14880 / Sendangmulyo, luas 97 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
13. SHM No : 14881 / Sendangmulyo, luas 97 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
14. SHM No : 14882 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
15. SHM No : 14883 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
16. SHM No : 14884 / Sendangmulyo, luas 120 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
17. SHM No : 14885 / Sendangmulyo, luas 93 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

- Bahwa terhadap bangunan rumah yang dibeli oleh saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA tersebut belum jadi 100% dan belum layak untuk dihuni serta belum ada serah terima kunci rumah dan serah terima sertifikat tanah dan bangunan karena 17 (tujuh belas) sertifikat tersebut telah dijaminan oleh terdakwa JUDIANTO TRISAKSONO kepada saksi SEBASTIAN WIBOWO atas perintah terdakwa NANIEK SOEGIYARTI sebagaimana AKTA PENGAKUAN HUTANG No.31 Tanggal 08 Nopember 2019 sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dan AKTA ADDENDUM PENGAKUAN HUTANG No 37 tanggal 19 Juni 2020 sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).
- Bahwa sertipikat yang seharusnya menjadi hak saksi BAMBANG DWI PURNOMO yaitu Sertipikat Nomor SHM No : 14879 / Sendangmulyo luas 96 m² dengan NIB. 19062 dan yang seharusnya menjadi hak saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA yaitu Sertipikat Nomor Sertipikat HM Nomor : 14889/ Sendangmulyo luas 86 m², dengan NIB : 19072.
- Bahwa 17 (tujuh belas) sertipikat tersebut saat ini masih atas nama terdakwa JUDIANTO TRISAKSONO dan masih menjadi agunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit yang dikuasai saksi SEBASTIAN WIBOWO, dimana jangka waktu pinjaman hutang berakhir pada tanggal 19 Agustus 2020 dan para terdakwa belum melakukan pembayaran pinjaman pokok berikut bunga 2,5% atau Rp. 50.000.000,- per bulan kepada saksi SEBASTIAN WIBOWO.

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut, saksi BAMBANG DWI PURNOMO mengalami kerugian sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA mengalami kerugian sebesar Rp.282.750.000,- (dua ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

Bahwa perbuatan para terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

Atau

Kedua

Terdakwa **Judianto Trisaksono bin Soekino** dan terdakwa **Naniek Soegiyarti binti (Alm) Bambang Sudaryanto** pada waktu-waktu tertentu dalam tahun 2019 bertempat di di kantor CV. Surya Pratama di Ruko Tri Lomba Juang (KONI) Blok I-12 Kota Semarang atau setidaknya tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang, *melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan*, yang dilakukan dengan cara antara lain sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa JUDIANTO TRISAKSONO sebagai Direktur CV. SURYA PRATAMA sebagaimana Akta No 03, tanggal 05 April 2018 yang dibuat oleh SIVA ROSADINA, SH selaku Notaris di Semarang, sedangkan terdakwa NANIEK SOEGIYARTI selaku pemilik CV. Surya Pratama, dimana CV. Surya Pratama yang beralamat di Ruko Tri Lomba Juang (KONI) Blok I-12 Semarang, bergerak dalam bidang usaha pengadaan barang, bidang perencanaan, bidang pelaksanaan pembangunan dan dalam hal ini sebagai developer perumahan Cluster Bougenville.
- Bahwa saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA pada tahun 2019 telah membeli tanah dan bangunan di Perumahan Cluster Bougenville, alamat : Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang, dimana tanah dan bangunan yang para

Halaman 8 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



terdakwa jual kepada saksi BAMBANG DWI PURNOMO berlokasi di Blok C1, luas 97 m² dengan luas bangunan 36 m² pada Perumahan CLUSTER BOUGENVILLE Blok C-1, seharga Rp.296.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh enam juta rupiah) dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA di Blok B-8, luas 86 m² dengan luas bangunan 36 m² pada Perumahan CLUSTER BOUGENVILLE Blok B-8, seharga Rp.280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), yang mana berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 12 Agustus 2019, saksi BAMBANG DWI PURNOMO telah melakukan pelunasan sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) berdasarkan bukti Kwitansi yang diterima oleh terdakwa NANIEK SOEGIYARTI dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 13 Mei 2019 telah melakukan pelunasan sebesar Rp.282.750.000,- (dua ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), yang pembayarannya juga diterima oleh terdakwa NANIEK SOEGIYARTI.

- Bahwa alas hak Perumahan Cluster Bougenville Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang, yaitu Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMAIN, dimana pada saat dilakukan transaksi jual beli antara para terdakwa dengan saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA, pada saat itu status kepemilikan tanah Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² adalah milik SUKILAH, JUWARIYAH, MUKMINAH, SARIYEM, SUTOPO, AHMAD TEMO yang merupakan Ahli Waris DJUMIAN.

- Bahwa terhadap Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN, sudah dilakukan Split/ pecah menjadi 17 bagian beralih menjadi atas nama terdakwa JUDIANTO TRISAKSONO, sebagai berikut :

1. SHM No : 14895 / Sendangmulyo, luas 90 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
2. SHM No : 14894 / Sendangmulyo, luas 88 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
3. SHM No : 14893 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
4. SHM No : 14892 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.



5. SHM No : 14891 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
6. SHM No : 14890 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
7. SHM No : 14889 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
8. SHM No : 14888 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
9. SHM No : 14887 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
10. SHM No : 14886 / Sendangmulyo, luas 120 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
11. SHM No : 14879 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
12. SHM No : 14880 / Sendangmulyo, luas 97 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
13. SHM No : 14881 / Sendangmulyo, luas 97 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
14. SHM No : 14882 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
15. SHM No : 14883 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
16. SHM No : 14884 / Sendangmulyo, luas 120 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
17. SHM No : 14885 / Sendangmulyo, luas 93 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

- Bahwa terhadap bangunan rumah yang dibeli oleh saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA tersebut belum jadi 100% dan belum layak untuk dihuni serta belum ada serah terima kunci rumah dan serah terima sertifikat tanah dan bangunan karena 17 (tujuh belas) sertifikat tersebut telah dijaminkan oleh terdakwa JUDIANTO TRISAKSONO kepada saksi SEBASTIAN WIBOWO atas perintah terdakwa NANIEK SOEGIYARTI sebagaimana AKTA PENGAKUAN HUTANG No.31 Tanggal 08 Nopember 2019 sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dan AKTA ADDENDUM PENGAKUAN HUTANG No 37 tanggal 19 Juni 2020 sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).

Halaman 10 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



- Bahwa sertipikat yang seharusnya menjadi hak saksi BAMBANG DWI PURNOMO yaitu Sertipikat Nomor SHM No : 14879 / Sendangmulyo luas 96 m² dengan NIB. 19062 dan yang seharusnya menjadi hak saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA yaitu Sertipikat Nomor Sertipikat HM Nomor : 14889/ Sendangmulyo luas 86 m², dengan NIB : 19072.
- Bahwa 17 (tujuh belas) sertipikat tersebut saat ini masih atas nama terdakwa JUDIANTO TRISAKSONO dan masih menjadi agunan kredit yang dikuasai saksi SEBASTIAN WIBOWO, dimana jangka waktu pinjaman hutang berakhir pada tanggal 19 Agustus 2020 dan para terdakwa belum melakukan pembayaran pinjaman pokok berikut bunga 2,5% atau Rp. 50.000.000,- per bulan kepada saksi SEBASTIAN WIBOWO.
- Bahwa akibat perbuatan para terdakwa tersebut, saksi BAMBANG DWI PURNOMO mengalami kerugian sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA mengalami kerugian sebesar Rp.282.750.000,- (dua ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah).

Bahwa perbuatan para terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

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

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

1. Saksi Bambang Dwi Purnomo Bin M. Taslan di bawah sumpah / janji* di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi membeli sebidang tanah dan bangunan berlokasi di Perumahan Cluster Bougenville Blok C1, Jl. Klipang Raya RT.01 / RW.01 Tembalang Semarang, dengan luas tanah 97m² dan luas bangunan 36m² yang merupakan sebagian dari Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN, dengan Ahli Waris dari DJUMIAN (alm) yaitu SUKILAH, JUWARIYAH, MUKMINAH, SARIYEM, SUTOPO, AHMAD TEMO dengan cara melakukan pembayaran kepada Terdakwa 2 (Pembayaran sudah lunas) dan selanjutnya dibuatkan Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan Terdakwa 1;
 - Bahwa para Terdakwa sebagai Developer menawarkan tanah dan bangunan di Cluster Bougenville, yang mana harga yang disepakati sudah



termasuk biaya balik nama sertifikat, setelah saksi melakukan pembelian dan pembayaran sudah lunas, maka terhadap bangunan sampai dengan sekarang belum jadi dan terhadap sertifikat dijaminan / diagunkan kepada pihak lain, sehingga saksi belum bisa melakukan pembuatan Akta Jual Beli;

- Bahwa Terdakwa 1 selaku Direktur CV. SURYA PRATAMA dan Terdakwa 2 mengaku sebagai Pemilik CV. SURYA PRATAMA yang beralamat di Ruko Tri Lomba Juang (KONI) Blok I-12 Semarang, bergerak dalam bidang usaha pengadaan barang, bidang perencanaan, bidang pelaksanaan pembangunan, mereka berdua sebagai patner kerja / Developer yang mengelola serta melaksanakan pembangunan terhadap sebidang tanah milik Ahli Waris (alm) DJUMIAN dengan nama Perumahan Cluster Bougenville yang terletak di Jl. Klipang Raya RT.01 / RW.01 Tembalang Semarang;

- Bahwa berdasarkan bukti Perjanjian Ikatan Jual Beli maka saksi melakukan pembelian tanah dan bangunan yang berlokasi Perumahan Cluster Bougenville yang terletak di Jl. Klipang Raya Blok C1 RT.01 / RW.01 Tembalang Semarang pada tanggal pada tanggal 12 Agustus 2019 di Kantor CV. SURYA PRATAMA seharga Rp. 296.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh enam juta rupiah) bukti berupa :

- Kwitansi pembayaran dari SURYA PRATAMA, tanggal 29 Maret 2019 (telah terima dari BAMBANG DWI PURNOMO, uang sebesar Rp. 275.000.000,- guna membayar UTJ dan Pelunasan rumah Blok C1 di Cluster Bougenville, yang diterima oleh Terdakwa 2;
- Kwitansi pembayaran dari SURYA PRATAMA, tanggal 12 Agustus 2019 (telah terima dari BAMBANG DWI PURNOMO, uang sebesar Rp. 20.000.000,- guna membayar penambahan luas tanah Blok C1, yang diterima oleh NANIEK SOEGIYARTI;
- Kwitansi pembayaran dari SURYA PRATAMA, tanggal 12 Agustus 2019 (telah terima dari BAMBANG DWI PURNOMO, uang sebesar Rp. 5.000.000,- guna membayar BPHTB rumah Blok C1, yang diterima oleh NANIEK SOEGIYARTI.
- Perjanjian Ikatan Jual Beli, tanggal 12 Agustus 2019, yang ditandatangani oleh BAMBANG DWI PURNOMO (pihak Kedua selaku pembeli), JUDIANTO TRISAKSONO (pihak Pertama selaku penjual) dan diketahui oleh NANI SUGIARTI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pemesanan Kavling Tanah dan Bangunan (KSB) Nomor : 01 / SPK / VIII / 2020, tanggal 04 Agustus 2020 antara BAMBANG DWI PURNOMO (Pembeli) dengan NANIEK SOEGIYARTI (Penjual);
- Bahwa terhadap rumah yang berlokasi Perumahan Cluster Bougenville yang terletak di Jl. Klipang Raya Blok C1 RT.01 / RW.01 Tembalang Semarang telah dilakukan pembangunan namun belum selesai dan masih terbangun 60% dan sampai saat ini dalam keadaan kosong tidak ada yang menempati;
- Bahwa Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama Djumian, sepengetahuan saksi telah dipecah / split menjadi 18 (delapan belas) bagian Sertipikat, namun untuk 1 (satu) Sertipikat adalah Hak dari Ahli Waris (alm) DJUMIAN. Dan untuk sisanya yaitu ke-17 Sertipikat antara lain :
 - SHM No : 14895 / Sendangmulyo, luas 90 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 - SHM No : 14894 / Sendangmulyo, luas 88 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 - SHM No : 14893 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 - SHM No : 14892 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 - SHM No : 14891 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 - SHM No : 14890 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 - SHM No : 14889 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 - SHM No : 14888 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 - SHM No : 14887 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 - SHM No : 14886/Sendangmulyo, luas 120 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 - SHM No : 14879 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 - SHM No : 14880 / Sendangmulyo, luas 97 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

Halaman 13 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg

Disclaimer

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



- SHM No : 14881 / Sendangmulyo, luas 97 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
- SHM No : 14882 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
- SHM No : 14883 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
- SHM No : 14884/Sendangmulyo, luas 120 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
- SHM No : 14885 / Sendangmulyo, luas 93 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO

- Bahwa Sertipikat yang seharusnya menjadi Hak saksi yaitu Sertipikat SHM No : 14879 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO, dengan Nomor Bidang 19062. Namun sampai dengan sekarang ini, saksi belum mendapatkan Sertipikat yang menjadi haknya;

- Bahwa untuk 17 (tujuh belas) Sertipikat, berdasarkan informasi yang saksi dengar dari Terdakwa 1, berada pada saksi Bastian, dijadikan sebagai agunan / jaminan, namun saksi tidak kenal dengan saksi Bastian dan yang kenal serta lebih mengetahui adalah Terdakwa 1;

- Bahwa cara Terdakwa 2 dan Terdakwa 1 menawarkan sehingga saksi tertarik dan mau membeli sebidang tanah dan bangunan berlokasi di Perumahan Cluster Bougenville Blok C1, Jl. Klipang Raya RT.01 / RW.01 Tembalang Semarang adalah dengan mengatakan Lokasi perumahan strategis, harga murah di bawah pasaran, cara pembayaran dapat IN House sehingga tidak perlu pengecekan Bank, dan dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah pelunasan kunci rumah akan diberikan dan setelah rumah jadi dan kunci diserahkan dalam waktu 3 bulan sertipikat akan diberikan;

- Bahwa sesuai kesepakatan awal pembelian saksi dengan Terdakwa 2 dan Terdakwa 1 seharusnya kunci rumah sudah diberikan kepada saksi pada bulan Juli 2019 dan untuk sertipikat diberikan kepada saksi pada bulan Oktober 2019;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat yang pada pokoknya tidak keberatan;

2. Saksi Antonius Bagus Satria P Bin Alexius Heru. S, di bawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi membeli sebidang tanah dan bangunan berlokasi di Perumahan Cluster Bougenville, Jl. Klipang Raya Blok B-8 RT.01 / RW.01 Tembalang Semarang, dengan luas tanah 86m² dan luas bangunan 36m²



yang merupakan sebagian dari Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN dengan Ahli Waris dari DJUMIAN (alm) yaitu SUKILAH, JUWARIYAH, MUKMINAH, SARIYEM, SUTOPO, AHMAD TEMO.

- Bahwa saksi membeli sebidang tanah dan bangunan lebih dikenal dengan nama Perumahan CLUSTER BOUGENVILLE yang berlokasi di Jl. Klipang Raya Blok B-8 RT.01 / RW.01 Tembalang Semarang, dengan luas tanah 86m² dan luas bangunan 36m² sejak Januari 2019 s/d Juli 2020, yang merupakan sebagian dari Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN dengan cara melakukan pembayaran kepada Terdakwa 2 yang selanjutnya telah dibuatkan Perjanjian Ikatan Jual Beli antara saksi dengan Terdakwa 1, diketahui oleh Terdakwa 2;

- Bahwa pembayaran kepada Terdakwa 2 dengan bukti:

- Kwitansi tanggal 29 Januari 2019, sebesar Rp. 2.000.000,- guna UTJ pembelian rumah Type 36 / 90 m² Blok B8 di Clustrer Bougenville;

- Kwitansi tanggal 29 Januari 2019, sebesar Rp. 2.000.000,- guna Titipan UTJ pembelian rumah Blok B7 di Clustrer Bougenville;

- Kwitansi tanggal 20 Pebruari 2019, sebesar Rp. 197.500.000,- guna Pembelian rumah Type 36 / 90 m² Blok B8 di Clustrer Bougenville;

- Kwitansi tanggal 16 Januari Pebruari 2020, sebesar Rp. 10.750.000,- guna Biaya BPHTB Blok B8 di Clustrer Bougenville;

- Kwitansi tanggal 20 Juli 2020, sebesar Rp. 70.500.000,- guna Pelunasan Pembelian rumah Type 36 / 90 m² Blok B8 di Clustrer Bougenville;

- Adanya Surat Pemesanan Kavling Tanah dan Bangunan (KSB, Nomor : 08/SPK/VIII / 2020, tanggal19 Agustus 2020;

- Selanjutnya dengan Terdakwa 1 dengan bukti:

- Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 13 Mei 2019 antara saksi dengan Terdakwa 1;

- Pernyataan tanggal 19 Pebruari 2019 antara saksi dengan Terdakwa 1;

- Bahwa berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 13 Mei 2019 antara saksi dengan Terdakwa 1, maka pembelian tanah dan bangunan tertulis dengan harga Rp.285.000.000,00,- namun dikarenakan adanya perubahan luas yang awalnya 90m² menjadi 86m² sehingga saksi hanya melakukan pembayaran sebesar Rp. 282.750.000,00,- (dua ratus delapan

Halaman 15 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Terhadap pembelian tanah dan bangunan tersebut sudah saksi bayar Lunas, di mana saksi melakukan pembayaran sejak 29 Januari 2019 s/d pelunasan pada tanggal 20 Juli 2020, adapun Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 13 Mei 2019 antara saksi dengan Terdakwa 1 dibuat di Kantor CV. SURYA PRATAMA alamat Ruko Tri Lomba Juang (KONI) Blok I-12 Semarang;

- Bahwa terhadap rumah pada Perum Cluster Bougenville yang berlokasi di Jl. Klipang Raya Blok B-8 RT.01 / RW.01 Tembalang Semarang telah dilakukan pembangunan namun belum selesai, masih terbangun 60% dan sampai dengan sekarang pembangunan sudah terhenti, maka dalam keadaan kosong serta saksi belum bisa menguasai;
- Bahwa para Terdakwa sebagai Developer menawarkan tanah dan bangunan di Cluster Bougenville dan harga yang disepakati sudah termasuk biaya balik nama Sertipikat. Setelah saksi melakukan pembelian dan sudah lunas, maka terhadap bangunan sampai dengan sekarang belum jadi dan terhadap Sertipikat dijaminan / diagunkan kepada pihak lain, sehingga saksi belum bisa melakukan pembuatan Akta Jual Beli;
- Bahwa Terdakwa 1 selaku Direktur CV. SURYA PRATAMA dan Terdakwa 2 mengaku sebagai Pemilik CV. SURYA PRATAMA, mereka berdua sebagai patner kerja / Developer yang mengelola serta melaksanakan pembangunan terhadap sebidang tanah milik Ahli Waris (alm) DJUMIAN dengan nama Perumahan Cluster Bougenville yang terletak di Jl. Klipang Raya RT.01 / RW.01 Tembalang Semarang;
- Bahwa CV. SURYA PRATAMA yang beralamat di Ruko Tri Lomba Juang (KONI) Blok I-12 Semarang, bergerak dalam bidang usaha pengadaan barang, bidang perencanaan, bidang pelaksanaan pembangunan. Dalam hal ini sebagai Developer perumahan Cluster Bougenville Tahap 2;
- Bahwa sepengetahuan saksi terhadap Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama Djumian, telah dipecah / split menjadi 17 (tujuh belas) Sertipikat atas nama JUDIANTO TRISAKSONO dan Sertipikat yang seharusnya menjadi Hak saksi yaitu Sertipikat HM Nomor : 14889/ Sendangmulyo, Luas 86 m², dengan NIB : 19072 dan saksi belum mendapatkan sertifikat tersebut karena berdasarkan informasi yang saksi dengar dari Terdakwa 1, maka terhadap ke-17 Sertipikat a.n JUDIANTO TRISAKSONO telah dijaminan kepada pihak lain, namun saksi tidak mengetahuinya dan yang mengetahui adalah Terdakwa 1;



- Bahwa cara Terdakwa 1 dan Terdakwa 2 menawarkan sehingga saksi mau membeli sebidang tanah dan bangunan berlokasi di Perumahan Cluster Bougenville Blok B-8, dengan luas tanah 86m² dan luas bangunan 36m², Jl. Klipang Raya RT.01 / RW.01 Tembalang Semarang, adalah dengan mengatakan Lokasi perumahan strategis, harga murah di bawah pasaran, cara pembayaran dapat In House sehingga tidak perlu pengecekan Bank dan paling lama Bulan Desember 2019 saksi akan menerima kunci rumah dan sertipikat;
- Bahwa terhadap pembelian tanah dan bangunan berlokasi di Perumahan Cluster Bougenville Blok B-8, dengan luas tanah 86m² dan luas bangunan 36m², Jl. Klipang Raya RT.01 / RW.01 Tembalang Semarang, cara pembayarannya secara cash/tunai yang langsung saksi serakan kepada Terdakwa 2 dan penyerahan uang kepada Terdakwa 2, saksi lakukan diluar kantor CV. SURYA PRATAMA;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat yang pada pokoknya tidak keberatan;

3. Saksi SAKTYO DANIESWORO Bin SRI BUDI WASKITO, di bawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan saksi BAMBANG DWI PURNOMO sejak tahun 2019 karena bergabung dalam Group WhatsApp yang merupakan korban atas perbuatan Terdakwa 2 dan Terdakwa 1;
- Bahwa saksi mengetahui cara Terdakwa 2 dalam melakukan penipuan dan atau penggelapan yaitu dengan cara para Terdakwa menawarkan menjual tanah kavling siap bangun dan juga sekaligus untuk dibangun rumah, setelah dilakukan pembayaran lunas, maka terhadap bangunan tidak jadi dan sertipikat juga tidak bisa dibalik nama atas nama pembeli, dan Terdakwa 1 yang melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan saksi korban, dikarenakan pada saat itu Terdakwa 1 adalah sebagai Direktur CV. SURYA PRATAMA;
- Bahwa saksi juga sebagai korban atas perbuatan Para Terdakwa, sehingga saksi mengalami kerugian sebesar Rp. 258.000.000,00,- (dua ratus lima puluh delapan juta rupiah);
- Bahwa sesuai dengan kesepakatan Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan Terdakwa 1, tertanggal 18 September 2018 maka tertulis harga Rp. 285.000.000,00,- dan ditambah biaya kelebihan tanah, sehingga total pembayaran yang harus saksi bayar sebesar Rp. 302.500.000,00,- (tiga ratus dua juta lima ratus ribu rupiah), dan berdasarkan Surat Pemesanan



Kavling Tanah dan / atau Bangunan, Nomor : 0028 / VIII / 2018 yang ditandatangani oleh Terdakwa 2 tertulis harga tanah dan / atau bangunan sebesar Rp. 302.500.000,00,-;

- Bahwa lokasi tanah yang ditawarkan oleh Para Terdakwa berlokasi di Perumahan Cluster Bougenville Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang, sebagaimana dimaksud pada Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN, namun untuk pemilik sebidang tanah sebagaimana Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² adalah Ahli Waris dari DJUMIAN (alm) yaitu SUKILAH, JUWARIYAH, MUKMINAH, SARIYEM, SUTOPO, AHMAD TEMO;
- Bahwa Terdakwa 1 selaku Direktur CV. SURYA PRATAMA dan Terdakwa 2 mengaku sebagai Pemilik CV. SURYA PRATAMA, mereka berdua sebagai patner kerja / Developer yang mengelola serta melaksanakan pembangunan terhadap sebidang tanah milik Ahli Waris (alm) DJUMIAN dengan nama Perumahan Cluster Bougenville yang terletak di Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang;
- Bahwa CV. SURYA PRATAMA dahulu beralamat di Jl. Sakura II D-26 Bukit Wahid Regency Semarang, namun sepengetahuan saksi sudah pindah di Jl. yang beralamat di Ruko Tri Lomba Juang (KONI) Blok I-12 Semarang, dikarenakan saksi sudah pernah datang ke CV. SURYA PRATAMA yang beralamat di Ruko Tri Lomba Juang (KONI) Blok I-12 Semarang dan pada saat itu bertemu dengan Terdakwa 2;
- Bahwa terhadap rumah yang berlokasi di perumahan Cluster Bougenville Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang telah dilakukan pembangunan namun belum selesai dan masih terbangun 60% dan saat ini dalam keadaan kosong serta korban belum bisa menguasai;
- Bahwa saksi mendapatkan informasi terhadap Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama Djumian, sepengetahuan saksi telah dipecah / split menjadi 17 (tujuh belas) bagian atas nama Terdakwa 1, namun sekarang ini untuk sertipikat dikuasai oleh saksi Bastian;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat yang pada pokoknya tidak keberatan;

4. Saksi SEBASTIAN WIBOWO Bin EKO TJIPTONO. W., di bawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa 1, sejak tahun 2019, di mana pada Bulan Nopember 2019 Terdakwa 1, meminjam / membutuhkan suntikan dana kepada saksi sebesar Rp.2.000.000.000,00,- (dua milyar rupiah),

Halaman 18 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



dengan menjaminkan Sertipikat HM No : 01952/ Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN, rencananya uang tersebut akan digunakan untuk mengolah lahan / sebidang tanah yang kemudian untuk dibuat perumahan dengan menjaminkan Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN, dengan bukti : AKTA PENGAKUAN HUTANG, No.31, Tanggal 08 Nopember 2019 yang kemudian diperpanjang pinjamannya dari Rp.2.000.000.000,00,- menjadi Rp. 2.500.000.000,00,- dengan bukti AKTA ADDENDUM PENGAKUAN HUTANG, No 37, tanggal 19 Juni 2020 yang dibuat oleh MOCHAMAD RIZQY ZIA UL'HAQ, SH., M.Kn, selaku Notaris di Semarang.

• Bahwa Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN yang telah displit / dipecah menjadi 17 (tujuh belas) Sertipikat a.n JUDIANTO TRISAKSONO adalah milik JUDIANTO TRISAKSONO yang mana saat ini berada pada Notaris MOCHAMAD RIZQY ZIA UL'HAQ, SH., M.Kn yaitu :

1. SHM No : 14895 / Sendangmulyo, luas 90 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
2. SHM No : 14894 / Sendangmulyo, luas 88 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
3. SHM No : 14893 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
4. SHM No : 14892 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
5. SHM No : 14891 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
6. SHM No : 14890 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
7. SHM No : 14889 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
8. SHM No : 14888 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
9. SHM No : 14887 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
10. SHM No : 14886 / Sendangmulyo, luas 120 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
11. SHM No : 14879 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

Halaman 19 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



12. SHM No : 14880 / Sendangmulyo, luas 97 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

13. SHM No : 14881 / Sendangmulyo, luas 97 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

14. SHM No : 14882 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

15. SHM No : 14883 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

16. SHM No : 14884 / Sendangmulyo, luas 120 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

17. SHM No : 14885 / Sendangmulyo, luas 93 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

- Bahwa saksi sebelumnya tidak mengetahui Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN sebelum displit / dipecah menjadi 17 (tujuh belas) Sertipikat a.n JUDIANTO TRISAKSONO, telah dijual kepada pihak lain;
- Bahwa dengan adanya suatu permasalahan atau setidaknya terhadap ke-17 Sertipikat a.n JUDIANTO TRISAKSONO sebagian telah dijual kepada pihak lain, maka saksi menyarankan kepada Terdakwa 1 untuk melepas atau memberikan Sertipikat kepada Konsumen/ orang yang sebelumnya telah membeli / membayar lunas kepada Terdakwa 1;
- Bahwa jenis usaha atau bidang pekerjaan saksi dalam bidang pendidikan / penyedia jasa ataupun peralatan dalam pendidikan dan tidak berhubungan dengan perbankan, koperasi ataupun simpan pinjam;
- Bahwa saksi bersedia memberikan pinjaman dana Rp.2.000.000.000,00,- (dua milyar rupiah) kepada Terdakwa 1, dikarenakan untuk membantu pekerjaan Terdakwa 1 dalam hal pelaksanaan pembangunan perumahan Cluster Bougenville dan nilai obyek yang dijaminkan yaitu Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN, sesuai atau melebihi dari nominal hutang, sehingga apabila Terdakwa 1 ingkar janji, maka saksi masih dapat menjual obyek jaminan / agunan;
- Bahwa berdasarkan AKTA PENGAKUAN HUTANG, No.31, Tanggal 08 Nopember 2019 dalam Pasal 2 telah dijelaskan, bahwa Pihak Pertama (Penerima Hutang) wajib membayar kepada pihak Kedua (Pemberi Hutang) dengan bunga 2,5% atau Rp. 50.000.000,00,- per bulan, namun kenyataannya sampai dengan sekarang ini saksi selaku pihak kedua

Halaman 20 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



belum mendapatkan bunga atau pembayaran dari pihak pertama (Terdakwa 1);

- Bahwa dikarenakan jangka waktu pinjaman hutang berakhir pada tanggal 19 Agustus 2020, maka untuk sekarang ini status obyek agunan masih saksi kuasai sebagai jaminan;

Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat yang pada pokoknya tidak keberatan;

5. Saksi MOCHAMAD RIZQI ZIA ULHAQ, SH., M.Kn Bin M. FAID HAFILD, di bawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja sebagai Notaris / PPAT yang saat ini berkantor di Jl. Panda Barat II No.10 Kel. Palebon Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, sejak 2012 dengan Dasar : SK MENTERI KEHAKIMAN DAN HAK ASASI MANUSIA RI No : AHU-001.AH.02.01.TAHUN 2012, Tanggal 04 Januari 2012 di Kab Semarang Ungaran) dan sejak 2016 pindah di Kota Semarang dengan Dasar : SK MENTERI KEHAKIMAN DAN HAK ASASI MANUSIA RI No : AHU-00076.AH.02.02.TAHUN 2016, Tanggal 14 Oktober 2016. Adapun sebagai PPAT sejak 2017 dengan dasar SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI No : 311/KEP-400.20.3/XI / 2017, Tanggal 02 Nopember 2017, yang mana saksi selaku Notaris wilayah kerja adalah di dalam Prov Jawa Tengah dan berkantor di Kota Semarang, sedangkan dalam hal saya bertugas selaku PPAT, maka wilayah kerja adalah di Kota Semarang;
- Bahwa saksi kenal Terdakwa 1 dan Terdakwa 2 dikarenakan adanya hubungan pekerjaan, di mana saat itu bermaksud untuk melakukan pembelian sebidang tanah sehingga saksi sebagai PPAT diminta untuk membuat Akta Jual Beli yang mana obyek sebidang tanah yang dijual belikan terletak di Jl. Klipang Raya Sendangmulyo Tembalang, Semarang dengan bukti kepemilikan berupa Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN yang telah turun waris kepada SUKILAH, JUWARIYAH, MUKMINAH, SARIYEM, SUTOPO, AHMAD TEMO selaku Ahli Waris dari (alm) DJUMIAN;
- Bahwa pihak yang hadir pada saat Jual Beli adalah :
 - Pihak Penjual para Ahli Waris (alm) DJUMIAN yaitu SUKILAH, JUWARIYAH, MUKMINAH, SARIYEM, SUTOPO, AHMAD TEMO;
 - Pihak Pembeli yaitu JUDIANTO TRISAKSONO, turut hadir juga sdri NANIEK SOEGIYARTI;

Halaman 21 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



- Bahwa dilakukan Jual Beli terhadap sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² seharga Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) di Kantor saksi yang beralamat di Jl. Panda Barat II No.10 Kel. Palebon Kec. Pedurungan Kota Semarang, pada Hari Jumat tanggal 08 Nopember 2019, sebagaimana tertulis pada Akta Jual Beli Nomor : 388/2019 tanggal 08 Nopember 2019;
- Bahwa pembayaran secara lunas dan salah satu penjual bernama SUTOPO yang mewakili untuk berbicara kepada saksi telah menjelaskan untuk pembayaran sudah beres, pada saat itu saksi sudah menjelaskan kepada para penjual (khususnya SUTOPO), apabila belum ada pembayaran maka jangan menandatangani Akta Jual Beli, dan pada pada saat itu SUTOPO sudah menjelaskan pembayaran sudah beres dan selanjutnya saksi bacakan AKTA JUAL BELI serta ditandatangani oleh para pihak;
- Bahwa dengan dasar Akta Jual Beli Nomor : 388/2019 tanggal 08 Nopember 2019, maka terhadap Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² telah beralih Hak menjadi atas nama JUDIANTO TRISAKSONO dan selanjutnya terhadap Sertipikat telah displit / dipecah menjadi 18 (delapan belas) bagian yang mana sertifikatnya telah terbit pada tanggal 16 September 2020, masing-masing atas nama JUDIANTO TRISAKSONO dan dari 18 (delapan belas) Sertipikat, maka terhadap 1 (satu) Sertipikat adalah Hak Ahli Waris sehingga yang menjadi hak dari JUDIANTO TRISAKSONO hanya 17 (tujuh belas) Sertipikat yang awalnya saksi bawa, namun sekarang sudah diambil oleh saksi SEBASTIAN WIBOWO yaitu:
 1. SHM No : 14895 / Sendangmulyo, luas 90 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 2. SHM No : 14894 / Sendangmulyo, luas 88 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 3. SHM No : 14893 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 4. SHM No : 14892 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 5. SHM No : 14891 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
 6. SHM No : 14890 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

Halaman 22 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



7. SHM No : 14889 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
8. SHM No : 14888 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
9. SHM No : 14887 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
10. SHM No : 14886 / Sendangmulyo, luas 120 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
11. SHM No : 14879 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
12. SHM No : 14880 / Sendangmulyo, luas 97 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
13. SHM No : 14881 / Sendangmulyo, luas 97 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
14. SHM No : 14882 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
15. SHM No : 14883 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
16. SHM No : 14884 / Sendangmulyo, luas 120 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
17. SHM No : 14885 / Sendangmulyo, luas 93 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO

- Bahwa saksi tidak mengetahui jika terdakwa 1 dan Terdakwa 2 sudah menjual sebagian tanah kepada pihak lain, sebelum melakukan proses balik nama dan memecah sertipikat menjadi 18 (delapan belas) bagian;
- Bahwa terkait dengan Terdakwa 1, saksi juga pernah membuatkan AKTA PENGAKUAN HUTANG, No.31, Tanggal 08 Nopember 2019 yang kemudian diperpanjang pinjamannya dari Rp.2.000.000.000,- menjadi Rp.2.500.000.000,- dengan bukti AKTA ADDENDUM PENGAKUAN HUTANG, No 37, tanggal 19 Juni 2020, antara Terdakwa 1 dengan saksi SEBASTIAN WIBOWO;

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

1. JUDIANTO TRISAKSONO Bin SOEKINO, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 23 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa kenal dengan saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA sejak tahun 2019 pada saat membeli tanah dan bangunan di Perumahan Cluster Bougenville, alamat : Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang;
- Bahwa tanah dan bangunan yang dijual kepada saksi BAMBANG DWI PURNOMO berlokasi di Blok C1, luas 96 m² dan yang dijual kepada saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA di Blok B-8, luas 86 m² keduanya terletak di Perumahan Cluster Bougenville Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang dengan alas hak Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMAIN, dimana saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA hanya membeli sebagian terhadap sebidang tanah yang dimaksud pada Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMAIN. Adapun untuk saksi BAMBANG DWI PURNOMO, membeli sebidang tanah seluas 96 m² dengan luas bangunan 36 m² dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA membeli sebidang tanah seluas 86 m² dengan luas bangunan 36 m²;
- Bahwa saat terjadi transaksi Jual Beli antara Terdakwa dengan saksi BAMBANG DWI PURNOMO serta dengan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA, maka pada saat itu status kepemilikan tanah Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² adalah milik SUKILAH, JUWARIYAH, MUKMINAH, SARIYEM, SUTOPO, AHMAD TEMO (Ahli Waris DJUMIAN);
- Bahwa pada saat saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA membeli tanah dan bangunan di Perumahan Cluster Bougenville, alamat : Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang, maka selaku penjualnya adalah Terdakwa 1 dan Terdakwa 2 yang menerima uang pembayarannya;
- Bahwa terdakwa 1 dan Terdakwa 2 tidak ada hubungan apapun dengan Ahli Waris dari (alm) DJUMIAN, adapun Terdakwa 1 dan Terdakwa 2, bisa melakukan penjualan tanah milik para Ahli Waris (alm) DJUMIAN dikarenakan nama Terdakwa 1 dipinjam oleh Terdakwa 2 untuk menjadi Direktur CV. SURYA PRATAMA sebagaimana AKTA No 03, tanggal 05 April 2018 yang dibuat oleh SIVA ROSADINA, SH selaku Notaris di Semarang, dimana CV. SURYA PRATAMA yang akan menggarap, melaksanakan pembangunan Perumahan CLUSTER BOUGENVILLE di lokasi tanah milik Ahli Waris (alm) DJUMIAN;

Halaman 24 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa CV. SURYA PRATAMA beralamat di Ruko Tri Lomba Juang (KONI) Blok I-12 Semarang, bergerak dalam bidang usaha pengadaan barang, bidang perencanaan, bidang pelaksanaan pembangunan. Dalam hal ini sebagai Developer perumahan Cluster Bougenville Tahap 2;
- Bahwa Terdakwa 1 kenal dengan Terdakwa 2 sejak sekolah/sejak tahun 1989 sebagai teman SMA PGRI II Semarang;
- Bahwa tidak ada perjanjian tertulis antara terdakwa dengan terdakwa NANIEK SOEGIARTI sehubungan pendirian CV. SURYA PRATAMA.
- Bahwa dalam hal saksi BAMBANG DWI PURNOMO membeli sebidang tanah seluas 96m² dengan luas bangunan 36 m² pada Perumahan CLUSTER BOUGENVILLE Blok C-1, seharga Rp. 295.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh lima juta rupiah) ditambah biaya BPHTB sebesar Rp. 5.000.000,00,- (lima juta rupiah) sehingga total sebesar Rp. 300.000.000,00,- dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA membeli sebidang tanah seluas 86m² dengan luas bangunan 36 m² pada Perumahan CLUSTER BOUGENVILLE Blok B-8, seharga Rp.275.000.000,00,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah biaya BPHTB sebesar Rp. 10.750.000,00,- (sepuluh juta tujuh ratus lima puluh), sehingga total sebesar Rp. 285.750.000,00,- (dua ratus delapan puluh lima juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa berdasarkan Bukti Kwitansi saksi BAMBANG DWI PURNOMO telah melakukan pembayaran sebesar Rp.300.000.000,00,- (tiga ratus juta rupiah) dan terhadap dalam melakukan pembelian tanah seluas 96m² dan bangunan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA telah melakukan pembayaran sebesar Rp.282.750.000,00,- (dua ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dimana yang menerima uang adalah Terdakwa 2;
- Bahwa terhadap bangunan rumah yang dibeli saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA yang berlokasi di Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang sudah dilakukan pembangunan namun belum jadi 100% dan belum layak untuk dihuni serta belum ada serah terima kunci maupun sertifikat;
- Bahwa terhadap Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN, sudah dilakukan Split / pecah menjadi 17 bagian, dan beralih menjadi atas nama JUDIANTO TRISAKSONO.
- Bahwa Sertipikat yang seharusnya menjadi Hak BAMBANG DWI PURNOMO yaitu Sertipikat Nomor SHM No : 14879 / Sendangmulyo, luas

Halaman 25 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO, dengan Nomor Bidang 19062 dan yang seharusnya menjadi Hak ANTONIUS BAGUS SATRYA yaitu Sertipikat Nomor Sertipikat HM Nomor : 14889/ Sendangmulyo, a.n. JUDIANTO TRISAKSONO Luas 86 m², dengan NIB : 19072;

- Bahwa sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² yang telah dipecah / Split menjadi 17 (tujuh belas) bagian dan beralih menjadi atas nama Terdakwa 1, maka ke-17 Sertipikat tersebut dijaminakan kepada saksi Bastian;

- Bahwa AKTA PENGAKUAN HUTANG, No.31, Tanggal 08 Nopember 2019 dan AKTA ADDENDUM PENGAKUAN HUTANG, No 37, tanggal 19 Juni 2020 adalah sebagai bukti hutang antara terdakwa dengan saksi SEBASTIAN WIBOWO dengan menjaminkan Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m²;

- Bahwa dalam hal Terdakwa 1 menjaminkan Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² kepada saksi SEBASTIAN WIBOWO dengan bukti AKTA PENGAKUAN HUTANG, No.31, Tanggal 08 Nopember 2019 sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dan AKTA ADDENDUM PENGAKUAN HUTANG, No 37, tanggal 19 Juni 2020 sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), dimana hal tersebut sepengetahuan dan seijin dari terdakwa NANIEK SOEGIYARTI dan juga yang menyuruh untuk mengagunkan / menjaminkan adalah Terdakwa 2;

- Bahwa setahu Terdakwa perizinannya sudah komplit, tetapi semuanya yang mengurus dan menyimpan berkasnya adalah Terdakwa 2;

- Bahwa cara menawarkannya kepada konsumen oleh Terdakwa 2 dengan marketing, cara menawarkannya kepada konsumen dengan menyampaikan kepada kosumen adanya fasilitas KPR IN House (Pembelian perumahan cara pembayarannya kredit dengan Developer/tanpa pihak Bank) dengan system seperti itu membuat konsumen tidak ada pengecekan dari bank dan lebih mudah proses kepemilikan rumah, karena setiap hari Terdakwa 1 di lokasi, setiap ada konsumen yang bertanya Terdakwa 1 hanya menjelaskan proges pengerjaan bangunan, jika soal harga saksi sarankan menghubungi Terdakwa 2, selain itu Terdakwa 2 juga mengatakan kepada konsumen kunci rumah akan diserahkan dalam waktu kurang lebih 3 bulan dari pelunasan pembayaran dan kurang lebih 3 bulan dari penyerahan kunci rumah sertipikat akan diberikan kepada kosumen;

Halaman 26 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg

Disclaimer

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



- Bahwa uang pelunasan dari saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA diterima oleh Terdakwa 2, Terdakwa 1 tidak mengetahui dipergunakan untuk apa saja;
- Bahwa selain saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA, ada konsumen lain yang menjadi korban, tetapi para korban tersebut belum lunas, masih DP dan angsuran, untuk namanya terdakwa tidak tahu;

2. NANIEK SOEGIYARTI Binti (alm) BAMBANG SUDARYANTO, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa 2 saat ini sedang menjalani hukuman di Lapas Wanita Bulu, sehubungan perkara penipuan dan telah terdapat Putusan dari Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 435 / PID.B / 2021 / PN.Smg, tanggal 9 September 2021 oleh Majelis Hakim diputus menjalani kurungan penjara selama 1 tahun 6 bulan dan perkara penipuan juga telah terdapat Putusan dari Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 462 / PID.Sus / 2021 / PN. Smg, tanggal 05 Oktober 2021 oleh Majelis hakim diputus menjalani kurungan penjara selama 2 tahun 3 bulan;
- Bahwa Terdakwa 2 kenal dengan saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA sejak tahun 2019 pada saat membeli tanah dan bangunan di Perumahan Cluster Bougenville, alamat : Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang, di mana tanah dan bangunan yang Terdakwa 2 jual kepada saksi BAMBANG DWI PURNOMO berlokasi di Blok C1, luas 97 m² dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA di Blok B-8, luas 86 m² keduanya terletak di Perumahan Cluster Bougenville Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang;
- Bahwa Alas Hak terhadap Perumahan Cluster Bougenville Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang, yaitu Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMAIN;
- Bahwa saat terjadi transaksi Jual Beli antara Terdakwa dengan saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA, maka pada saat itu status kepemilikan tanah Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² adalah milik SUKILAH, JUWARIYAH, MUKMINAH, SARIYEM, SUTOPO, AHMAD TEMO (Ahli Waris DJUMIAN);
- Bahwa Terdakwa 2 dan Terdakwa 1 tidak ada hubungan apapun dengan Ahli Waris dari (alm) DJUMIAN, adapun Terdakwa 2 dan Terdakwa 1 bisa melakukan penjualan tanah milik para Ahli Waris (alm) DJUMIAN

Halaman 27 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan terdakwa mendirikan CV. SURYA PRATAMA, dan Terdakwa 1 sebagai Direktur;

- Bahwa Terdakwa 1 namanya terdakwa gunakan/ dipinjam untuk dijadikan sebagai Direktur CV. SURYA PRATAMA, yang kemudian dibuatkan AKTA No 03, tanggal 05 April 2018 yang dibuat oleh SIVA ROSADINA, SH selaku Notaris di Semarang;

- Bahwa CV. SURYA PRATAMA yang beralamat di Ruko Tri Lomba Juang (KONI) Blok I-12 Semarang, bergerak dalam bidang usaha pengadaan barang, bidang perencanaan, bidang pelaksanaan pembangunan. Dalam hal ini sebagai Developer perumahan Cluster Bougenville Tahap 2;

- Bahwa terdakwa kenal dengan terdakwa JUDIANTO TRISAKSONO sejak sekolah / sejak tahun 1989 sebagai teman SMA PGRI II Semarang;

- Bahwa tidak ada perjanjian tertulis antara terdakwa dengan terdakwa JUDIANTO TRISAKSONO sehubungan pendirian CV. SURYA PRATAMA;

- Bahwa dalam hal saksi BAMBANG DWI PURNOMO membeli sebidang tanah seluas 97m² dengan luas bangunan 36 m² pada Perumahan CLUSTER BOUGENVILLE Blok C-1, seharga Rp. 296.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh enam juta rupiah) dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA membeli sebidang tanah seluas 86m² dengan luas bangunan 36 m² pada Perumahan CLUSTER BOUGENVILLE Blok B-8, seharga Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), yang mana berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli, tanggal 12 Agustus 2019, maka saksi BAMBANG DWI PURNOMO dalam melakukan pembelian tanah seluas 97m² dan bangunan 36m² yang berlokasi di Jl. Klipang Raya Blok C1 Tembalang Semarang, telah dilakukan pelunasan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) berdasarkan bukti Kwitansi selaku penerima adalah terdakwa, dan terhadap saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 13 Mei 2019, melakukan pembelian tanah seluas 86 m² dan bangunan 36m² yang berlokasi di Jl. Klipang Raya Blok C1 Tembalang Semarang, telah dilakukan pelunasan sebesar Rp. 282.750.000,- (dua ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), yang pembayarannya juga diterima oleh Terdakwa;

- Bahwa terhadap bangunan rumah yang dibeli saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA yang berlokasi di Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang sudah dilakukan pembangunan

Halaman 28 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg

Disclaimer

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



namun belum jadi 100% dan belum layak untuk dihuni dan sampai dengan sekarang belum menerima Sertipikat;

- Bahwa terhadap Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN, sudah dilakukan Split/ pecah menjadi 17 bagian beralih menjadi atas nama JUDIANTO TRISAKSONO;

- Bahwa Sertipikat yang seharusnya menjadi Hak saksi BAMBANG DWI PURNOMO yaitu Sertipikat Nomor SHM No : 14879 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO, dengan Nomor Bidang 19062 dan yang seharusnya menjadi Hak saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA yaitu Sertipikat Nomor Sertipikat HM Nomor : 14889/ Sendangmulyo, a.n. JUDIANTO TRISAKSONO Luas 86 m², dengan NIB : 19072;

- Bahwa Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² yang telah dipecah / Split menjadi 17 (tujuh belas) bagian dan beralih menjadi atas nama terdakwa JUDIANTO TRISAKSONO, telah dijaminan kepada saksi SEBASTIAN WIBOWO sebagaimana AKTA PENGAKUAN HUTANG, No.31, Tanggal 08 Nopember 2019, sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), dan AKTA ADDENDUM PENGAKUAN HUTANG, No 37, tanggal 19 Juni 2020, sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), tersangka membenarkan bahwa AKTA PENGAKUAN HUTANG, No.31, Tanggal 08 Nopember 2019 dan AKTA ADDENDUM PENGAKUAN HUTANG, No 37, tanggal 19 Juni 2020, tertulis antara JUDIANTO TRISAKSONO dengan SEBASTIAN WIBOWO adalah bukti hutang dengan menjaminkan Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m²;

- Bahwa cara menawarkan kepada konsumen yaitu jika pembelian dapat dilakukan kredit dengan system INHOUSE (Pembelian perumahan cara pembayarannya kredit dengan Developer / tanpa pihak Bank) sehingga tidak ada pengecekan dari bank dan jika pembayaran secara lunas / chas akan mendapatkan potongan lagi sesuai kesepakatan, lokasinya perumahan setrategis dan harga tergolong murah, kemudian kurang lebih 3 (tiga) bulan setelah pelunasan kosnumen akan mendapatakan kunci rumah (rumah sudah jadi), dan untuk sertipikat sudah atas nama kosumen akan diberikan kurang lebih 6 (enam) dari pelunasan/ AJB;

- Bahwa saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA melakukan pembayaran secara tunai / cash terhadap pembelian tanah dan bangunan perumahan Cluster Bougenville Jl.



Klipang Raya RT.01 / RW.01 Tembalang Semarang, dan yang menerima pembayaran dari Konsumen adalah terdakwa;

- Bahwa uang dari pembayaran saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA terdakwa digunakan untuk pengerjaan seluruh perumahan Cluster Bougenville;
- Bahwa status tanah sertipikat masih atas nama JUDIANTO TRISAKSONO, namun sampai dengan sekarang ini masih menjadi agunan dan terhadap Sertipikat dikuasai saksi SEBASTIAN WIBOWO;

Menimbang, bahwa di persidangan telah diajukan barang bukti berupa:

- 1) Kwitansi pembayaran dari SURYA PRATAMA, tanggal 29 Maret 2019 (telah terima dari BAMBANG DWI PURNOMO, uang sebesar Rp.275.000.000,- guna membayar UTJ dan Pelunasan rumah Blok C1 di Cluster Bougenville.
- 2) Kwitansi pembayaran dari SURYA PRATAMA, tanggal 12 Agustus 2019 (telah terima dari BAMBANG DWI PURNOMO, uang sebesar Rp. 20.000.000,- guna membayar penambahan luas tanah Blok C1.
- 3) Kwitansi pembayaran dari SURYA PRATAMA, tanggal 12 Agustus 2019 (telah terima dari BAMBANG DWI PURNOMO, uang sebesar Rp. 5.000.000,- guna membayar BPHTB rumah Blok C1.
- 4) Perjanjian Ikatan Jual Beli, tanggal 12 Agustus 2019, yang ditandatangani oleh BAMBANG DWI PURNOMO (pihak Kedua selaku pembeli), JUDIANTO TRISAKSONO (pihak Pertama selaku penjual) dan diketahui oleh NANI SUGIARTI.
- 5) Surat Pemesanan Kavling Tanah dan Bangunan (KSB) Nomor : 01 / SPK / VIII / 2020, tanggal 04 Agustus 2020.
- 6) Kwitansi tanggal 29 Januari 2019, sebesar Rp. 2.000.000,- guna UTJ pembelian rumah Type 36 / 90 m² Blok B8 di Clustrer Bougenville.
- 7) Kwitansi tanggal 29 Januari 2019, sebesar Rp. 2.000.000,- guna Titipan UTJ pembelian rumah Blok B7 di Clustrer Bougenville.
- 8) Kwitansi tanggal 20 Pebruari 2019, sebesar Rp. 197.500.000,- guna Pembelian rumah Type 36 / 90 m² Blok B8 di Clustrer Bougenville.
- 9) Kwitansi tanggal 16 Januari Pebruari 2020, sebesar Rp. 10.750.000,- guna Biaya BPHTB Blok B8 di Clustrer Bougenville.
- 10) Kwitansi tanggal 20 Juli 2020, sebesar Rp. 70.500.000,- guna Pelunasan Pembelian rumah Type 36 / 90 m² Blok B8 di Clustrer Bougenville.

Halaman 30 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



- 11) Surat Pemesanan Kavling Tanah dan Bangunan (KSB, Nomor : 08/SPK/VIII / 2020, tanggal 19 Agustus 2020.
- 12) Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 13 Mei 2019 antara ANTONIUS BAGUS SATRYA. P dengan JUDIANTO TRISAKSONO.
- 13) Pernyataan tanggal 19 Pebruari 2019 antara ANTONIUS BAGUS SATRYA. P dengan JUDIANTO TRISAKSONO.
- 14) AKTA PENGAKUAN HUTANG, No.31, Tanggal 08 Nopember 2019 yang dibuat oleh MOCHAMAD RIZQY ZIA UL'HAQ, SH., M.Kn, selaku Notaris di Semarang.
- 15) AKTA ADDENDUM PENGAKUAN HUTANG, No 37, tanggal 19 Juni 2020 yang dibuat oleh MOCHAMAD RIZQY ZIA UL'HAQ, SH., M.Kn, selaku Notaris di Semarang.
- 16) Sertipikat HM Nomor : 14889/ Sendangmulyo, Luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
- 17) Sertipikat Nomor SHM No : 14879 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

Barang bukti yang diajukan dalam persidangan ini telah disita secara sah menurut hukum sehingga perlu dipertimbangkan guna mendukung pembuktian.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang telah memperlihatkan barang bukti tersebut kepada para saksi dan para terdakwa yang bersangkutan telah membenarkannya.

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

Menimbang, bahwa Para Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif yaitu Kesatu Pasal 378 KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP atau Kedua Pasal 372 KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP., sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut di atas memilih langsung dakwaan alternatif kedua Pasal 372 KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP., yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Barang Siapa;
2. Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;



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

Ad.1. Barang Siapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “Barang Siapa” adalah menunjuk kepada subjek atau pelaku tindak pidana yaitu orang perorang (manusia) atau badan hukum selaku subyek hukum yang didakwa melakukan suatu tindak pidana, dimana yang bersangkutan sedang dihadapkan di persidangan, apabila perbuatannya memenuhi unsur-unsur yang didakwakan, maka orang tersebut akan dinyatakan sebagai pelaku yang dapat dimintakan pertanggungjawaban atas segala tindakannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi dan keterangan Para Terdakwa di persidangan, di mana Para Terdakwa telah membenarkan identitas dirinya sebagaimana yang termuat dalam Surat Dakwaan Penuntut Umum, pengakuan Para Terdakwa tersebut sepanjang identitas dirinya didukung oleh keterangan saksi-saksi di persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat dalam perkara ini tidak terdapat Error in Persona atau kekeliruan dalam mengadili orang, sehingga yang dimaksud unsur “Barang Siapa” dalam hal ini adalah Terdakwa 1 **Judianto Trisaksono bin Soekino** dan Terdakwa 2 **Naniek Soegiyarti binti (Alm) Bambang Sudaryanto** sebagai orang perorang yang sehat jasmani dan rohani yang lebih lanjut akan diteliti apakah perbuatan Terdakwa memenuhi seluruh unsur dari tindak pidana yang didakwakan kepadanya, sehingga Majelis Hakim berpendapat unsur “Barang Siapa” ini telah terpenuhi;

Ad.2. Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh di persidangan, pada pokoknya sebagai berikut :

01 Bahwa Terdakwa 1 sebagai Direktur CV. SURYA PRATAMA sebagaimana Akta No 03, tanggal 05 April 2018 yang dibuat oleh SIVA ROSADINA, SH selaku Notaris di Semarang, sedangkan Terdakwa 2 selaku pemilik CV. Surya Pratama, dimana CV. Surya Pratama yang beralamat di Ruko Tri Lomba Juang (KONI) Blok I-12 Semarang, bergerak dalam bidang usaha pengadaan barang, bidang perencanaan, bidang pelaksanaan

Halaman 32 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



pembangunan dan dalam hal ini sebagai developer perumahan Cluster Bougenville;

1] Bahwa saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA pada tahun 2019 telah membeli tanah dan bangunan di Perumahan Cluster Bougenville, alamat : Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang, di mana tanah dan bangunan yang Para Terdakwa jual kepada saksi BAMBANG DWI PURNOMO berlokasi di Blok C1, luas 97 m² dengan luas bangunan 36 m² pada Perumahan CLUSTER BOUGENVILLE Blok C-1, seharga Rp.296.000.000,00,- (dua ratus Sembilan puluh enam juta rupiah) dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA di Blok B-8, luas 86 m² dengan luas bangunan 36 m² pada Perumahan CLUSTER BOUGENVILLE Blok B-8, seharga Rp.280.000.000,00,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), yang mana berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 12 Agustus 2019, saksi BAMBANG DWI PURNOMO telah melakukan pelunasan sebesar Rp.300.000.000,00,- (tiga ratus juta rupiah) berdasarkan bukti Kwitansi yang diterima oleh Terdakwa 2 dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 13 Mei 2019 telah melakukan pelunasan sebesar Rp.282.750.000,00,- (dua ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), yang pembayarannya juga diterima oleh Terdakwa 2;

2] Bahwa alas hak Perumahan Cluster Bougenville Jl. Klipang Raya Tembalang Semarang, yaitu Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN, di mana pada saat dilakukan transaksi jual beli antara Para Terdakwa dengan saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA, pada saat itu status kepemilikan tanah Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² adalah milik SUKILAH, JUWARIYAH, MUKMINAH, SARIYEM, SUTOPO, AHMAD TEMO yang merupakan Ahli Waris DJUMIAN;

3] Bahwa terhadap Sertipikat HM No : 01952 / Sendangmulyo, seluas 2710m² atas nama DJUMIAN, sudah dilakukan Split/ pecah menjadi 17 bagian beralih menjadi atas nama Terdakwa 1, sebagai berikut :

1. SHM No : 14895 / Sendangmulyo, luas 90 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
2. SHM No : 14894 / Sendangmulyo, luas 88 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
3. SHM No : 14893 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.



4. SHM No : 14892 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
5. SHM No : 14891 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
6. SHM No : 14890 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
7. SHM No : 14889 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
8. SHM No : 14888 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
9. SHM No : 14887 / Sendangmulyo, luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
10. SHM No : 14886 / Sendangmulyo, luas 120 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
11. SHM No : 14879 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
12. SHM No : 14880 / Sendangmulyo, luas 97 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
13. SHM No : 14881 / Sendangmulyo, luas 97 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
14. SHM No : 14882 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
15. SHM No : 14883 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
16. SHM No : 14884 / Sendangmulyo, luas 120 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
17. SHM No : 14885 / Sendangmulyo, luas 93 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

01 Bahwa terhadap bangunan rumah yang dibeli oleh saksi BAMBANG DWI PURNOMO dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA tersebut belum jadi 100% dan belum layak untuk dihuni serta belum ada serah terima kunci rumah dan serah terima sertifikat tanah dan bangunan karena 17 (tujuh belas) sertifikat tersebut telah dijaminan oleh Terdakwa 1 kepada saksi SEBASTIAN WIBOWO atas perintah Terdakwa 2 sebagaimana AKTA PENGAKUAN HUTANG No.31 Tanggal 08 Nopember 2019 sebesar Rp.2.000.000.000,00,- (dua milyar rupiah), dan AKTA ADDENDUM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGAKUAN HUTANG No 37 tanggal 19 Juni 2020 sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

11 Bahwa sertipikat yang seharusnya menjadi hak saksi BAMBANG DWI PURNOMO yaitu Sertipikat Nomor SHM No : 14879 / Sendangmulyo luas 96 m² dengan NIB. 19062 dan yang seharusnya menjadi hak saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA yaitu Sertipikat Nomor Sertipikat HM Nomor : 14889/ Sendangmulyo luas 86 m², dengan NIB : 19072;

- Bahwa 17 (tujuh belas) sertipikat tersebut saat ini masih atas nama Terdakwa 1 dan masih menjadi agunan kredit yang dikuasai saksi SEBASTIAN WIBOWO, di mana jangka waktu pinjaman hutang berakhir pada tanggal 19 Agustus 2020 dan para terdakwa belum melakukan pembayaran pinjaman pokok berikut bunga 2,5% atau Rp. 50.000.000,00,- per bulan kepada saksi SEBASTIAN WIBOWO;
- Bahwa akibat perbuatan Para Terdakwa tersebut, saksi BAMBANG DWI PURNOMO mengalami kerugian sebesar Rp.300.000.000,00,- (tiga ratus juta rupiah) dan saksi ANTONIUS BAGUS SATRYA mengalami kerugian sebesar Rp.282.750.000,00,- (dua ratus delapan puluh dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dengan demikian unsur melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, telah terpenuhi.

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur “ melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan” ini telah terbukti dan terpenuhi secara sah dan meyakinkan menurut hukum.

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

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

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

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :

Halaman 35 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kwitansi pembayaran dari SURYA PRATAMA, tanggal 29 Maret 2019 (telah terima dari Bambang Dwi Purnomo, uang sebesar Rp. 275.000.000,- guna membayar UTJ dan Pelunasan rumah Blok C1 di Cluster Bougenville;
- Kwitansi pembayaran dari SURYA PRATAMA, tanggal 12 Agustus 2019 (telah terima dari Bambang Dwi Purnomo, uang sebesar Rp. 20.000.000,- guna membayar penambahan luas tanah Blok C1.
- Kwitansi pembayaran dari SURYA PRATAMA, tanggal 12 Agustus 2019 (telah terima dari Bambang Dwi Purnomo, uang sebesar Rp. 5.000.000,- guna membayar BPHTB rumah Blok C1.
- Perjanjian Ikatan Jual Beli, tanggal 12 Agustus 2019, yang ditandatangani oleh Bambang Dwi Purnomo (pihak Kedua selaku pembeli), JUDIANTO TRISAKSONO (pihak Pertama selaku penjual) dan diketahui oleh NANI SUGIARTI.
- Surat Pemesanan Kavling Tanah dan Bangunan (KSB) Nomor : 01 / SPK / VIII / 2020, tanggal 04 Agustus 2020, yang telah disita dari saksi Bambang Dwi Purnomo, maka dikembalikan kepada Bambang Dwi Purnomo;

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :

- Kwitansi tanggal 29 Januari 2019, sebesar Rp. 2.000.000,- guna UTJ pembelian rumah Type 36 / 90 m² Blok B8 di Clustrer Bougenville.
 - Kwitansi tanggal 29 Januari 2019, sebesar Rp. 2.000.000,- guna Titipan UTJ pembelian rumah Blok B7 di Clustrer Bougenville.
 - Kwitansi tanggal 20 Pebruari 2019, sebesar Rp. 197.500.000,- guna Pembelian rumah Type 36 / 90 m2 Blok B8 di Clustrer Bougenville.
 - Kwitansi tanggal 16 Januari Pebruari 2020, sebesar Rp. 10.750.000,- guna Biaya BPHTB Blok B8 di Clustrer Bougenville.
 - Kwitansi tanggal 20 Juli 2020, sebesar Rp. 70.500.000,- guna Pelunasan Pembelian rumah Type 36 / 90 m2 Blok B8 di Clustrer Bougenville.
 - Surat Pemesanan Kavling Tanah dan Bangunan (KSB, Nomor : 08/SPK/VIII / 2020, tanggal19 Agustus 2020.
 - Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 13 Mei 2019 antara ANTONIUS BAGUS SATRYA. P dengan JUDIANTO TRISAKSONO.
 - Perjanjian tanggal 19 Pebruari 2019 antara ANTONIUS BAGUS SATRYA. P dengan JUDIANTO TRISAKSONO, yang telah disita dari Judianto Trisaksono, maka dikembalikan, kepada saksi Antonius Bagus Satria P bin Alexius Heru S.;

Halaman 36 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



Menimbang, bahwa barang bukti berupa :

- 14) AKTA PENGAKUAN HUTANG, No.31, Tanggal 08 Nopember 2019 yang dibuat oleh MOCHAMAD RIZQY ZIA UL'HAQ, SH., M.Kn, selaku Notaris di Semarang.
- 15) AKTA ADDENDUM PENGAKUAN HUTANG, No 37, tanggal 19 Juni 2020 yang dibuat oleh MOCHAMAD RIZQY ZIA UL'HAQ, SH., M.Kn, selaku Notaris di Semarang.
- 16) Sertipikat HM Nomor : 14889/ Sendangmulyo, Luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
- 17) Sertipikat Nomor SHM No : 14879 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO, yang disita dari Sebastian Wibowo Bin Eko Tjiptono, maka dikembalikan kepada saksi Sebastian Wibowo bin Eko Tjiptono;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Para Terdakwa telah merugikan saksi Bambang Dwi Purnomo dan saksi Antonius Bagus Satrya;
- Terdakwa 2 pernah dihukum dalam perkara penipuan;

Keadaan yang meringankan:

- Para Terdakwa mengakui perbuatannya dan merasa menyesal;
- Terdakwa 1 belum pernah dihukum;
- Para Terdakwa merupakan tulang punggung keluarga;

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

Memperhatikan, Pasal 372 KUHP Jo Pasal 55 (1) ke-1 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa 1 **Judianto Trisaksono bin Soekino** dan Terdakwa 2 **Naniek Soegiyarti binti (Alm) Bambang Sudaryanto** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "*penggelapan yang dilakukan secara bersama-sama*";
2. Menjatuhkan pidana oelh karena itu kepada Terdakwa 1 **Judianto Trisaksono bin Soekino** dengan

Halaman 37 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



pidana penjara selama **2 (dua) tahun** dan Terdakwa 2 **Naniek Soegiyarti binti (Alm) Bambang Sudaryanto** dengan pidana penjara selama **3 (tiga) tahun**;

3. Menetapkan, masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana penjara yang dijatuhkan ;

4. Menetapkan Terdakwa 1 tetap ditahan;

5. Menyatakan barang bukti berupa :

- Kwitansi pembayaran dari SURYA PRATAMA, tanggal 29 Maret 2019 (telah terima dari BAMBANG DWI PURNOMO, uang sebesar Rp. 275.000.000,- guna membayar UTJ dan Pelunasan rumah Blok C1 di Cluster Bougenville.
- Kwitansi pembayaran dari SURYA PRATAMA, tanggal 12 Agustus 2019 (telah terima dari BAMBANG DWI PURNOMO, uang sebesar Rp. 20.000.000,- guna membayar penambahan luas tanah Blok C1.
- Kwitansi pembayaran dari SURYA PRATAMA, tanggal 12 Agustus 2019 (telah terima dari BAMBANG DWI PURNOMO, uang sebesar Rp. 5.000.000,- guna membayar BPHTB rumah Blok C1.
- Perjanjian Ikatan Jual Beli, tanggal 12 Agustus 2019, yang ditandatangani oleh BAMBANG DWI PURNOMO (pihak Kedua selaku pembeli), JUDIANTO TRISAKSONO (pihak Pertama selaku penjual) dan diketahui oleh NANI SUGIARTI.
- Surat Pemesanan Kavling Tanah dan Bangunan (KSB) Nomor : 01 / SPK / VIII / 2020, tanggal 04 Agustus 2020.

Dikembalikan kepada saksi Bambang Dwi Purnomo bin M. Taslan.

- Kwitansi tanggal 29 Januari 2019, sebesar Rp. 2.000.000,- guna UTJ pembelian rumah Type 36 / 90 m² Blok B8 di Clustrer Bougenville.
- Kwitansi tanggal 29 Januari 2019, sebesar Rp. 2.000.000,- guna Titipan UTJ pembelian rumah Blok B7 di Clustrer Bougenville.
- Kwitansi tanggal 20 Pebruari 2019, sebesar Rp. 197.500.000,- guna Pembelian rumah Type 36 / 90 m² Blok B8 di Clustrer Bougenville.
- Kwitansi tanggal 16 Januari Pebruari 2020, sebesar Rp. 10.750.000,- guna Biaya BPHTB Blok B8 di Clustrer Bougenville.
- Kwitansi tanggal 20 Juli 2020, sebesar Rp. 70.500.000,- guna Pelunasan Pembelian rumah Type 36 / 90 m² Blok B8 di Clustrer Bougenville.

Halaman 38 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Pemesanan Kavling Tanah dan Bangunan (KSB, Nomor : 08/SPK/VIII / 2020, tanggal 19 Agustus 2020.
- Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 13 Mei 2019 antara ANTONIUS BAGUS SATRYA. P dengan JUDIANTO TRISAKSONO.
- Perjanjian tanggal 19 Pebruari 2019 antara ANTONIUS BAGUS SATRYA. P dengan JUDIANTO TRISAKSONO.

Dikembalikan kepada saksi Antonius Bagus Satria P bin Alexius Heru S.

- 14) AKTA PENGAKUAN HUTANG, No.31, Tanggal 08 Nopember 2019 yang dibuat oleh MOCHAMAD RIZQY ZIA UL'HAQ, SH., M.Kn, selaku Notaris di Semarang.
- 15) AKTA ADDENDUM PENGAKUAN HUTANG, No 37, tanggal 19 Juni 2020 yang dibuat oleh MOCHAMAD RIZQY ZIA UL'HAQ, SH., M.Kn, selaku Notaris di Semarang.
- 16) Sertipikat HM Nomor : 14889/ Sendangmulyo, Luas 86 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.
- 17) Sertipikat Nomor SHM No : 14879 / Sendangmulyo, luas 96 m² a.n. JUDIANTO TRISAKSONO.

Dikembalikan kepada saksi Sebastian Wibowo bin Eko Tjiptono.

5. Menetapkan Para Terdakwa membayar biaya perkara masing-masing sebesar Rp.2.000,00,- (Dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Jum'at, tanggal 30 September 2022, oleh kami, **Heriyenti, S.H.,M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **R. Azharyadi Priakusumah, S.H., M.H.**, dan **Gatot Sarwadi, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **05 Oktober 2022**, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Dyah Enny Kusuma, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang, serta dihadiri oleh **Steven Lazarus, S.H.**, Penuntut Umum dan Para Terdakwa.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

R. Azharyadi Priakusumah, S.H., M.H.

Heriyenti, S.H., M.H.

Halaman 39 dari 40 halaman Putusan Nomor 403/Pid.B/2022/PN Smg

Disclaimer

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



Gatot Sarwadi, S.H.

Panitera Pengganti,

Dyah Enny Kusuma, S.H., M.H.