



P U T U S A N

Nomor 244/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 : RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT Bin SARITNO HIDAYAT.
2. Tempat lahir : Semarang;
3. Umur/Tanggal lahir : 35 tahun / 22 Juli 1988;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia ;
6. Tempat tinggal : Jangli Jrobang 120 RT. 05 RW.08, Kel. Ngesrep, Kec. Banyumanik, Kota Semarang;
7. Agama : Islam ;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa Ritnova Brendy Alzendro Hidayat Bin Saritno Hidayat. ditahan dalam perkara lain ;

Terdakwa dipersidangan didampingi FERRY SATARYANTO, S.H., dan DWI SAPUTRA, S.H. Advokat / Penasihat Hukum pada Kantor Hukum FERRY SATARYANTO, S.H & REKAN berkantor di Lemponsari Timur II/53 Kota Semarang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Mei 2023;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg tanggal 17 Mei 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg tanggal 19 Mei 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menyatakan terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT Bin SARITNO HIDAYAT bersalah melakukan tindak pidana “ *Penipuan* ” sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT Bin SARITNO HIDAYAT berupa pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 4 (empat) bulan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1). Disita dari saksi WIWIT FERONICA berupa :
 - 1) 1 (satu) lembar kwitansi No. 11 a.n Sdr. UNGKI HENDARWAN Pembelian Rumah Tanjung Residence Tipe 72 Luas 74, terbilang Rp5.000.000 tanggal 1 Januari 2021;
 - 2) 1 (satu) lembar kwitansi No. 17 a.n Sdr. UNGKI HENDARWAN Pembelian Rumah Tanjung Residence Tipe 72 Luas 74, terbilang Rp245.000.000 tanggal 29 Januari 2021;
 - 3) 1 (satu) lembar kwitansi No. 30 a.n Sdr. UNGKI HENDARWAN Pembelian Rumah Tanjung Residence Tipe 72 Luas 74, terbilang Rp100.000.000 tanggal 22 Maret 2021;
 - 4) 2 (dua) lembar Bukti kliring Bank BJB pengirim WIWIT FERONIKA penerima MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO senilai Rp. 245.000.000 tanggal 01 Februari 2021;
 - 5) 2 (dua) lembar Rekening Koran Bank BJB a.n WIWIT FERONIKA periode Januari 2021 s/d April 2021;
 - 6) 1 (satu) lembar Bukti transfer M-Banking Mandiri dari WIWIT FERONIKA kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO senilai Rp. 5.000.000 tanggal 01 Januari 2021;
 - 7) 1 (satu) lembar Bukti transfer M-Banking Mandiri dari Sdr. UNGKI HENDARWAN kepada MADIYANA HERAWATI senilai Rp. 7.000.000 tanggal 15 April 2021;
 - 8) 1 (satu) bendel Screen Shoot Percakapan WA antara WIWIT FERONIKA dengan AYU OKTA (Marketing Siti Bangun Sentosa);
 - a. 1 (satu) bendel Brosur Promosi Perumahan Tanjung Residence;
 - b. 1 (satu) bendel Salinan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanggal 29 Januari 2021 No. 31 dibuat di Notaris Madiyana Herawati;
 - c. 1 (satu) bendel Gambar Kerja Rumah Tipe 74,5 m2 Arsitek ALLEY ARCH;

Halaman 2 dari 83 Putusan Nomor 244/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

- d. 1 (satu) bendel Berita Acara Kesepakatan Bersama antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO dengan Sdr. UNGKI HENDARWAN tanggal 11 Agustus 2021;
- e. 1 (satu) bendel Berita Acara Kesepakatan Bersama antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO dengan Sdr. UNGKI HENDARWAN tanggal 18 Oktober 2021;
- f. 1 (satu) bendel Surat Somasi Kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO tanggal 03 Januari 2022 dari Sdr. UNGKI HENDARWAN, **dikembalikan kepada UNGKI HENDARWAN.**
- 2). Disita dari saksi DWI HASTUTI, SH berupa :
- a. 1 (satu) bendel foto copy Perikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 02 Desember 2020 antara Gunawan dan Ritnova Brendy Alzendro yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn;
- b. 1 (satu) bendel foto copy Addendum Perikatan Jual Beli Nomor 25 tanggal 16 Agustus 2021 antara Gunawan dan Ritnova Brendy Alzendro yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn;
- c. 1 (satu) bendel foto copy Pembatalan Akta Nomor 57 tanggal 09 September 2021 antara Gunawan dan Ritnova Brendy Alzendro yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn;
- d. 1 (satu) bendel foto copy Pembatalan Akta Nomor 58 tanggal 09 September 2021 antara Gunawan dan Sugianto Pragoenadi yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn;
- e. 1 (satu) bendel foto copy Kuasa Menjual antara Gunawan dan Sugianto Pragoenadi yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn;
- f. 1 (satu) bendel foto copy Akta Jual Beli antara Gunawan dan Sugianto Pragoenadi yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn;
- g. 1 (satu) lembar foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2022 NJOP tanah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang;
- h. 1 (satu) bendel foto copy sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang, **dikembalikan kepada DWI HASTUTI, SH, M.Kn**

Halaman 3 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3). Disita dari saksi AHMAD ROSIDIN, S.IP berupa :
- 1 (satu) lembar Surat keterangan SIUP dan TDP a.n. Ritnova Brendy Alzendro H, Nomor :1546/503/IX/2022, tanggal 27 September 2022, **dikembalikan kepada AHMAD ROSIDIN.**
- 4). Disita dari saksi ROHMANI alias ROHMAN bin (Alm) AHMAD berupa :
- a. 1 (satu) lembar foto copy surat pernyataan antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan ROHMANI tanggal Agustus 2021;
 - b. 1 (satu) lembar Rekap Pengambilan Termyn Pembangunan Rumah, **dikembalikan kepada ROHMANI.**
- 5). Disita dari saksi YOLANDA WILDA AMELIA berupa :
- 1 (satu) buah rekening koran Bank Mandiri a.n MADAIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY A periode 1 Januari 2021 sampai dengan 31 Agustus 2021.
 - 1 (satu) buah buku Tabungan Bank Mandiri Nomor Rekening : 9000011987386 a.n RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT, **dikembalikan kepada terdakwa RITNOVA BREBDY ALZENDRO.**
4. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp.2.000,- (dua ribu rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya mohon keringanan hukuman ;

Setelah mendengar permohonan Terdakwa secara lisan yang pada pokoknya menyatakan menyesal, mengaku bersalah dan berjanji tidak akan mengulangi perbuatan, mohon keringanan hukuman dengan alasan sebagai tulang punggung keluarga ;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada tuntutan ;

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada pembelaan ;

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

PERTAMA:

-----Bahwa ia terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT Bin SARITNO HIDAYAT pada bulan Januari 2021 atau setidaknya-tidaknya pada tahun 2021, bertempat di Jalan Tanjung Sari, Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang atau setidaknya-tidaknya di suatu tempat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang masih termasuk dalam Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Semarang, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi utang atau menghapuskan piutang, perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa berawal pada bulan Desember 2020 saksi UNGKI HENDRAWAN dan saksi WIWIT FERONIKA mendapatkan brosur/iklan penawaran perumahan Tanjung Sari Residence di Jalan Tanjung Sari, Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, setelah melihat brosur tersebut saksi UNGKI HENDRAWAN dan saksi WIWIT FERONIKA tertarik untuk membeli salah satu rumah di Kapling tersebut, kemudian saksi UNGKI HENDRAWAN bersama saksi WIWIT FERONIKA mendatangi Kantor Pemasaran dan bertemu dengan terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selaku Owner Perumahan dan Sdr. EDI yang merupakan Partner dari terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan selanjutnya dilakukan negosiasi pembelian tanah kapling A.9 dengan harga kesepakatan sebesar Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa pada hari Jumat tanggal 29 Januari 2021 sekira pukul 11.00 Wib bertempat di Kantor Notaris MADIYANA HERAWATI, S.H Jalan Sukun Raya No. 52 A Banyumanik, Kota Semarang, dibuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 31 antara saksi SDR. UNGKI HENDARWAN selaku Pembeli dengan Owner Developer SITI BANGUN SENTOSA yaitu terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selaku Penjual, dengan kesepakatan harga sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kemudian saksi SDR. UNGKI HENDARWAN melakukan pembayaran sebesar Rp.245.000.000,- sebagai uang angsuran pertama dan pembayaran tersebut dilakukan secara transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT, yang sebelumnya pada tanggal 01 Januari 2021 saksi SDR. UNGKI HENDARWAN telah melakukan pembayaran terlebih dahulu sebelum terjadinya Perjanjian Ikatan Jual Beli sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai uang tanda jadi atau DP, pembayaran dilakukan secara transfer ke rekening Bank Mandiri Nomor Rekening 9000011987386 atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

Halaman 5 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mulai bulan Februari 2021 pihak Developer SITI BANGUN SENTOSA melakukan pembangunan Perumahan Tanjung Sari Residence tersebut, kemudian saksi SDR. UNGKI HENDARWAN melakukan Pembayaran Angsuran kedua sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan cara transfer sebanyak 4 (empat) kali masing-masing sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri dengan Nomor Rekening 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.
- Bahwa pada bulan April 2021 pembangunan perumahan tersebut sempat berhenti, kemudian saksi SDR. UNGKI HENDARWAN melakukan pembayaran kembali pada tanggal 15 April 2021 sebesar Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) untuk penambahan $\frac{1}{2}$ (setengah) meter kamar utama dan pembangunan perumahan dilanjutkan kembali.
- Bahwa sekitar bulan Agustus 2021 sampai dengan sekarang pembangunan perumahan tersebut berhenti dan mangkrak, kemudian terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT membuat Berita Acara Kesepakatan Bersama dengan saksi SDR. UNGKI HENDARWAN yang isinya bahwa terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sanggup dan akan mengembalikan uang milik saksi SDR. UNGKI HENDARWAN sebesar Rp. 357.000.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) guna pembatalan transaksi jual beli atas rumah kavling A.9, selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2021 dan ada penambahan toleransi selama 14 (empat belas) hari dengan jatuh tempo pada tanggal 14 Januari 2022, namun setelah tanggal 14 Januari 2022 ternyata terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak memenuhi janjinya untuk mengembalikan uang milik saksi SDR. UNGKI HENDARWAN sebesar Rp. 357.000.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berikut uang kompensasi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai pembatalan transaksi jual beli tanah yang dimaksud dan sampai saat ini terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sulit dihubungi dan tidak dapat ditemui.
- Bahwa ternyata tidak ada developer atas nama SITI BANGUN SENTOSA dalam data online Sistem Informasi Investasi Mudah dan Terpadu (SIIMUT) dan tidak ada pengajuan ijin pengembangan perumahan Tanjung Sari Residence yang diajukan oleh terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT atas nama Developer SITI BANGUN SENTOSA.
- Bahwa cara terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT meyakinkan saksi SDR. UNGKI HENDARWAN menyerahkan uang untuk

Halaman 6 dari 83 Putusan Nomor 244/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

pembelian kapling rumah A.9 di Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang adalah dengan mengatakan bahwa pembangunan rumah cepat maksimal 6 (enam) bulan, sertifikat aman dan mudah dicek, serta izin sudah di urus, sepek bangunan menggunakan bahan yang bagus, sudah ada pembangunan rumah lain yang sedang dikerjakan serta perjanjian akan dilakukan di hadapan notaris sehingga aman, namun ternyata hal tersebut hanya bujuk rayu dan perkataan bohong dari terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.-

- Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sehingga saksi SDR. UNGKI HENDARWAN mengalami kerugian sebesar Rp357.000.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berikut uang kompensasi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

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

A T A U

K E D U A :

-----Bahwa ia terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT Bin SARITNO HIDAYAT pada bulan Januari 2021 atau setidaknya-tidaknya pada tahun 2021, bertempat di Jalan Tanjung Sari, Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang atau setidaknya-tidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Semarang, *telah dengan sengaja dan melawan hukum mengaku sebagai milik sendiri barang suatu yang seluruhnya atau sebagian milik orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan*, perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut

- Bahwa berawal pada bulan Desember 2020 saksi UNGKI HENDRAWAN dan saksi WIWIT FERONIKA mendapatkan brosur/iklan penawaran perumahan Tanjung Sari Residence di Jalan Tanjung Sari, Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, setelah melihat brosur tersebut saksi UNGKI HENDRAWAN dan saksi WIWIT FERONIKA tertarik untuk membeli salah satu rumah di Kapling tersebut, kemudian saksi UNGKI HENDRAWAN bersama saksi WIWIT FERONIKA mendatangi Kantor Pemasaran dan bertemu dengan terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selaku Owner Perumahan dan Sdr. EDI yang merupakan Partner dari terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan selanjutnya dilakukan negosiasi pembelian tanah kapling A.9 dengan harga kesepakatan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Halaman 7 dari 83 Putusan Nomor 244/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 pada hari Jumat tanggal 29 Januari 2021 sekira pukul 11.00 Wib bertempat di Kantor Notaris MADIYANA HERAWATI, S.H, Jalan Sukun Raya No. 52 A Banyumanik, Kota Semarang, dibuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 31 antara saksi SDR. UNGKI HENDARWAN selaku Pembeli dengan Owner Developer SITI BANGUN SENTOSA yaitu terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selaku Penjual, dengan kesepakatan harga sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kemudian saksi SDR. UNGKI HENDARWAN melakukan pembayaran sebesar Rp.245.000.000,- sebagai uang angsuran pertama, pembayaran tersebut dilakukan secara transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT, yang sebelumnya pada tanggal 01 Januari 2021 saksi SDR. UNGKI HENDARWAN telah melakukan pembayaran terlebih dahulu sebelum terjadinya Perjanjian Ikatan Jual Beli sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai uang tanda jadi atau DP, pembayaran dilakukan secara transfer ke rekening Bank Mandiri Nomor Rekening 9000011987386 atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.
- Bahwa pada bulan Februari 2021 pihak Developer SITI BANGUN SENTOSA mulai melakukan pembangunan Perumahan Tanjung Sari Residence tersebut, kemudian saksi SDR. UNGKI HENDARWAN melakukan Pembayaran Angsuran kedua sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan cara transfer sebanyak 4 (empat) kali masing-masing sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri dengan Nomor Rekening 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.-
- Bahwa pada bulan April 2021 pembangunan perumahan Tanjung Sari Residence tersebut sempat berhenti, kemudian saksi SDR. UNGKI HENDARWAN melakukan pembayaran kembali pada tanggal 15 April 2021 sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) untuk penambahan ½ (setengah) meter kamar utama dan pembangunan perumahan dilanjutkan kembali
- Bahwa sekitar bulan Agustus 2021 sampai dengan sekarang pembangunan perumahan tersebut berhenti dan mangkrak, kemudian terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT membuat Berita Acara Kesepakatan Bersama dengan saksi SDR. UNGKI HENDARWAN yang isinya bahwa terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sanggup dan akan mengembalikan uang milik saksi SDR. UNGKI HENDARWAN sebesar Rp.357.000.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) guna

Halaman 8 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



pembatalan transaksi jual beli atas rumah di kavling A.9, selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2021 dan ada penambahan toleransi selama 14 (empat belas) hari dengan jatuh tempo pada tanggal 14 Januari 2022, namun setelah tanggal 14 Januari 2022 ternyata terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak memenuhi janjinya untuk mengembalikan uang milik saksi SDR. UNGKI HENDARWAN sebesar Rp. 357.000.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berikut uang kompensasi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai pembatalan transaksi jual beli tanah yang dimaksud dan sampai saat ini terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sulit dihubungi dan tidak dapat ditemui. -

- Bahwa ternyata tidak ada developer atas nama SITI BANGUN SENTOSA dalam data online Sistem Informasi Investasi Mudah dan Terpadu (SIIMUT) dan tidak ada pengajuan ijin pengembangan perumahan Tanjung Sari Residence yang diajukan oleh terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT atas nama Developer SITI BANGUN SENTOSA.

- Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sehingga saksi SDR. UNGKI HENDARWAN mengalami kerugian sebesar Rp. 357.000.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berikut uang kompensasi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)

-----Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP.

A T A U

K E T I G A :

-----Bahwa ia terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT Bin SARITNO HIDAYAT pada bulan Januari 2021 atau setidaknya pada tahun 2021, bertempat di Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang atau setidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Semarang, *seorang penjual yang berbuat curang terhadap pembeli, mengenai jenis keadaan atau banyaknya barang yang diserahkan, dengan menggunakan tipu muslihat*, perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa berawal pada hari Jumat tanggal 29 Januari 2021 sekira pukul 11.00 Wib bertempat di Kantor Notaris MADIYANA HERAWATI, S.H, Jalan Sukun Raya No. 52 A Banyumanik, Kota Semarang, dibuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 31 antara saksi SDR. UNGKI HENDARWAN selaku Pembeli dengan Owner Developer SITI BANGUN SENTOSA yaitu terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selaku Penjual, dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan harga sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kemudian saksi SDR. UNGKI HENDARWAN melakukan pembayaran sebesar Rp. 245.000.000,- sebagai uang angsuran pertama, pembayaran tersebut dilakukan secara transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT, yang sebelumnya pada tanggal 01 Januari 2021 saksi SDR. UNGKI HENDARWAN telah melakukan pembayaran terlebih dahulu sebelum terjadinya Perjanjian Ikatan Jual Beli sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai uang tanda jadi atau DP, pembayaran dilakukan secara transfer ke rekening Bank Mandiri Nomor Rekening 9000011987386 atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Bahwa pada bulan Februari 2021 pihak Developer SITI BANGUN SENTOSA mulai melakukan pembangunan Perumahan Tanjung Sari Residence tersebut, kemudian saksi SDR. UNGKI HENDARWAN melakukan Pembayaran Angsuran kedua sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan cara transfer sebanyak 4 (empat) kali masing-masing sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri dengan Nomor Rekening 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Bahwa pada bulan April 2021 pembangunan perumahan Tanjung Sari Residence tersebut sempat berhenti, kemudian saksi SDR. UNGKI HENDARWAN melakukan pembayaran kembali pada tanggal 15 April 2021 sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) untuk penambahan $\frac{1}{2}$ (setengah) meter kamar utama dan pembangunan perumahan dilanjutkan kembali

- Bahwa sekitar bulan Agustus 2021 sampai dengan sekarang pembangunan perumahan tersebut berhenti dan mangkrak, kemudian terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT membuat Berita Acara Kesepakatan Bersama dengan saksi SDR. UNGKI HENDARWAN yang isinya bahwa terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sanggup dan akan mengembalikan uang milik saksi SDR. UNGKI HENDARWAN sebesar Rp.357.000.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) guna pembatalan transaksi jual beli atas rumah di kavling A.9, selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2021 dan ada penambahan toleransi selama 14 (empat belas) hari dengan jatuh tempo pada tanggal 14 Januari 2022, namun setelah tanggal 14 Januari 2022 ternyata terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak memenuhi janjinya untuk mengembalikan uang milik saksi SDR. UNGKI HENDARWAN sebesar Rp. 357.000.000,- (tiga ratus

Halaman 10 dari 83 Putusan Nomor 244/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)



lima puluh tujuh juta rupiah) berikut uang kompensasi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai pembatalan transaksi jual beli tanah yang dimaksud dan sampai saat ini terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sulit dihubungi dan tidak dapat ditemui.

- Bahwa ternyata tidak ada Developer atas nama SITI BANGUN SENTOSA dalam data online Sistem Informasi Investasi Mudah dan Terpadu (SIIMUT) dan tidak ada pengajuan ijin pengembangan perumahan Tanjung Sari Residence yang diajukan oleh terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT atas nama Developer SITI BANGUN SENTOSA.

- Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sehingga saksi SDR. UNGKI HENDARWAN mengalami kerugian sebesar Rp. 357.000.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berikut uang kompensasi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

-----Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 383 ke-2 KUHP;

ATAU

KE EMPAT :

-----Bahwa ia terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT Bin SARITNO HIDAYAT pada bulan Januari 2021 atau setidaknya-tidaknya pada tahun 2021, bertempat di Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang atau setidaknya-tidaknya di suatu tempat yang masih termasuk dalam Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Semarang, *pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan, dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan atau membuat pernyataan yang tidak benar atau menyesatkan mengenai kondisi, tanggungan, jaminan hak atau ganti rugi atas suatu barang dan/atau jasa, perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :-*

- Bahwa berawal pada bulan Desember 2020 saksi UNGKI HENDRAWAN dan saksi WIWIT FERONIKA mendapatkan brosur/iklan penawaran perumahan Tanjung Sari Residence di Jalan Tanjung Sari, Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, setelah melihat brosur tersebut saksi UNGKI HENDRAWAN dan saksi WIWIT FERONIKA tertarik untuk membeli salah satu rumah di Kapling tersebut, kemudian saksi UNGKI HENDRAWAN bersama saksi WIWIT FERONIKA mendatangi Kantor Pemasaran dan bertemu dengan terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selaku Owner Perumahan dan Sdr. EDI yang merupakan Partner dari terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT

Halaman 11 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan selanjutnya dilakukan negosiasi pembelian tanah kapling A.9 dengan harga kesepakatan sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

- Bahwa pada hari Jumat tanggal 29 Januari 2021 sekira pukul 11.00 Wib bertempat di Kantor Notaris MADIYANA HERAWATI, S.H, Jalan Sukun Raya No. 52 A Banyumanik, Kota Semarang, dibuat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 31 antara saksi SDR. UNGKI HENDARWAN selaku Pembeli dengan Owner Developer SITI BANGUN SENTOSA yaitu terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selaku Penjual, dengan kesepakatan harga sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kemudian saksi SDR. UNGKI HENDARWAN melakukan pembayaran sebesar Rp245.000.000,- sebagai uang angsuran pertama, pembayaran tersebut dilakukan secara transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT, yang sebelumnya pada tanggal 01 Januari 2021 saksi SDR. UNGKI HENDARWAN telah melakukan pembayaran terlebih dahulu sebelum terjadinya Perjanjian Ikatan Jual Beli sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai uang tanda jadi atau DP, pembayaran dilakukan secara transfer ke rekening Bank Mandiri Nomor Rekening 9000011987386 atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Bahwa pada bulan Februari 2021 pihak Developer SITI BANGUN SENTOSA mulai melakukan pembangunan Perumahan Tanjung Sari Residence tersebut, kemudian saksi SDR. UNGKI HENDARWAN melakukan Pembayaran Angsuran kedua sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) dengan cara transfer sebanyak 4 (empat) kali masing-masing sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri dengan Nomor Rekening 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Bahwa pada bulan April 2021 pembangunan perumahan Tanjung Sari Residence tersebut sempat berhenti, kemudian saksi SDR. UNGKI HENDARWAN melakukan pembayaran kembali pada tanggal 15 April 2021 sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) untuk penambahan ½ (setengah) meter kamar utama dan pembangunan perumahan dilanjutkan kembali

- Bahwa sekitar bulan Agustus 2021 sampai dengan sekarang pembangunan perumahan tersebut berhenti dan mangkrak, kemudian terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT membuat Berita Acara Kesepakatan Bersama dengan saksi SDR. UNGKI HENDARWAN yang isinya bahwa terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sanggup

Halaman 12 dari 83 Putusan Nomor 244/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)



dan akan mengembalikan uang milik saksi SDR. UNGKI HENDARWAN sebesar Rp.357.000.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) guna pembatalan transaksi jual beli atas rumah di kavling A.9, selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2021 dan ada penambahan toleransi selama 14 (empat belas) hari dengan jatuh tempo pada tanggal 14 Januari 2022, namun setelah tanggal 14 Januari 2022 ternyata terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak memenuhi janjinya untuk mengembalikan uang milik saksi SDR. UNGKI HENDARWAN sebesar Rp.357.000.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berikut uang kompensasi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sebagai pembatalan transaksi jual beli tanah yang dimaksud dan sampai saat ini terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sulit dihubungi dan tidak dapat ditemui.

- Bahwa ternyata tidak ada Developer atas nama SITI BANGUN SENTOSA dalam data online Sistem Informasi Investasi Mudah dan Terpadu (SIIMUT) dan tidak ada pengajuan ijin pengembangan perumahan Tanjung Sari Residence yang diajukan oleh terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT atas nama Developer SITI BANGUN SENTOSA.

- Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sehingga saksi SDR. UNGKI HENDARWAN mengalami kerugian sebesar Rp.357.000.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berikut uang kompensasi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)

-----Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 10 huruf a Jo Pasal 62 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

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

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

1. UNGKI HENDARWAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sekira Desember 2020 dari istri saksi yang mendapatkan Brosur penawaran perumahan di Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang bahwa brosur tersebut SITI BANGUN SENTOSA kemudian setelah melihat brosur tersebut saksi dan istri saksi tertarik untuk membeli salah satu rumah di Kapling tersebut, kemudian saksi dan istri saksi



mendatangi kantor pemasaran di Jl. Sambiroto raya namun kantor tersebut sudah tutup sejak Agustus 2021;

- Bahwa kemudian saksi bertemu dengan terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selaku Owner Perumahan di Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang serta bertemu dengan Sdr. EDI yang merupakan Partner dari terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan setelah itu saksi aktif berkomunikasi untuk negosiasi pembelian Kapling A9 dengan harga kesepakatan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

- Bahwa pada tanggal 29 Januari 2021 terjadi Perjanjian Ikatan Jual beli berupa sebidang tanah kavling A9 type 74 seluas 74,1 meter persegi yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Momor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang yang SHM tersebut tercatat atas nama GUNAWAN, yang diuraikan dengan surat ukur Nomor: 1621/Pedurungan Kidul/1999, tertanggal 17 Desember 1999. Sertifikat tanda bukti hak yang dikeluarkan oleh kepala BPN Kota Semarang tanggal 18 Desember 1999, berikut dengan segala apa yang terdiri atau tertanam pada bidang tanah tersebut, bahwa jual beli tanah antara SDR. UNGKI HENDARWAN selaku Pembeli dengan Owner Developer Siti Bangun Sentosa melalui terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selaku Penjual.

- Bahwa pada hari Jumat tanggal 29 Januari 2021, pukul 11.00 Wib di kantor Notaris MADIYANA HERAWATI, S.H Jl. Sukun Raya No. 52 A Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah sesuai Akta perjanjian ikatan jual beli No. 31, dengan kesepakatan harga sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), kemudian saksi melakukan pembayaran sebesar Rp245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) sebagai uang angsuran pertama, pembayaran tersebut dilakukan secara transfer ke Rekening bank mandiri 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI/RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT, yang sebelumnya pada tanggal 01 Januari 2021 pelapor telah melakukan pembayaran terlebih dahulu sebelum terjadinya Perjanjian Ikatan Jual Beli sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sebagai uang tanda jadi/DP, pembayaran dilakukan secara transfer ke rekening Mandiri 9000011987386 atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.



- Bahwa mulai bulan Februari 2021, pihak Developer Siti Bangun Sentosa melakukan pembangunan Perumahan di tanah kavling tersebut, kemudian saksi melakukan Pembayaran Angsuran kedua Sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan cara transfer sebanyak 4 (empat) kali sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) uang tersebut ke rekening bank Mandiri dengan nomor rekening 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDO HIDAYAT.
- Bahwa pada bulan April 2021, pembangunan perumahan tersebut sempat berhenti, kemudian saksi melakukan pembayaran kembali pada tanggal 15 April 2021 sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) untuk penambahan $\frac{1}{2}$ (setengah) meter kamar utama, Pembangunan Perumahanpun kembali berjalan.
- Bahwa sekitar bulan Agustus 2021 sampai dengan sekarang pembangunan perumahan tersebut berhenti dan mangkrak, yang kemudian terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT membuat Berita Acara Kesepakatan Bersama dengan saksi SDR. UNGKI HENDARWAN yang isinya bahwa terdakwa sanggup dan akan mengembalikan uang milik saksi sebesar Rp357.000.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) guna pembatalan transaksi jual beli atas rumah kavling A9, selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2021 ada penambahan 14 (empat belas) hari toleransi dengan jatuh tempo pada tanggal 14 Januari 2022.
- Bahwa ternyata setelah tanggal 14 Januari 2022 terdakwa tidak memenuhi janjinya untuk mengembalikan uang milik saksi sebesar Rp357.000.000,- (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berikut uang kompensasi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai pembatalan transaksi jual beli tanah yang dimaksud, hingga saat ini terdakwa sulit dihubungi dan tidak dapat ditemui, hingga saksi merasa dirugikan.
- Bahwa cara terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT meyakinkan saksi untuk menyerahkan uang untuk pembelian kapling rumah A9 Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang adalah dengan mengatakan bahwa pembangunan rumah cepat maksimal 6 (enam) bulan, Sertifikat aman dan sudah dicek, serta izin sudah di urus, sepek bangunan menggunakan bahan yang bagus, sudah ada pembangunan rumah lain yang sedang dikerjakan serta perjanjian akan

Halaman 15 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan di hadapan notaris sehingga aman, namun ternyata hal tersebut hanya bujuk rayu dan iming-iming serta perkataan bohong dari terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

2. WIWIT FERONIKA Binti alm SUGIYARTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sekira Desember 2020 pada saat saksi yang mendapatkan Brosur penawaran perumahan di Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang bahwa brosur tersebut SITI BANGUN SENTOSA, kemudian setelah melihat brosur tersebut saksi dan suami saksi tertarik untuk membeli salah satu rumah di Kapling tersebut, kemudian saksi dan suami saksi mendatangi kantor pemasaran di Jl. Sambiroto raya namun kantor tersebut sudah tutup sejak Agustus 2021.
- Bahwa kemudian saksi bertemu dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selaku Owner Perumahan di Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang serta bertemu dengan Sdr. EDI yang merupakan Partner dari terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan setelah itu saksi aktif berkomunikasi untuk negosiasi pembelian Kapling A9 dengan harga kesepakatan sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- Bahwa pada tanggal 29 Januari 2021 terjadi Perjanjian Ikatan Jual beli berupa sebidang tanah kavling A9 type 74 seluas 74,1 meter persegi yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Momor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang yang SHM tersebut tercatat atas nama GUNAWAN, yang diuraikan dengan surat ukur Nomor: 1621/Pedurungan Kidul/1999, tertanggal 17 Desember 1999. Sertifikat tanda bukti hak yang dikeluarkan oleh kepala BPN Kota Semarang tanggal 18 Desember 1999, berikut dengan segala apa yang terdiri atau tertanam pada bidang tanah tersebut, bahwa jual beli tanah antara suami saksi Sdr. SDR. UNGKI HENDARWAN selaku Pembeli dengan Owner Developer Siti Bangun Sentosa melalui terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selaku Penjual.

Halaman 16 dari 83 Putusan Nomor 244/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 pada hari Jumat tanggal 29 Januari 2021, pukul 11.00 Wib di kantor Notaris MADIYANA HERAWATI, S.H Jl. Sukun Raya No. 52 A Banyumanik, Kota Semarang, Jawa Tengah sesuai Akta perjanjian ikatan jual beli No. 31, dengan kesepakatan harga sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), kemudian saksi melakukan pembayaran sebesar Rp245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) sebagai uang angsuran pertama, pembayaran tersebut dilakukan secara transfer ke Rekening bank mandiri 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI/RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT, yang sebelumnya pada tanggal 01 Januari 2021 pelapor telah melakukan pembayaran terlebih dahulu sebelum terjadinya Perjanjian Ikatan Jual Beli sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagai uang tanda jadi/DP, pembayaran dilakukan secara transfer ke rekening Mandiri 9000011987386 atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.
- Bahwa mulai bulan Februari 2021, pihak Developer Siti Bangun Sentosa melakukan pembangunan Perumahan di tanah kavling tersebut, kemudian saksi melakukan Pembayaran Angsuran kedua Sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan cara transfer sebanyak 4 (empat) kali sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) uang tersebut ke rekening bank Mandiri dengan nomor rekening 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDO HIDAYAT.
- Bahwa benar pada bulan April 2021, pembangunan perumahan tersebut sempat berhenti, kemudian saksi melakukan pembayaran kembali pada tanggal 15 April 2021 sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) untuk penambahan $\frac{1}{2}$ (setengah) meter kamar utama, Pembangunan Perumahanpun kembali berjalan.
- Bahwa benar sekitar bulan Agustus 2021 sampai dengan sekarang pembangunan perumahan tersebut berhenti dan mangkrak, yang kemudian terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT membuat Berita Acara Kesepakatan Bersama dengan suami saksi Sdr. SDR. UNGKI HENDARWAN yang isinya bahwa terdakwa sanggup dan akan mengembalikan uang milik saksi sebesar Rp357.000.000,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) guna pembatalan transaksi jual beli atas rumah kavling A9, selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2021 ada penambahan 14 (empat belas) hari toleransi dengan jatuh tempo pada tanggal 14 Januari 2022.



- Bahwa ternyata setelah tanggal 14 Januari 2022 terdakwa tidak memenuhi janjinya untuk mengembalikan uang milik saksi sebesar Rp357.000.000,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berikut uang kompensasi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai pembatalan transaksi jual beli tanah yang dimaksud, hingga saat ini terdakwa sulit dihubungi dan tidak dapat ditemui, hingga saksi merasa dirugikan.
- Bahwa cara terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT meyakinkan saksi dan suami saksi untuk menyerahkan uang untuk pembelian kapling rumah A9 Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang adalah dengan mengatakan bahwa pembangunan rumah cepat maksimal 6 (enam) bulan, Sertifikat aman dan sudah dicek, serta izin sudah di urus, sepek bangunan menggunakan bahan yang bagus, sudah ada pembangunan rumah lain yang sedang dikerjakan serta perjanjian akan dilakukan di hadapan notaris sehingga aman, namun ternyata hal tersebut hanya bujuk rayu dan iming-iming serta perkataan bohong dari terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

3. DWI HASTUTI, SH Binti Alm MURSIDI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang merupakan klien dalam pembuatan perikatan jual beli di kantor notaris tempat saksi bekerja dan beberapa kali melakukan kesepakatan Jual Beli di kantor saksi dengan Sdr. GUNAWAN selaku pemilik sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang.
- Bahwa terjadinya Perikatan Jual Beli antara terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan Sdr. GUNAWAN pada tanggal 30 November 2020 terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT datang ke kantor Notaris saksi untuk membuat janji akan dilakukan Perikatan Jual Beli antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan Sdr. GUNAWAN dengan objek jual beli sertifikat Hak Milik No.02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang.

Halaman 18 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 02 Desember 2020 para pihak yang akan melakukan Perikatan Jual Beli datang ke kantor saksi yaitu terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan Sdr. GUNAWAN bersama dengan istrinya Sdri. NANIK ANGGRAINI PURNOMO, kemudian dalam Perikatan Jual Beli dengan objek jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang disepakati harga senilai Rp3.607.200.000,00 (tiga milyar enam ratus tujuh juta dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa metode pembayaran yang disepakati adalah :
 2. Pembayaran pertama sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) akan dibayar oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tiga bulan setelahnya. Bahwa penandatanganan akta tersebut akan dilakukan pada tanggal 02 Maret 2021 an Sdr. GUNAWAN mengeluarkan Kwitansi sendiri dan dapat digunakan sebagai bukti pembayaran yang sah.
 3. Sisa pembayaran sebesar Rp2.607.200.000,00 (dua milyar enam ratus tujuh juta dua ratus rupiah) akan dibayarkan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT kepada Sdr. GUNAWAN dengan cara diangsur selama 7 (tujuh) bulan terhitung sejak pembayaran pertama dilakukan, yang paling lambat pembayaran pelunasan pada bulan oktober 2021;
 4. Setelah Sdr. GUNAWAN menerima pembayaran pertama sesuai dengan bunyi huruf a pasal tersebut maka RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT diperbolehkan untuk memulai proses splitzing tanah tersebut.
 5. Bahwa Sdr. GUNAWAN menyetujui tanah yang menjadi objek jual beli oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT akan digunakan untuk kavling siap bangun dan perumahan.
- Bahwa kemudian dilakukan addendum No. 25 tanggal 16 Agustus 2021 antara GUNAWAN dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT karena pembayaran kesepakatan pertama belum dibayar lunas oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT
- Bahwa kemudian pada tanggal 09 September 2021 dibuatkan Pembatalan Akta No. 57 tanggal 09 September 2021 antara GUNAWAN dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang isinya Menyatakan membatalkan Akta Perikatan Jual Beli Nomer 02 tanggal 02

Halaman 19 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2020 dan akta Addendum Perikatan Jual Beli Nomer 25 tanggal 16 Agustus 2021.

- Bahwa alasan mengapa akta Perjanjian Jual Beli Nomer 02 tanggal 02 Desember 2020 dilakukan addendum No. 25 tanggal 16 Agustus 2021 antara GUNAWAN dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang kemudian dibuatkan Pembatalan Akta No. 57 tanggal 09 September 2021 antara GUNAWAN dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT adalah RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak memenuhi kewajiban pembayaran senilai Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan hanya membayar Rp364.000.000,00 (tiga ratus enam puluh empat juta rupiah) ;
- Bawa setelah dibatalkannya perjanjian jual beli antara GUNAWAN dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT terhadap objek jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang saat ini SHM saat ini sertifikat Hak Milik No. 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang sudah laku terjual kepada SUGIYANTO PRAGOENADI dan dibuatkan perikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 09 September 2021.
- Bahwa proses jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang sudah laku terjual kepada Sdr. SUGIYANTO PRAGOENADI dengan perikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 09 September 2021 adalah Sdr. GUNAWAN beserta istri NANIK ANGGRAINI PURNOMO dengan SUGIYANTO PRAHOENADI dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT beserta ibu dari RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang bernama EKA KRISWATI datang ke kantor saksi untuk melakukan Perikatan Jual Beli Nomor 58 tanggal 09 September 2021.
- Bahwa Sdr. GUNAWAN menjual sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang kepada Sdr. SUGIYANTO PRAHOENADI seharga Rp. 2.600.000.000,- (dua miliar enam ratus juta rupiah)
- Bahwa saat ini pembayaran jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di

Halaman 20 dari 83 Putusan Nomor 244/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)



Kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang seharga Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah) sudah lunas dibayarkan oleh SUGIYANTO PRAGOENADI kepada GUNAWAN.

- Bahwa terkait dengan Jual beli antara GUNAWAN dengan SUGIYANTO PRAGOENADI sudah dibuatkan Akta Jual Beli pada tanggal 15 Desember 2021 sudah ditandatangani oleh GUNAWAN beserta istri NANIK ANGGRAINI PURNOMO dengan SUGIYANTO PRAGOENADI, namun belum diberikan Nomor karena belum lunas membayar Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) serta sudah dibuatkan Kuasa Menjual dari GUNAWAN kepada SUGIYANTO PRAGOENADI juga belum diberikan Nomer karena menunggu pemecahan SHM.
- Bahwa saat ini keberadaan dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang ada di kantor saksi karena dalam proses balik nama dari Sdr. GUNAWAN kepada Sdr. SUGIYANTO PRAGOENADI.
- Bahwa terhadap lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurungan, Kec. Pedurungan, Kota Semarang nilai NJOPnya Rp2.332.000.000 permeternya Rp1.147.000 dengan bangunan seluas 48m2.
- Bahwa bila saat ini di lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang sudah terdapat beberapa bangunan yang sudah ditinggali oleh para pembeli terhadap para pembeli rumah tersebut tidak mempunyai alas hak sah.
- Bahwa secara etika Notaris tidak diperbolehkan untuk membuat rekening bersama untuk menampung uang pembayaran penjualan perumahan dari para pembeli Tanjung Resident yang berlokasi di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang yang merupakan lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi. Karena menimbulkan keterpihakan dan kepentingan terhadap developer, sehingga apa yang dilakukan Notaris MADIYANA HERAWATI tidak di benarkan.
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;



4. GUNAWAN bin SURYA PUTRA (Alm), dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT pada bulan Oktober 2020 karena saksi dikenalkan oleh Sdr. IMAM BAIDOWI yang merupakan orang yang berminat membeli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang milik saksi.
- Bahwa sekira bulan Oktober 2020 terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT menghubungi saksi dan bertemu di Rumah makan ayam Cowek daerah Pedurangan Semarang kemudian kami bersepakat melakukan jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang dengan kesepakatan harga 3.607.200.500, kemudian pada tanggal 02 Desember 2020 terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT datang ke kantor Notaris untuk membuat janji akan dilakukan Perikatan Jual Beli antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan saksi dengan objek jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang, kemudian RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT melengkapi persyaratan serta administrasi yang dibutuhkan untuk Perikatan jual beli
- Bahwa pada tanggal 02 Desember 2020 saksi datang ke kantor Notaris DWI HASTUTI, SH untuk melakukan Perikatan Jual Beli yaitu RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan saksi bersama dengan istri saksi sdri. NANI ANGGRAINI PURNOMO, kemudian dalam Perikatan Jual Beli dengan objek jual beli sertifikat Hak Milik No. 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang disepakati harga senilai Rp3.607.200.000,00 (tiga milyar enam ratus tujuh juta dua ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa metode pembayaran yang disepakati adalah :
 - Bahwa saksi meminta DP kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
 - Pembayaran pertama sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) akan dibayar oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tiga bulan setelahnya. Bahwa penandatanganan akta tersebut akan dilakukan pada tanggal 02 Maret 2021 an Sdr. GUNAWAN

Halaman 22 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



mengeluarkan Kwitansi sendiri dan dapat digunakan sebagai bukti pembayaran yang sah.

- Sisa pembayaran sebesar Rp2.607.200.000,00 00 (dua milyar enam ratus tujuh juta dua ratus ribu rupiah) akan dibayarkan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT kepada saksi dengan cara diangsur

selama 7 (tujuh) bulan terhitung sejak pembayaran pertama dilakukan, yang paling lambat pembayaran pelunasan pada bulan oktober 2021

- Setelah saksi menerima pembayaran pertama sesuai dengan bunyi huruf a pasal tersebut maka RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT diperbolehkan untuk memulai proses splitzing tanah tersebut.
- Bahwa saksi menyetujui tanah yang menjadi objek jual beli oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT akan digunakan untuk kavling siap bangun dan perumahan.
- Bahwa kemudian para pihak menandatangani dan menyetujui isi dari perikatan Jual beli tersebut dengan Perikatan Jual Beli No. 02 tanggal 02 Desember 2020. Bahwa kemudian dilakukan addendum No. 25 tanggal 16 Agustus 2021 antara saksi dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT karena pembayaran kesepakatan pertama belum dinayar lunas oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan isinya antara lain:
 - Sesuai ketentuan huruf a perjanjian tersebut pembayaran pertama Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) akan dibayarkan pihak RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT paling lambat tanggal 31 Agustus 2021 dan GUNAWAN akan mengeluarkan Kwitansi tersendiri dan dapat digunakan sebagai bukti pembayaran yang sah.
 - GUNAWAN memberikan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan denda perhari 0,5% dan apabila sampai dengan tanggal 07 September 2021 maka RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dinyatakan WANPRESTASI
 - Apabila RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak dapat memenuhi ketentuan huruf a. maka RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dinyatakan WANPRESTASI sehingga perjanjian tersebut menjadi batal dan saksi akan mengembalikan uang RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang telah dibayarkan sebesar Rp. 364.000.000 setelah obyek sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 23 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang laku terjual.

- Apabila RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dapat memenuhi ketentuan huruf a maka untuk pelunasan sisa pembayaran selanjutnya para pihak akan melanjutkan kesepakatan kembali dengan akta perjanjian baru.
- Bahwa kemudian pada tanggal 09 September 2021 dibuatkan Pembatalan Akta No. 57 tanggal 09 September 2021 antara saksi dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang isinya menyatakan membatalkan Akta Perikatan Jual Beli Nomer 02 tanggal 02 Desember 2020 dan akta Addendum Perikatan Jual Beli Nomer 25 tanggal 16 Agustus 2021.
- Bahwa dalam perjanjian antara saksi dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan objek jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang tidak ada kesepakatan kuasa menjual terhadap objek jual beli tersebut.
- Bahwa benar saksi tidak memperbolehkan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT untuk dilakukan penjualan kepada pihak lain dengan cara membuat kapling pada objek tanah tersebut mengatas namakan Developer Siti Bangun Sentosa milik RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT karena pembayaran belum sampai 80% dari kesepakatan.
- Bahwa sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomer 02 tanggal 02 Desember 2020 RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT pasal 2 Point C yang berbunyi setelah RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT membayar pembayarannya pertama sesuai dengan bunyi huruf a (Rp1.000.000.000,00) maka RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT diperbolehkan untuk memulai proses spliting tanah tersebut (pemecahan sertifikat) namun masih atas nama GUNAWAN. Berdasarkan klausul akta tersebut RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT *tidak berhak menjual ataupun membangun* pada objek tanah pada SHM tersebut.
- Bahwa benar alasan mengapa akta Perjanjian Jual Beli Nomer 02 tanggal 02 Desember 2020 dilakukan addendum No. 25 tanggal 16 Agustus 2021 antara saksi dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang kemudian dibuatkan Pembatalan Akta No. 57 tanggal 09

Halaman 24 dari 83 Putusan Nomor 244/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

September 2021 antara saksi dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT adalah RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak memenuhi kewajiban pembayaran senial Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan hanya membayar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)

- Bahwa terkait dibataalkanya Perjanjian Jual Beli Nomer 02 tanggal 02 Desember 2020 dilakukan addendum No. 25 tanggal 16 Agustus 2021 antara saksi dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT uang senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan senilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT merupakan uang kesepakatan pembelian dan kekurangan Rp3.107.000.000,00 (00 (tiga milyar seratus tujuh juta rupiah)

- Bawa setelah dibataalkanya perjanjian jual beli antara saksi dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT terhadap objek jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang saat ini sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang sudah laku terjual kepada SUGIYANTO PRAGOENADI dan dibuatkan perikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 09 September 2021.

- Bahwa proses jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang sudah laku terjual kepada SUGIYANTO PRAGOENADI dengan perikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 09 September 2021 adalah Saksi beserta istri saksi NANIK ANGGRAINI PURNOMO dengan SUGIYANTO PRAHOENADI dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT beserta ibunya yang bernama EKA KRISWATI datang ke kantor Notaris untuk melakukan Perikatan Jual Beli Nomor 58 tanggal 09 September 2021.

- Bahwa saksi menjual sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang kepada SUGIYANTO PRAHOENADI seharga Rp2.600.000.000,00 (dua milyar enam ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Pembayaran pertama sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) akan dibayarkan oleh SUGIYANTO PRAHOENADI kepada saksi setelah penandatanganan Aka Perikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 09

Halaman 25 dari 83 Putusan Nomor 244/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

September 2021 dan saksi akan mengeluarkan Kwitansi tersendiri dan dapat digunakan sebagai bukti pembayaran yang sah.

- Sisa pembayaran sebesar Rp1.600.000.000,00 (satu milyar enam ratus juta rupiah) akan dibayarkan oleh SUGIYANTO PRAHOENADI paling lambat tanggal 15 Desember 2021.
- Setelah SUGIYANTO PRAHOENADI membayar sesuai dengan bunyi huruf a (Rp.1.000.000.000) maka SUGIYANTO PRAHOENADI diperbolehkan untuk memulai proses splitzing dan pengolahan tanah tersebut.
- Bahwa saat ini pembayaran jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang seharga Rp3.600.000.000,00 (tiga milyar enam juta rupiah) uang tersebut sudah lunas dibayarkan oleh SUGIYANTO PRAGOENADI kepada saksi sudah lunas.
- Bahwa setahu saksi sdri EKA KRISWATI adalah orang yang mengenalkan SUGIYANTO PRAGOENADI dengan saksi dan sdri EKA KRISWATI yang mengajak SUGIYANTO PRAGOENADI dengan GUNAWAN saksi untuk datang ke kantor saksi guna melakukan perikatan jual beli karena RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak dapat membayarkan kekurangan pembelian sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang dan pada pertemuan tersebut ibu RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT meminta maaf karena tidak dapat melunasi kekurangan pembelian tanah tersebut.
- Bahwa terkait dengan Jual beli antara saksi dengan SUGIYANTO PRAGOENADI sudah dibuatkan Akta Jual Beli pada tanggal 15 Desember 2021 sudah ditandatangani oleh saksi beserta istri saksi NANIK ANGGRAINI PURNOMO dengan SUGIYANTO PRAGOENADI namun belum diberikan Nomor karena belum luna membayar Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPH) serta sudah dibuatkan Kuasa Menjual dari saksi kepada SUGIYANTO PRAGOENADI juga belum diberikan Nomer karena menunggu pemecahan SHM.
- Bahwa saat ini keberadaan dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di

Halaman 26 dari 83 Putusan Nomor 244/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

kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang ada di kantor NOTARIS DWI HASTUTI, S.H. karena dalam proses balik nama dari saksi kepada SUGIYANTO PRAGOENADI.

- Bahwa terhadap lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang termasuk dalam Zona Kuning yang artinya dapat diperuntukan dibangun perumahan.
- Bahwa terhadap lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Kec. Pedurungan Kota Semarang nilai NJOPnya Rp2.332.000.000,00 permeternya Rp1.147.000,00 dengan bangunan seluas 48 m2..
- Bahwa bila saat ini di lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang sudah terdapat beberapa bangunan yang sudah ditinggali oleh para pembeli, terhadap para pembeli rumah tersebut tidak mempunyai alas hak yang sah.
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

5. MADIYANA HERAWATI, SH, S.Pn Binti (Alm) MAULANA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi secara pribadi tidak kenal saksi UNGKI HENDARWAN, hanya SDR. UNGKI HENDARWAN pernah datang kerumah saksi pada 29 Januari 2021 untuk membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT perumahan Tanjung Residence Pedurungan
- Bahwa saksi kenal RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang merupakan klien saksi dalam pembuatan perikatan jual beli di kantor notaris tempat saksi bekerja sekitar tahun 2017 dan beberapa kali melakukan kesepakatan Jual Beli di kantor saksi dengan Sdr. SDR. UNGKI HENDARWAN selaku Developer dari Perumahan Tanjung Residence dan pemilik sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang.
- Bahwa sekira bulan Januari 2021 terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT datang ke kantor Notaris saksi untuk membuat janji

Halaman 27 dari 83 Putusan Nomor 244/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)



akan dilakukan Perikatan Jual Beli antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan saudara SDR. UNGKI HENDARWAN dengan objek jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang, kemudian RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT melengkapi persyaratan serta administrasi yang dibutuhkan untuk Perikatan jual beli.

- Bahwa kemudian tanggal 29 Januari 2021 para pihak yang akan melakukan Perikatan Jual Beli datang ke kantor saksi yaitu RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan Sdr. SDR. UNGKI HENDARWAN bersama dengan istrinya Sdri. WIWIT FERONIKA, kemudian dalam Perikatan Jual Beli dengan objek jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang disepakati harga senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) ;
- Bahwa metode pembayaran yang disepakati adalah ;
 - Pembayaran pertama sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) akan dibayar oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT pada tanggal 01 Januari 2021. Bahwa pembayaran tersebut di serahkan dengan cara transfer oleh istri SDR. UNGKI HENDARWAN yang bernama WIWIT FERONIKA ke bank Mandiri rekening a.n RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.
 - Bahwa pembayaran pertama adalah dengan Setor tunai uang sebesar Rp245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dari rekening bank WIWIT FERONICA kepada rekening bank BJB a.n MADIYANA HERAWATI pada tanggal 29 Januari 2021;
 - Bahwa pembayaran kedua adalah dengan cara Transfer uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari rekening bank WIWIT FERONICA kepada rekening bank BJB a.n MADIYANA HERAWATI pada tanggal 29 Januari 2021;
 - Bahwa pembayaran ketiga adalah dengan cara Transfer uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang akan dibayarkan setelah Rumah Jadi
 - Bahwa untuk sisa pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh SDR. UNGKI HENDARWAN atau istrinya WIWIT FERONIKA pada saat proses AJB.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomer 31 tanggal 29 Januari 2021 RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT mengatakan kepada saksi bahwa untuk jual beli dengan SDR. UNGKI HENDARWAN terkait dengan SHM Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT berjanji akan menyelesaikan dengan atas nama SHM tersebut yaitu GUNAWAN dan sudah atas seijin Sdr. GUNAWAN sehingga saksi percaya dan mau membantu Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT. Bahwa sebenarnya bila RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT bila belum mendapatkan izin dan jual beli dengan atas nama SHM GUNAWAN tidak berhak menjual objek SHM tersebut.
- Bahwa alasan mengapa dalam proses pembayaran pembelian tanah kavling A9 type 74 seluas 74,1 meter persegi yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Momor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang dari RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT kepada SDR. UNGKI HENDARWAN menggunakan Rekening atas nama saksi MADIYANA HERAWATI karena RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT meminta tolong kepada saksi agar membantu membuat para Costumer dari RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yakin dan percaya karena dalam pembayaran menggunakan Rekening saksi selaku Notaris, dan agar saksi mendapatkan Klaien (pelanggan) dalam pembuatan Akta Jual Beli.
- Bahwa terkait saksi diminta membantu untuk menerima uang dari SDR. UNGKI HENDARWAN untuk pembelian tanah kavling A9 type 74 seluas 74,1 meter persegi yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Momor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang saksi tidak diberikan upah sama sekali dan hanya mendapatkan pekerjaan sebagai Notaris yaitu pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli dengan bayaran Rp. 750.000.
- Bawa memang selain SDR. UNGKI HENDARWAN selaku pembeli tanah kavling A9 type 74 seluas 74,1 meter persegi yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Momor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang ada beberapa pembeli lain yang cara

Halaman 29 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



pembayaranya dengan cara transfer ke rekening saksi namun untuk datanya saksi tidak ingat karena ada di kantor Notaris saksi.

- Bahwa terkait jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan GUNAWAN sepengetahuan saksi belum lunas namun untuk lebih detailnya RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang lebih mengetahui.
- Bahwa sepengetahuan saksi dari pihak SDR. UNGKI HENDARWAN belum pernah menanyakan kepada saksi terkait kelanjutan proses Jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang karena saksi pada Agustus 2021 sampai dengan Desember 2021 menjalani proses Hukum di Polrestabes Semarang dan saat ini di Lapas Wanita Kelas II A Semarang, namun saksi tidak tahu apakah Sdr. SDR. UNGKI HENDARWAN menghubungi ke kantor saksi atau tidak.
- Bahwa terkait dengan Jual beli antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan SDR. UNGKI HENDARWAN Belum dibuatkan AJB karena pembayaranya belum lunas dan Rumah belum diserahkan.
- Bahwa saat ini keberadaan dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang ada di kantor Notaris DWI HASTUTI,S.H karena perikatan jual beli antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan GUNAWAN di notaris DWI HASTUTI,S.H.
- Bahwa terhadap lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang termasuk dalam Zona Kuning yang artinya dapat diperuntukan dibangun perumahan.
- Bahwa terhadap lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Kec. Pedurungan Kota Semarang nilai NJOPnya Rp2.332.000.000 permeternya Rp1.147.000 dengan bangunan seluas 48m2 dan sepengetahuan saksi sudah dalam proses pemecahan.
- Bahwa bila saat ini di lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di

Halaman 30 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang, terdapat beberapa bangunan yang sudah ditinggali oleh para pembeli, terhadap para pembeli rumah tersebut tidak mempunyai alas hak sah, namun karena para pembeli sudah membayar sebagian atau seluruhnya dari uang pembelian rumah tersebut sehingga para pembeli tersebut menempati rumah pada lokasi SHM tersebut dan memang menurut saksi RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang salah dalam proses Jual Beli kepada para Pembeli perumahan tersebut.

- Bahwa secara etika Notaris tidak diperbolehkan untuk membuat rekening bersama untuk menampung uang pembayaran penjualan perumahan dari para pembeli Tanjung Resident yang berlokasi di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang yang merupakan lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi. Karena menimbulkan keterpihaan dan kepentingan terhadap developer, karena alasan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT meminta tolong kepada saksi dan saksi bersedia membantu agar mendapatkan pekerjaan Sebagai Notaris untuk pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli.

- Bahwa identitas dari saksi-saksi yang terlibat dalam pembuatan Akta Jual Beli antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan UNGKI HANDARWAN dengan obyek jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi adalah ERNI MUDJAHASTARINI dan AWLIYA HAFIZA RAMADHANTI. Sepengetahuan saksi RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dalam menjual perumahan menggunakan atas nama Pribadi bukan menggunakan atas nama badan Hukum baik CV ataupun PT.

- Bahwa keterangan dari terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT menggunakan rekening atas nama MADIYANA HERAWATI bukan atas nama Developer Siti Bangun Sentosa ataupun atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sendiri adalah karena permintaan dari Notaris MADIYANA HERAWATI, S.H tersebut sama sekali tidak benar dan hanya bohong saja.

- Bahwa sebenarnya adalah Rekening bersama tersebut karena atas kesepakatan bersama menggunakan rekening saksi supaya dapat dilakukan control atau pengecekan terkait dengan proses PIJB/PPJB serta AJB dan pensertifikatan Tanah Negara maupun tanah yasan dalam proyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dijalankan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO, EDI NURAHMAN dan SURYAARI NUGROHO.

- Bahwa terkait dengan keterangan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang menerangkan bahwa uang dari saksi UNGKI HENDARWAN sebesar Rp357.000.000 yang merupakan uang pembelian kavling A9 type 74 seluas 74,1 meter persegi yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Momor 02759/ Pedurungan Tengah setelah di Transfer ke Rekening MADIYANA HERAWATI saksi setiap bulan meminta Kas Bon kepada MADIYANA HERAWATI, EDI NURAHMAN dan SURYAARI NUGROHO sebesar Rp. 5.000.000 sampai dengan Rp. 10.000.000, bahwa rekening atas nama MADIYANA HERAWATI digunakan untuk menampung uang dari para Costomer dan penggunaan uang tersebut atas sepengetahuan MADIYANA HERAWATI.
- Bahwa keterangan tersebut adalah tidak benar dan hanya perkataan bohong dari RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT, karena faktanya adalah RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT setelah mendapatkan uang transfer dari SDR. UNGKI HENDARWAN dan RITNOVA sendiri yang mengambil di ATM maupun mengambil sendiri di Bank dan setelah mengambil uang di bank RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT memberitahu saksi bahwa telah mengambil uang tersebut sejumlah yang di ambilnya.
- Bahwa selain saksi UNGKI HENDARWAN selaku pembeli tanah kavling A9 type 74 seluas 74,1 meter persegi yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik No. 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang ada beberapa pembeli lain yang cara pembayarannya dengan cara transfer ke rekening MADIYANA HERAWATI yaitu pembeli atas nama Sdr. SUWONDO. Sdr. DEWO, ANGCEL, KANSA, ERMIN adalah memang benar dan hal tersebut dilakukan untuk pembayaran pembuatan PPJB, AJB dan balik nama sertifikat dan biaya tersebut diambil oleh Sdr. ERNI selaku staf saksi dan ada juga yang saksi ambil sendiri dan setelah saksi mengambil saksi memberitahukan hal tersebut kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.
- Bahwa pembagian dari hasil uang dari pembali perumahan atas nama Sdr. UNGKI HENDARWAN yang di transensfer melalui rekening atas nama saksi tersebut adalah RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sendiri yang mengambil dan diberikan kepada EDI NUROHAN ataupun

Halaman 32 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



SURYA ARI NUGROHO dan setelah mengambil akan melaporkan kepada saksi berapa jumlah uang yang diambil.

- Bahwa yang menyimpan Buku rekening dan ATM atas nama MADIYANA HERAWATI atau RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dipegang oleh Staf saksi yang bernama ERNI dan disimpan di kantor saksi.
- Bahwa terkait dengan Passwor atau pin dari rekening atas nama MADIYANA HERAWATI atau RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang digunakan untuk menampung uang dari saksi UNGKI HENDARWAN adalah saksi sendiri dan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan dapat dilakukan pengecekan oleh saksi maupun RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan aplikasi M-Banking atau Internet banking.
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

6. HANGGORO LARAS SAKTI Bin HADI PURWONO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sejak tanggal 26 Oktober 2021 sampai dengan sekarang saksi bekerja di Kantor DPMPTSP Kota Semarang, saya staf dibidang Penetapan Layanan Perizinan III (membawahi penerbitan izin IMB, Izin Prinsip/Persetujuan Pendirian, (Hotel, Apartemen, Mall dll pada DPM-PTSP Kota Semarang) pada DPM-PTSP Kota Semarang.
- Bahwa benar tugas saksi yaitu mengeroksi dan verifikasi draft pengajuan penerbitan izin IMB, Izin Prinsip/Persetujuan Pendirian, (Perumahan, Hotel, Apartemen, Mall dll. Tanggung jawab saksi yaitu terselenggaranya administrasi penerbitan izin IMB, Izin Prinsip/Persetujuan Pendirian, (Perumahan, Hotel, Apartemen, Mall dll) Tugas saksi bertanggung jawabkan kepada Kepala Bidang Pelayanan Perijinan III DPMPTSP Kota Semarang.
- Bahwa syarat untuk membangun perumahan yaitu mengajukan izin pendirian perumahan, keterangan rencana kota, dokumen lingkungan (UKLUPL) dan untuk luas lebih dari 10.000 m2 harus ads AMDAL, Rekomendasi lalu lintas, rekomendasi kebakaran, rekomendasi ketinggian apabila bangunan lebih dari 4 lantai. Serta menyediakan Fasum Fasos sesuai dengan ketentuan dan lahan makam seluas 2 % dari total lahan yang diajukan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk persyaratan untuk mendirikan CV maupun PT adalah sama yaitu ;
 - Fotocopy KTP, NPWP dan Surat Domisili (Kelurahan dan Kecamatan);
 - Surat pernyataan bukan PNS, TNI dan Polri;
 - KTP Direktur;
 - Akta Pendirian;
 - Izin dari dirjen AHU Kemenkumham.
- Bahwa berdasarkan data online SIIMUT (Sisitem Informasi Investasi Mudah dan Terpadu) maupun manual tidak ada nama Developer atas nama Siti Bangun Sentosa dan tidak ada pengajuan izin pengembangan perumahan yang diajukan atas nama Developer Siti Bangun Sentosa.
- Bahwa karena secara data Developer atas nama Siti Bangun Sentosa tidak terdaftar maka pemiliknya pun tidak ada di data Kantor DPMPTSP.
- Bahwa terkait dengan izin yang sudah dilakukan pengecekan berdasarkan data online SIIMUT (Sisitem Informasi Investasi Mudah dan Terpadu) Developer atas nama Siti Bangun Sentosa maupun manual tidak ada.
- Bahwa berdasarkan data online SIIMUT (Sisitem Informasi Investasi Mudah dan Terpadu) maupun manual Developer yang dijalankan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dalam menjalankan usahanya sebagai pengembang perumahan Tanjung Resident Kel. Tanjungsari Kec. Pedurungan tidak ada.
- Bahwa benar dalam peraturan pemerintah Nomor 64 tahun 2016 dan UU RI No. 1 tahun 2011 diatur bahwa pengembang atau developer yang menjalankan usahanya membangun perumahan harus berbentuk orgainasi atau badan hukum dan perorangan sesuai peraturan tersebut tidak diperbolehkan namun untuk sangksinya belum dapat saksi jelaskan.
- Bahwa bila Developer atau pengembang belum mendapatkan izin untuk membangun atau izin untuk membangun perumahan namun sudah membangun tanpa Izin dan sudah di perjual belikan kepada pembeli dapat dikenakan sangksi berupa sangksi pembangunan dihentikan sampai dengan izinya keluar.
- Bahwa berdasarkan hasil penyidikan Developer Siti Bangun Sentosa yang di jalankan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT belum mempunyai izin usaha dan izin mendirikan bangunan (IMB) pembangunan tersebut harus dihentikan. Terkait perbuatan melanggar

Halaman 34 dari 83 Putusan Nomor 244/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

hukum belum dapat kami jelaskan. Bahwa sepengetahuan saksi untuk pengawasan bangunan yang sudah memiliki izin atau belum memiliki izin pengawasannya di Dinas teknis (DISTARU).

- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

7. ARDIAN JULIFIRMANSYAH Bin EKO WINANRNO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal saksi UNGKI HENDARWAN sekira maret 2021, bahwa saksi UNGKI HENDARWAN merupakan pembeli dari perumahan Tanjung Residence Pedurungan. Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang a.n GUNAWAN.
- Bahwa semenjak saksi bekerja sebagai kepala Marketing di Developer Siti Bangun Sentosa sama sekali belum ada dan terikat dengan penjualan Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang a.n GUNAWAN kepada saudara UNGKI HENDARWAN bahwa kepemilikan SHM tersebut belum sah atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT karena faktanya SHM tersebut baru di lakukan pembayara uang muka saja kepada saksi GUNAWAN selaku pemilik SHM.
- Bahwa yang disampaikan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT terkait penjualan Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang a.n GUNAWAN kepada saudara UNGKI HENDARWAN sehingga saksi UNGKI HENDARWAN selaku Pembeli mau menyerahkan uang untuk membeli tanah tersebut adalah RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT menyampaikan bahwa Izin pembangunan dalam proses namun faktanya izinya sama sekali tidak pernah diajukan dan belum ada izinya sama sekali baik dari Dinas Tataruang maupun dari DPMPSTSP Kota Semarang dan hal tersebut yang membuat para pembeli salah satunya saksi UNGKI HENDARWAN menjadi tertarik yakin dan percaya untuk membeli tanah SHM tersebut.

Halaman 35 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



- Bahwa memang RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dalam menjual tanah untuk perumahan secara hak kepemilikan belum atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT namun sudah di jual kepada para pembeli/customer dan disampaikan kepada para pembeli bahwa tanah tersebut sudah atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan secara hak kepemilikan belum atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT hal tersebut yang membuat para pembeli/customer menjadi mau membeli tanah perumahan yang dijual RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT salah satunya adalah Sdr. UNGKI HENDARWAN selaku pembeli Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi.

- Bahwa memang ada beberapa lokasi perumahan yang di jual oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT ada permasalahan karena selain dari legalitas pembagunan perumahan tidak ada juga dalam managemet pembangunan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT pengelolaan keuangan pembayaran dari para pembeli tidak di gunakan untuk pembangunan perumahan justru uang tersebut digunakan untuk membeli tanah lagi untuk mengembangkan perumahan di daerah lain dan salah satunya adalah saksi UNGKI HENDARWAN selaku pembeli Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi namun secara rinci penggunaan uang yang mengetahui adalah RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Bahwa dalam pembangunan Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi yang dibeli oleh UNGKI HENDARWAN yang dijalankan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak jadi karena RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak membayarkan uang kepada kontraktor pembagunan dengan alasan yang tidak jelask dari RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sehingga kotraktor yang membangun tidak dapat melanjutkan pekerjaanya karena tidak ada dana.

- Bahwa dalam pembangunan Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi yang dibeli oleh UNGKI HENDARWAN Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT pembayaran kepada kotraktor secara termin sesua progress pembangunan namun RITNOVA BRENDY



ALZENDRO HIDAYAT tidak menepati janji juga kepada kontraktor dan tidak membayar biaya pembangunan kavling tersebut dengan alasan yang tidak jelas.

- Bahwa dengan tidak selesainya pembangunan dari Kavling A9 type 74 m2 sertifikat Hak Milik No. 02759/Pedurangan Tengah yang dibeli oleh saksi UNGKI HENDARWAN, selama 6 (enam) bulan dari tanggal Perjajian Ikatan Jual Beli No.31 tanggal 29 Januari 2021 Sdr. UNGKI HENDARWAN melakukan penagihan dan meminta pertanggung jawaban kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT namun tidak ada iktikad untuk mengembalikan uang milik UNGKI HENDARWAN.
- Bahwa alasan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT menggunakan rekening atasn nama MADIYANA HERAWATI bukan atas nama Developer Siti Bangun Sentosa ataupun atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT adalah salah satu upaya agar pembeli merasa lebih yakin dan mantap bila pembayaran menggunakan rekening Notaris akan aman dan akan di gunakan sebagaimana mestinya, namun kenyataanya uang tersebut tidak digunakan sebagaimana mestinya dan peruntukanya justru digunakan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan Notaris MADIYANA sendiri namun digunakan untuk apa saksi kurang tahu.
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

8. AYU OKTASARI Binti SUPRIYANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan UNGKI HENDARWAN pada tanggal 20 Desember 2020, bahwa Sdr. UNGKI HENDARWAN merupakan pembeli dari perumahan Tanjung Residence Pedurangan. Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang a.n GUNAWAN
- Bahwa Saksi sebagai Marketing Di Developer Siti Bangun Sentosa mendapatkan Chating di WA dari orang yang bernama WIWIT FERONIKA yang merupakan Istri dari sdr UNGKI HENDARWAN karena saudah melihat iklan perumahan Tanjung Residence yang saksi Posting di Facebook milik saksi dan tertarik untuk melaukan negosiasi harga dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan survei lokasi. Bahwa kemudian pada tanggal 24 Desember 2020 Sdr. UNGKI HENDARWAN dan WIWIT FERONIKA datang ke kantor Developer Siti Bangun Sentosa di daerah Kedungmundu yang kemudian saksi bersama Sdr. ARDIAN ajak untuk melihat lokasi Tanjung Resident yang berlokasi di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang dan setelah melihat-lihat lokasi saksi UNGKI HENDARWAN dan saksi WIWIT FERONIKA tertarik untuk membeli Kavling A9 type 74 m2, bahwa saksi UNGKI HENDARWAN meminta rincian harga dari Kavling tersebut dan saksi serahkan kepada sdr WIWIT FERONIKA melalui chat WA, kemudian pada tanggal 31 Desember 2020 saksi UNGKI HENDARWAN menghubungi Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT untuk melakukan negosiasi harga Kavling A9 type 74 m2 dan disepakati harga kavling tersebut senilai Rp. 500.000.000. Bahwa pada tanggal 1 Januari 2021 saksi UNGKI HENDARWAN beserta saksi WIWIT FERONIKA datang ke kantor Developer Siti Bangun Sentosa untuk melakukan perjanjian ikatan jual beli dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan bertemu dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT bahwa dalam pertemuan tersebut RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT meyakinkan saksi UNGKI HENDARWAN dengan mengatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah hak milik RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan sudah proses balik nama, serta yang membuat saksi UNGKI HENDARWAN semakin tertarik untuk membeli Kavling A9 type 74 m2 adalah dengan memberikan harga yang murah dengan iming-iming pengerjaan pembangunan yang cepat selama 6 (enam) bulan, sehingga saksi UNGKI HENDARWAN dan istrinya semakin tertarik dan mau membeli kavling tersebut. Bahwa kemudian saksi UNGKI HENDARWAN menyerahkan uang tanja jadi (UTJ) sebesar Rp5.000.000 (lima juta rupiah) kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan cara transfer dari Rekening WIWIT FERONIKA kepada rekening Bank Mandiri a.n RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT. Bahwa setelah itu saksi UNGKI HENDARWAN dan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT membuat janji untuk melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli di notaris MADIYANA HERAWATI pada tanggal 29 Januari 2021. Bahwa setelahnya komunikasi terkait pembelian Kavling A9 type 74 m2 adalah antara saksi UNGKI HENDARWAN dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sendiri.

Halaman 38 dari 83 Putusan Nomor 244/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

- Bahwa sepengetahuan saksi semenjak saksi bekerja sebagai bagian Marketing di Developer Siti Bangun Sentosa sama sekali belum ada izin maupun legalitas dan terkait dengan penjualan Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang a.n GUNAWAN kepada saudara saksi UNGKI HENDARWAN bahwa kepemilikan SHM tersebut belum sah atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT karena faktanya SHM tersebut baru dilakukan pembayaran uang muka saja kepada saksi GUNAWAN selaku pemilik SHM., namun RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dalam setiap menawarkan kepada para pembeli perumahan selalu mengaku SHM tersebut sudah menjadi hak milik RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan dalam proses balik nama, padahal faktanya tidak demikian.
- Bahwa yang disampaikan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT terkait penjualan Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang a.n GUNAWAN kepada saksi UNGKI HENDARWAN sehingga saksi UNGKI HENDARWAN selaku Pembeli mau menyerahkan uang untuk membeli tanah tersebut adalah RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT menyampaikan bahwa Izin pembangunan dalam proses namun faktanya izinya sama sekali tidak pernah diajukan dan belum ada izinya sama sekali baik dari Dinas Tata ruang maupun dari DPMPSTP Kota Semarang dan terkait hak kepemilikan tanah tersebut RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dalam setiap menawarkan kepada para pembeli perumahan selalu mengaku SHM tersebut sudah menjadi hak milik RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan dalam proses balik nama padahal belum lunas pembelian dari saksi GUNAWAN serta menjanjikan kepada para pembeli dengan iming-iming pembangunan yang cepat serta sesuai dengan desain yang diinginkan oleh pembeli yang pada kenyataannya pembangunan rumah tersebut tidak selesai karena RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT ada permasalahan dengan kontraktor hal tersebut yang membuat para pembeli salah satunya saksi UNGKI HENDARWAN menjadi tertarik yakin dan percaya untuk membeli tanah SHM tersebut. Bahwa yang membuat saksi UNGKI HENDARWAN lebih tertarik lagi adalah karena terkait harga dari Kavling A9 type 74 m2

Halaman 39 dari 83 Putusan Nomor 244/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)

Halaman 39



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang harga awalnya Rp725.000.000 (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) dan di tawar oleh saksi UNGKI HENDARWAN dengan harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) langsung di setuju oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Bahwa memang RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dalam menjual tanah untuk perumahan secara hak kepemilikan belum atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT namun sudah di jual kepada para pembeli/customer dan disampaikan kepada para pembeli bahwa tanah tersebut sudah atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan secara hak kepemilikan belum atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT hal tersebut yang membuat para pembeli/customer menjadi mau membeli tanah perumahan yang dijual RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT salah satunya adalah Sdr. UNGKI HENDARWAN selaku pembeli Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi.

- Bahwa memang ada beberapa lokasi perumahan yang di jual oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT ada permasalahan karena selain dari legalitas pembagunan perumahan tidak ada juga dalam managemet pembagunan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT pengelolaan keuangan pembayaran dari para pembeli tidak di gunakan untuk pembangunan perumahan justru uang tersebut digunakan untuk membeli tanah lagi untuk mengembangkan perumahan di daerah lain dan salah satunya adalah saksi UNGKI HENDARWAN selaku pembeli Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi namun secara rinci penggunaan uang yang mengetahui adalah RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Bahwa dalam pembangunan Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi yang dibeli oleh UNGKI HENDARWAN yang dijalankan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak jadi karena RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak membayarkan uang kepada kontraktor pembagunan dengan alasan yang tidak jelas dari RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sehingga kotraktor yang membangun tidak dapat melanjutkan pekerjaanya karena tidak ada dana.

Halaman 40 dari 83 Putusan Nomor 244/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

- Bahwa dalam pembangunan Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi yang dibeli oleh saksi UNGKI HENDARWAN, Terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT pembayaran kepada kotraktor secara termin sesuai progress pembangunan namun RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak menepati janji juga kepada kontraktor dan tidak membayar biaya pembangunan kavling tersebut dengan alasan yang tidak jelas.
- Bahwa dengan tidak selesainya pembangunan dari Kavling A9 type 74 m2 sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah yang dibeli oleh UNGKI HENDARWAN, selama 6 (enam) bulan dari tanggal Perajian Ikatan Jual Beli No.31 tanggal 29 Januari 2021 saksi UNGKI HENDARWAN melakukan penagihan dan meminta pertanggung jawaban kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT namun tidak ada itikad untuk mengembalikan uang milik saksi UNGKI HENDARWAN.
- Bahwa alasan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT menggunakan rekening atas nama MADIYANA HERAWATI bukan atas nama Developer Siti Bangun Sentosa ataupun atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT adalah salah satu upaya agar pembeli merasa lebih yakin dan mantap bila pembayaran menggunakan rekening Notaris akan aman dan akan di gunakan sebagaimana mestinya, namun kenyataanya uang tersebut tidak digunakan sebagaimana mestinya dan peruntukanya justru digunakan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan Notaris MADIYANA sendiri namun digunakan untuk apa saksi kurang tahu.
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

9. SURYA ARI NUGROHO Bin AHMAD KADIR, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sekira tahun 2017 saat saksi bekerja freelance marketing property.
- Bahwa saksi kenal dengan saksi UNGKI HENDARWAN selaku pelapor dalam perkara dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan yang merupakan salah satu pembeli dari kapling perumahan Tanjung Sari Residence Jl. Tanjungsari Kel. Pedurangan Tengah Kec. Pedurangan Kota Semarang yaitu kapling A9.

Halaman 41 dari 83 Putusan Nomor 244/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 sekitar bulan Agustus 2020 di rumah teman saksi yang bernama Sdr. YADI bertemu dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT kemudian ditawarkan untuk bekerja sebagai marketing penjualan property di kantornya lalu jawab "iya saksi bersedia" dikarenakan sudah mengenal RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sekitar 5 (lima) tahun yang lalu, keesokan harinya saksi langsung bekerja sebagai marketing penjualan property perumahan Tanjung Sari Residence di kantor RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang terletak di Jl. Sambiroto Semarang. Tugas saksi sehari-hari bekerja sebagai marketing yaitu mencari kosumen yang akan membeli rumah dan mengawasi pembangunan di lapangan. Saksi bekerja di kantor milik RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dalam bidang properti khususnya perumahan Tanjung Sari Residence Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang.
- Bahwa benar di dalam kantor tersebut tidak ada struktur organisasi dikarenakan kantot itu milik pribadi RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan kantor tersebut bergerak di bidang property serta saksi bekerja sebagai marketing penjualan. tugas saksi adalah mencari kosumen yang akan membeli rumah dan mengawasi pembangunan di lapangan dan saksi bertanggungjawab ke Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selaku pemilik kantor property tersebut.
- Bahwa semenjak saksi bekerja sebagai karyawan di Developer Siti Bangun Sentosa sama sekali belum ada dan terkiat dengan penjualan Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang a.n GUNAWAN kepada saudara saksi UNGKI HENDARWAN bahwa kepemilikan SHM tersebut belum sah atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT karena faktanya SHM tersebut baru di lakukan pembayaran uang muka saja kepada saksi GUNAWAN selaku pemilik SHM.
- Bahwa yang disampaikan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT terkait penjualan Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang a.n GUNAWAN kepada saksi UNGKI HENDARWAN sehingga saksi UNGKI HENDARWAN selaku Pembeli

Halaman 42 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



mau menyerahkan uang untuk membeli tanah tersebut adalah RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT menyampaikan bahwa Izin pembangunan dalam proses, namun faktanya izinya sama sekali tidak pernah diajukan dan belum ada izinya sama sekali baik dari Dinas Tata Ruang maupun dari DPMPSTSP Kota Semarang dan hal tersebut yang membuat para pembeli salah satunya saksi UNGKI HENDARWAN menjadi tertarik yakin dan percaya untuk membeli tanah SHM tersebut.

- Bahwa konsumen akan melakukan pembayaran secara cash (tunai) atau cash bertahab maka uang milik konsumen di transfer ke rekening bersama atas nama MADIYANA HERAWATI/RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Bahwa dengan adanya permasalahan tersebut para konsumen salah satunya saksi UNGKI, Sdr. ASWAR dan Sdr. DEWO mendatangi kantor di Jl. Sambiroto Semarang untuk komplain terhadap progress pembangunan perumahan tersebut dan di temui oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT namun hanya dijanjikan akan diselesaikan pembangunannya dan tidak ada realisasinya sampai dengan sekarang untuk melanjutkan pembangunan rumah tersebut.

- Bahwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT hanya mengulur-ulur waktu saja dengan janji-janji ke para konsumen akan menyelesaikan pembangunan perumahan Tanjung Sari Residence yang terletak Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang namun pembangunan tidak ada progress sampai dengan sekarang ini.

- Bahwa terkait dengan pembangunan Kavling A9 perumahan Tanjung Sari Residence yang terletak Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang yang dibeli oleh saksi UNGKI HENDARWAN hanya diberikan 30% biaya pengerjaannya sehingga pembangunan rumah pada kavling tersebut tidak jadi karena RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak memberikan uang pembangunan lagi kepada kontraktor pembangunan, bahkan kontraktor sudah berusaha menagih namun tidak diberikan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan dengan alasan yang tidak jelas, sehingga para kontraktor tidak melanjutkan pekerjaan pembanguna perumahan tersebut.

- Bahwa memang selain rumah kavling A 9 perumahan Tanjung Sari Residence yang terletak Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang yang dibe oleh UNGKI HENDARWAN ada rumah lain yang belum selesai yaitu sekitar 5 (lima) rumah lainnya karena

Halaman 43 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan pemberian keuangan antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan para kotraktor. Sepengetahuan saksi sebidang tanah tersebut milik saksi GUNAWAN namun saksi tidak mengetahui alamatnya.

- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

10. EDY NUR RACHMAN bin RIDWAN SUSANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sekira tahun 2015 saat saksi bekerja freelance marketing property yang merupakan sesama Marketing di Properti Republik. Bahwa saksi kenal dengan saksi UNGKI HENDARWAN selaku pelapor dalam perkara dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan yang merupakan salah satu pembeli dari kapling perumahan Tanjung Sari Residence Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang yaitu kapling A9 di kantor Developer Siti Bangun Sentosa sekira bulan Januari 2021.

- Bahwa sekitar akhir tahun 2020 di kantor teman saksi bertemu dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT kemudian ditawarkan untuk bekerja sebagai marketing penjualan property di kantornya lalu dijawab "iya saksi bersedia" dikarenakan sudah mengenal RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan akan diberikan komisi penjualan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT. Kemudian saksi bekerja sebagai marketing penjualan property perumahan Tanjung Sari Residence di kantor RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang terletak di Jl. Sambiroto Semarang. T

- Bahwa tugas saksi sehari-hari bekerja sebagai membantu marketing yaitu mencari kosumen yang akan membeli rumah dan mengawasi pembangunan di lapangan Perumahan Tanjung sari Residence dan melaksanakan perintah dari RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT. Saksi bekerja di kantor milik RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dalam bidang properti khususnya perumahan Tanjung Sari Residence Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang.

- Bahwa di dalam kantor tersebut tidak ada struktur organisasi dikarenakan kantor itu milik pribadi Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan kantor tersebut bergerak di bidang property serta saksi

Halaman 44 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bekerja membantu RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sebagai marketing penjualan.

- Bahwa tugas saksi adalah mencari kosumen yang akan membeli rumah dan mengawasi pembangunan di lapangan dan saksi bertanggungjawab ke Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selaku pemilik kantor property tersebut.

- Bahwa semenjak saksi bekerja sebagai karyawan di Developer Siti Bangun Sentosa sama sekali belum ada dan terkiat legalitas dari Developer SITI BANGUN SENTOSA yang menjual salah satu Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang a.n GUNAWAN kepada saksi UNGKI HENDARWAN bahwa kepemilikan SHM tersebut belum sah atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT karena faktanya SHM tersebut baru di lakukan pembayaran uang muka saja kepada saksi GUNAWAN selaku pemilik SHM.

- Bahwa yang disampaikan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT terkait penjualan Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang a.n GUNAWAN kepada saudara UNGKI HENDARWAN sehingga saksi UNGKI HENDARWAN selaku Pembeli mau menyerahkan uang untuk membeli tanah tersebut saksi tidak tahu karena RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sendiri yang berkomunikasi dengan pembeli atas nama UNGKI HENDARWAN sendiri.

- Bahwa konsumen akan melakukan pembayaran secara cash (tunai) atau cash bertahab maka uang milik konsumen di transfer ke rekening Bank Mandiri a.n MADIYANA HERAWATI/RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Bahwa dengan adanya permasalahan tersebut para konsumen salah satunya saksi UNGKI, Sdr. ASWAR dan Sdr. DEWO mendatangi kantor di Jl. Sambiroto Semarang untuk komplain terhadap progress pembangunan perumahan tersebut dan di temui oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT namun hanya dijanjikan akan diselesaikan pembangunannya dan tidak ada realisasinya sampai dengan sekarang untuk melanjutkan pembangunan rumah tersebut.

Halaman 45 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



- Bahwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT hanya mengulur-ulur waktu saja dengan janji-janji ke para konsumen akan menyelesaikan pembangunan perumahan Tanjung Sari Residence yang terletak Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang namun pembangunan tidak ada progress sampai dengan sekarang ini.
- Bahwa terkait dengan pembangunan Kavling A9 perumahan Tanjung Sari Residence yang terletak Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang yang dibeli oleh UNGKI HENDARWAN tidak diberikan biaya pengerjaannya sehingga pembangunan rumah pada kavling tersebut tidak jadi karena RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak memberikan uang pembangunan lagi kepada kontraktor pembangunan, bahkan kontraktor sudah berusaha menagih namun tidak diberikan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan dengan alasan yang tidak jelas, sehingga para kontraktor tidak melanjutkan pekerjaan pembanguna perumahan tersebut.
- Bahwa memang selain rumah kavling A 9 perumahan Tanjung Sari Residence yang terletak Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang yang dibeai oleh saksi UNGKI HENDARWAN ada rumah lain yang belum selesai yaitu sekitar 5 (lima) rumah lainnya karena permasalahan pemberian keuangan antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan para kotraktor.
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

11. ROHMANI Alias ROHMAN bin (Alm) AHMAD, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sekira tahun 2018 saksi mendapatkan informasi dari Mertua dari Sdr. MUJI yang mencari kontraktor pembangunan perumahan yang akan di bangun oleh Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT kemudian saksi datang ke kantor Developer Siti Bangun Setosa milik Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang berlokasi di daerah Kedungmundu sejak saat saksi bekerja sama dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT untuk pembangunan. Bahwa saksi kenal dengan saksi UNGKI HENDARWAN selaku pelapor dalam perkara dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan yang merupakan salah satu pembeli dari kapling perumahan Tanjung Sari Residence Jl. Tanjungsari Kel.

Halaman 46 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang yaitu kapling A9 yang memang saya sebagai kontraktor dalam pembangunan perumahan yang dibeli oleh Ungki Hendarwan.

- Bahwa sekira pertengahan tahun 2020 Terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT meminta bantuan kepada saksi untuk membangun perumahan di Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang atas nama pengembang Siti Bangun Sentosa.

- Bahwa kemudian atas perjanjian secara lisan antara saksi dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tersebut saksi mulai membangun beberapa kapling Rumah di Perumahan Tanjung sari Resident dengan pengembang RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT awalnya saksi membangun 2 (dua) unit Rumah uang dibeli Sdr. DEWO dan Sdr. WONDO dengan sistem Termin progress 60% setelah itu saksi diminta untuk membangun Rumah yang dibeli oleh Sdr. UNGKI HENDARWAN dengan perjanjian progress 60% pembangunan dari sekira Awal tahun sekira bulan Februari 2021.

- Bahwa kemudian setelah saksi menyelesaikan pembangunan Rumah Milik saksi UNGKI HENDARWAN telah sampai progress 60% dengan total biaya yang sudah saksi keluarkan untuk membangun Rumah tersebut Rp. 242.125.000 kemudian sekira bulan Maret 2021 kemudian saksi menagih uang pembayaran sebesar Rp242.125.000 namun RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selalu beralasan belum ada uang dan uang pembangunan belum dibayar oleh saksi UNGKI HENDARWAN selaku pembali dari rumah tersebut. Bahwa saksi sudah berupaya menagih dengan datang kerumahnya dan juga melalui kontak Handphone namun hanya dijanji-janjikan saja akan dibayar namun sampai sekarang sama sekali tidak ada realisasinya. Bahwa setelah saksi mengetahui adanya permasalahan antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan para pembeli perumahan Tanjungsari Resident di Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang ternyata para pembeli sudah membayar biaya pembangunan kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT akan tetapi uang biaya pembangunan tersebut tidak di serahkan kepada saksi selaku kontraktor sehingga saksi berhenti melakukan pembangunan di lokasi kapling A9 Tanjungsari Resident tersebut dan terus berusaha menagih uang tersebut. Bahwa kemudian Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT membuat surat pernyataan pembayaran biaya

Halaman 47 dari 83 Putusan Nomor 244/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

pembangunan Rumah Kapling A 9 Tanjungsari Resident di Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan Rincian sebagai berikut :

- | | |
|------------------|---------------------------|
| - Rp. 37.460.000 | tanggal 25 Agustus 2021 |
| - Rp. 25.000.000 | tanggal 25 September 2021 |
| - Rp. 25.000.000 | tanggal 25 Oktober 2021 |
| - Rp. 25.000.000 | tanggal 25 November 2021 |
| - Rp. 25.000.000 | tanggal 25 Desember 2021 |
| - Rp. 25.000.000 | tanggal 25 Januari 2022 |

Bahwa benar ternyata uang tersebut sampai dengan sekarang sama sekali tidak dibayarkan oleh Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO hanya bohong saja dan sama sekali tidak menepati janjinya untuk membayar biaya pembangunan perumahan yang sudah saksi bangun tersebut.

- Bahwa sepengetahuan saksi struktur organisasi di kantor itu milik pribadi Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sendiri sebagai orang yang bertanggung jawab dalam pengelolaan Developer Siti Bangun Sentosa.

- Bahwa untuk kerjasama pembangunan Kavling A9 Tanjung Sari Resident yang di beli oleh Sdr. UNGKI HENDARWAN yang di kelola oleh Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan sistem termin dengan cara pembayaran per progress pembangunan 30% dan 60%.

- Bahwa untuk pembangunan Kavling A9 Tanjung Sari Resident yang di beli oleh Sdr. UNGKI HENDARWAN yang di kelola oleh Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT adalah rumah 2 (dua) lantai dengan 3 (tiga) kamar tidur, 2 (dua) kamar mandi.

- Bahwa memang awalnya dalam pembangunan Kavling A9 type 74 m2 persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang yang dibeli UNGKI HENDARWAN Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT mengaku sudah ada Izinya dari dinas terkait namun saat berjalanya pengerjaan pembangunan rumah tersebut sempat satpol PP dan dihentikan pembangunannya namun setelah dilakukan negosiasi dengan satpol PP pembangunan tersebut dapat dilanjutkan kembali, yang ternyata Izin-izinya sama sekali belum ada dan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT ternyata hanya berbohong kepada saksi.

- Bahwa terkait dengan dengan Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah

Halaman 48 dari 83 Putusan Nomor 244/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

seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang a.n GUNAWAN sepengetahuan saksi belum menjadi hak dari RITNOVA BRENDY ALZENDRO karena pembayaran DPnya belum di bayar lunas oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Bahwa untuk uang pembangunan Kavling A9 Tanjung Sari Resident yang di beli oleh Sdr. UNGKI HENDARWAN perumahan Tanjung Sari Residence yang terletak Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang adalah senilai Rp. 242.125.000. dan uang tersebut adalah uang pribadi saksi karena Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak membayar biaya pembangunan tersebut padahal sudah saksi tagih dan hanya bohong saja sampai dengan sekarang.

- Bahwa memang selain lokasi perumahan Tanjungsari Resident Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang ada lokasi lain yang saksi bangun dan ternyata bemasalah yaitu perumahan di Kel. Lumbung Kec. Gayamsari Kota Semarang dan perumahan Kaba di daerah Kel. Tandang Kec. Tembalang Kota Semarang yang juga bermasalah dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Bahwa saksi ada permalahan yang terjadi yaitu :

- Pembangunan rumah tidak jadi karena RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak mebayarkan biaya pembangunan kepada saksi selaku Kontraktor;
- Konsumen sudah melakukan pembayaran ke RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT namun rumah dan tanah tidak segera diserahkan kepada para pembeli.
- Bahwa sepengetahun saksi sebidang tanah tersebut milik Sdr. GUNAWAN, namun saksi tidak mengetahui alamatnya.
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

12. YOLANDA WILDA AMELIA Binti (Alm) SUHARMANTO), dibawah sumpah keterangan dibacakan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi dimintai keterangan sebagai saksi sehubungan dengan terjadinya dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan yang terjadi sekira bulan Agustus 2021 di wilayah Kota Semarang yang

Halaman 49 dari 83 Putusan Nomor 244/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

dilakukan oleh terlapor (Ritnova Brendy Alzendro Hidayat) dengan cara pelapor dan terlapor telah melakukan perjanjian ikatan jual beli tanah kapling perumahan A9 Type 74 yang merupakan sebagian dari SHM 02759 seluas 2004 m2 yang terletak di Kel Pedurungan Tengah, Kec Pedurungan Kota Semarang, bahwa pelapor telah membayar uang muka serta angsuran kepada terlapor sebesar Rp357.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tetapi selama 1 (satu) tahun rumah yang telah dijanjikan terlapor tidak kunjung diserahkan dengan alasan yang tidak jelas kemudian telah terjadi kesepakatan dengan terlapor, namun sampai sekarang terlapor belum mengembalikan uang tersebut ;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ritnova Brendy Alzendro Hidayat maupun sdr Ungki Hendarwan dan tidak pernah bertemu ;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Madiyana Herawati dan tidak pernah bertemu ;

- Bahwa saksi bekerja sebagai karyawan BUMN Bank Mandiri Cabang Semarang Undip sebagai GBO (General Banker Officer) sampai sekarang ;

- Bahwa terkait dengan rekening Bank Mandiri nomor 1360055770090 atas nama Madiyana Herawati/ Ritnova Brendy Alzendro Hidayat memang menjadi nasabah dari Bank mandiri Cabang Semarang Undip ;

- Bahwa terhadap rekening bank nomor 1360055770090 atas nama Madiyana Herawati/ Ritnova Brendy Alzendro Hidayat dibuat oleh 2 (dua) orang tersebut dan siapa yang berhak memegang buku tabungan dan kartu ATM adalah pemilik rekening tersebut dan pemilik rekening berhak untuk melakukan transaksi ;

- Bahwa pihak Bank Mandiri setelah menerima surat dari Penyidik dengan Nomor Surat B/11245/X/RES.1.11/2022/Reskrim tanggal 21 Oktober 2022 perihal permintaan data bank Mandiri nomor 1360055770090 atas nama Madiyana Herawati/Ritnova Brendy Alzendro Hidayat serta menerima surat kuasa tertanggal 30 September 2022 dari sdr Madiyana Herawati, SH dan Ritnova Brendy Alzendro Hidayat print out rekening koran Bank Mandiri nomor 1360055770090 atas nama Madiyana Herawati/Ritnova Brendy Alzendro Hidayat periode 1 Januari s/d 31 Agustus 2021 telah diserahkan kepada Penyidik Ditreskrim Polda Jateng melalui saya sebagai barang bukti dalam perkara dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan dengan pelapor Ungki Hendrawan yang ditangani oleh Penyidik Ditreskrim Polda Jateng ;

Halaman 50 dari 83 Putusan Nomor 244/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

- Bahwa saksi tidak tahu keberadaan dari buku tabungan dan kartu ATM dari nasabah Bank Mandiri nomor 1360055770090 atas nama Madiyana Herawati/Ritnova Brendy Alzendro Hidayat karena setelah buku tabungan dan kartu ATM diserahkan kepada nasabah menjadi tanggung jawab nasabah tersebut sendiri ;
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

13. SUGIYANTO PRAGOENADI Bin SOEWANDI PRAGOENADI (alm), dibawah sumpah keterangan dibacakan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Sdr. SDR. UNGKI HENDARWAN, namun saksi pernah di telphon oleh Sdr. UNGKI HENDRAWAN sekitar bulan Desember 2021 dengan maksud akan mengajak bertemu tetapi saksi tidak bersedia.
- Bahwa saksi kenal dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT saat bertemu di BPR Arto Moro Jl. Gajah Semarang sekitar setahun yang lalu pada tahun 2021.
- Bahwa sekitar bulan Agustus 2021 saksi menelphone Sdr. GUNAWAN untuk menanyakan apakah sebidang tanah dengan luas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang apakah dijual lalu dijawab oleh Sdr. GUNAWAN “ iya akan dijual “dengan harga /m2 sehingga total harga tanah yaitu Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) dan saksi setuju dengan harga tersebut namun dalam Akta Jual Beli senilai Rp2.600.000.000,00. Kemudian Sdr. GUNAWAN meminta uang tanda jadi sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) lalu saksi mentransfer uang tanda jadi sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) ke rekening BCA milik Sdr. GUNAWAN sehingga kekurangan bayar sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu milyar sembilan ratus juta rupiah), kemudian pada tanggal 9 September 2021 saksi, Sdr. GUNAWAN, Sdri. NANIK ANGGRAINI PURNOMO dan Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT datang ke kantor Notaris DWI ASTUTI Jl. Sri Kuncoro 1 Kalibanteng Semarang dalam rangka pelunasan pembayaran pembeli sebidang tanah sebesar Rp1.900.000.000,00 (Satu milyar Sembilan ratus juta rupiah) dengan cara saksi memberikan 1 (satu) lembar cek BPD ke Sdr. GUNAWAN, selanjutnya membuat Akta Jual Beli dengan luas 2004 meter persegi senilai Rp2.600.000.000,00 (dua milyar enam ratus juta

Halaman 51 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) Setelah melakukan pelunasan pembelian sebidang tanah tersebut dan sudah terbit Akta Jual Beli maka saksi pulang ke rumah.

- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa sejak Januari 2021 objek jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang dijadikan sebagai perumahan Tanjung Residence.

- Bahwa proses jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang yang saksi beli dari Sdr. GUNAWAN dengan perikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 09 September 2021 adalah Sdr. GUNAWAN beserta istrinya NANIK ANGGRAINI PURNOMO dengan saksi dengan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT datang ke kantor Notaris. Bahwa Sdr. GUNAWAN menjual sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang kepada saksi seharga Rp2.600.000.000,00 (dua milyar enam ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Pembayaran pertama sebagai tanda jadi sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) akan dibayarkan kepada GUNAWAN dan dibuatkan tanda bukti dengan kwitansi.
- Sisa pembayaran sebesar Rp1.900.000.000,00 (Satu milyar Sembilan ratus juta rupiah) akan saksi bayarkan ke Sdr. GUNAWAN di kantor notaris Dwi Astuti dan dibuatkan Akta Jual Beli (AJB).
- Bahwa saat ini pembayaran jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang seharga Rp3.600.000.000,00 (tiga milyar enam ratus juta rupiah) uang tersebut sudah lunas dibayarkan oleh saksi kepada GUNAWAN sudah lunas.
- Bahwa benar bukti pembayaran dengan cara transfer ke rekening bank BCA a.n NANIK ANGRAENI no. rek 0094065956 uang sebesar Rp671.000.000,00 (enam ratus tujuh puluh satu juta rupiah) tanggal 09 Oktober 2021 dan uang tunai Rp592.000.000,00 (lima ratus Sembilan puluh dua juta rupiah) diterima oleh GUNAWAN dirumahnya; Pada tanggal 21 Desember 2021 transfer ke bank BCA AGUS RIYANTO no. rek 7830676303 uang besesar Rp525.000.000,00 (lima ratus dua puluh

Halaman 52 dari 83 Putusan Nomor 244/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

lima juta rupiah) Transfer ke Rekening Bank BCA a.n NANIK ANGRAENI uang sebesar Rp19.000.000,00 (Sembilan belas juta rupiah) ;

- Bahwa pada tanggal 21 Desember 2021 transfer uang kepada Bank BCA a.n NANIK ANGRAENI sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) Sehingga total uang yang sudah saksi serahkan kepada GUNAWAN untuk pembayaran Jual beli Nomor 58 tanggal 09 September 2021 terhadap jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang total Rp3.807.000.000,00 (tiga milyar delapan ratus tujuh juta rupiah) ;

- Bahwa saksi lupa apakah ibu EKA KRISWATI datang ke kantor Notaris DWI yang saksi ingat yang datang adalah RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT, GUNAWAN bersama istrinya GUNAWAN yang bernama NANIK ANGRAENI.

- Bahwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT mengatakan Perjanjian Ikatan Jual Beli antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan GUNAWAN sudah dibatalkan dan kemudian pilakukan Perjanjian Jual beli antara saksi dengan GUNAWAN Jual beli Nomor 58 tanggal 09 September 2021 terhadap jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang.

- Bahwa saksi memang sudah melakukan pengecekan terhadap lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759 /Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang dan memang ada beberapa bangunan yang sudah berdiri.

- Bahwa pertanggung jawaban terhadap lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota yang sudah dibangun oleh para pembeli menjadi tanggung jawab RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan bila pemilik bangunan dilokasi tersebut mau membayar pembelian tanah tersebut saksi bersedia menyerahkan sebagian tanah tersebut seluas lokasi bangunan para pembeli.

- Bahwa saat ini keberadaan dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang ada di kantor NOTARIS DWI HASTUTI, SH. karena dalam proses balik nama dari GUNAWAN kepada saksi.

Halaman 53 dari 83 Putusan Nomor 244/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

- Bahwa terhadap lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang termasuk dalam Zona Kuning yang artinya dapat diperuntukan dibangun perumahan.
- Bahwa terhadap lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Kec. Pedurungan Kota Semarang nilai NJOPnya Rp. 2.332.000.000 permeternya Rp. 1.147.000 dengan bangunan seluas 48m2.
- Bahwa memang saat ini di lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan, Kota Semarang, terdapat beberapa bangunan yang sudah ditinggali oleh para pembeli, terhadap para pembeli rumah tersebut tidak mempunyai alas hak yang sah karena para pembeli tersebut tidak ada ikatan jual beli dengan saksi selaku pemilik tanah yang sah saat ini.
- Bahwa saksi tetap mau membeli terhadap lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang sudah terdapat beberapa bangunan yang sudah ditinggali oleh para pembeli adalah karena pada saat saksi melakukan pengecekan belum ada yang menempati dan menurut keterangan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT pada bulan agustus 2021 para pembeli dari perumahan yang sudah sibangunan tersebut pembelinya ingkar janji dan tidak melunasi, sehingga menurut RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tanah tersebut aman dan prospek untuk dijadikan perumahan sehingga saksi mau dan tertarik membeli tanah tersebut
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

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

- Bahwa terdakwa kenal dengan saksi Sdr. UNGKI HENDARWAN karena saksi UNGKI HENDARWAN merupakan pembeli dari perumahan Tanjung Residence Pedurungan. Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang atas nama saksi GUNAWAN..

Halaman 54 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berawal terdakwa menawarkan perumahan Tanjung Residence Pedurungan. Kavling A9 type 74 m2 yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang a.n GUNAWAN, kemudian sekira bulan Desember 2020 saksi UNGKI HENDARWAN datang ke Kantor Terdakwa yang sebelumnya mengetahui bahwa terdakwa sebagai Developer dan merupakan pengembang dari perumahan Tanjung Residence Pedurungan, kemudian setelah saksi UNGKI HENDARWAN melihat iklan yang terdakwa buat di Interneh dan Brosur dari Developer Siti Bangun Sentosa saksi UNGKI HENDARWAN datang ke kantor marketing yang berkantor Jl. Sambiroto Lama Kel, Sambiroto Kec. Tembalang Kota Semarang untuk melakukan penawaran terhadap Unit Kapling perumahan Tanjung Residence Pedurungan yang saat itu datang bersama dengan Marketing terdakwa yang bernama AYU dan ARDIAN JULIUS SAPUTRA.
- Bahwa saat itu terdakwa bersama EDI NURAHMAN dan SURYA ARI NUGROHO menemui saksi UNGKI HENDARWAN, kemudian melakukan negosiasi harga yang terhadap unit perumahan Tanjung Residence Pedurungan yaitu Kavling A9 dengan luas tanah 74 m2 dan bangunan dua lantai seluas 74 m2 dan disepakati harga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang akan dibuatkan Perjanjian Perikatan Jual Beli di Notaris MADIYANA HERAWATI, SH.
- Bahwa pada pertengahan bulan Desember 2020 saksi UNGKI HENDARWAN dan istrinya melihat lokasi perumahan Tanjung Residence Pedurungan. Kavling A9 type 74 m2 bersama dengan Sdr. AYU dan setelah tertarik kemudian akan membayar uang muka pembelian rumah kavling tersebut.
- Bahwa benar pada tanggal 01 Januari 2021 saksi UNGKI HENDARWAN dan Istri yang bernama saksi WIWIT FERONICA membayar Uang Tanda Jadi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) pembelian perumahan Tanjung Residence Pedurungan. Kavling A9 type 74 m2 dengan cara transfer ke rekening Bank Mandiri atas nama terdakwa, setelah itu terdakwa dan saksi. UNGKI HENDARWAN beserta Istri membuat janji untuk membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli di NOTARIS MADIYANA HERAWATI,S.H. tanggal 29 Januari 2021.
- Bahwa sekira pada bulan Januari 2021 terdakwa datang ke kantor Notaris MADIYANA HERAWATI,S.H untuk membuat janji akan dilakukan

Halaman 55 dari 83 Putusan Nomor 244/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

Perikatan Jual Beli antara terdakwa dengan saksi UNGKI HENDARWAN dengan objek jual beli Kavling A9 type 74 m2 sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang, kemudian terdakwa melengkapi persyaratan serta administrasi yang dibutuhkan untuk Perikatan jual beli antara lain;

- Fc. Sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang
- PBB tahun 2020
- Fc. KTP Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan Istri
- KK Sdr. BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan Istri
- Surat NIKAH
- KTP dan KK pembali RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT
- Serta KTP a.n Pemilik Tanah GUNAWAN
- Perikatan Jual Beli asli antara terdakwa dengan GUNAWAN selaku atas nama Sertifikat.
- Bahwa pada tanggal 29 Januari 2021 para pihak yang akan melakukan Perikatan Jual Beli datang ke kantor Notaris MADIYANA HERAWATI,SH yaitu terdakwa dengan saksi UNGKI HENDARWAN bersama dengan istrinya saksi WIWIT FERONIKA, kemudian dalam Perikatan Jual Beli dengan objek jual beli Kavling A9 type 74 m2 sertifikat Hak Milik No. 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan, Kota Semarang disepakati harga senilai Rp. 500.000.000.
- Bahwa metode pembayaran yang disepakati adalah :
 - Pembayaran pertama sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) akan dibayar kepada terdakwa pada tanggal 01 Januari 2021. Bahwa pembayaran tersebut di serahkan dengan cara transfer oleh istri Sdr. UNGKI HENDARWAN yang bernama WIWIT FERONIKA ke bank Mandiri rekening a.n RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.
 - Bahwa pembayaran pertama adalah dengan Setor tunai uang sebesar Rp245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dari rekening bank BJB a.n WIWIT FERONICA kepada rekening bank Mandiri a.n MADIYANA HERAWATI pada tanggal 29 Januari 2021
 - Bahwa pembayaran kedua adalah dengan cara Transfer uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari rekening bank BJB a.n WIWIT

Halaman 56 dari 83 Putusan Nomor 244/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

FERONICA kepada rekening bank Mandiri a.n MADIYANA HERAWATI pada tanggal 29 Januari 2021

- Bahwa pada tanggal 15 April 2021 Sdr. SDR. UNGKI HENDARWAN melakukan transfer uang sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) sebagai uang tambahan bangunan Kavling A9 type 74 m2
- Bahwa pembayaran ketiga adalah dengan cara Transfer uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang akan dibayarkan setelah Rumah Jadi
- Bahwa untuk sisa pembayaran sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh Sdr. UNGKI HENDARWAN atau istrinya WIWIT FERONIKA pada saat proses AJB.
- Bahwa pada akhir bulan Januari 2021 proses pembangunan dari Kavling A9 type 74 m2 sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah yang dibeli oleh saksi UNGKI HENDARWAN di lakukan setelah melakukan negosiasi bentuk dan spesifikasi rumah.
- Bahwa pada pertengahan bulan Februari 2022 terdakwa mulai membangun Kavling A9 type 74 m2 sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah yang dibeli oleh saksi UNGKI HENDARWAN menggunakan jasa pemborong yang bernama ROHMANI.
- Bahwa sekira bulan April 2021 bangunan sudah mencapai 50% dan saksi ROHMANI meminta uang dan ganti Kotrantor karena terdakwa kotrak pembayarannya adalh 2 Kali termin namun Sdr. ROHMANI tidak mau dan terdakwa sudah membayar kepada saksi ROHMANI sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) yang membayar adalah Sdr. EDI yang sebelumnya meminta uang kepada Notaris MADIYANA HERAWATI,S.H.
- Bahwa terdakwa berusaha meneruskan pembanunan tersebut sendiri dan megunakan jasa kontraktor atas nama AGUNG sampai dengan bangunan mencapai 70% terdakwa sudah membayar uang pembanunan sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dari kotrak senilai Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) terdakwa membayar dengan cara transfer termasuk penambahan lunasan senilai Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) yang telah di bayar oleh Sdr. UNGKI HENDARWAN.
- Bahwa sekira bulan Juni 2021 terdakwa menyampaikan kepada Sdr. UNGKI HENDARWAN agar membantu pembayaran kerangan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) langsung kepada Sdr. AGUNG karena terdakwa mengalami masalah keuangan dan Sdr. UNGKI

Halaman 57 dari 83 Putusan Nomor 244/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

HENDARWAN tidak menyetujui dan hanya mau membayar sesuai dengan perjanjian di Notaris Madiyana Herawati, SH.

- Bahwa terakhir pada bulan Juli 2021 bangunan kavling A9 type 74 m2 sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah yang dibeli oleh saksi UNGKI HENDARWAN baru selesai 70% dan tidak dapat terdakwa teruskan karena terdakwa terkendala masalah keuangan
- Terdakwa menjelaskan bahwa alasan terdakwa tidak menyelesaikan pembangunan dari Kavling A9 type 74 m2 sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah yang dibeli oleh saksi UNGKI HENDARWAN adalah karena kesulitan keuangan dan adanya perpecahan interen organisasi dari Developer Siti Bangun Sentosa yaitu Sdr. EDI dan SURYA keluar dari Grup WA Siti Bangun Sentosa hingga sampai saat ini tidak bisa di Hubungi padahal sebagian uang dari saksi UNGKI HENDARWAN sudah digunakan untuk oprasional dan pembangunan perumahan Kavling A9 type 74 m2 sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah dan adanya kesalahan management pengelolaan uang yang telah di bayarkan oleh saksi UNGKI HENDARWAN.
- Bahwa dengan tidak selesainya pembangunan dari Kavling A9 type 74 m2 sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah yang dibeli oleh Sdr. UNGKI HENDARWAN, selama 6 (enam) bulan dari tanggal Perjajian Ikatan Jual Beli nomor 31 tanggal 29 Januari 2021 saksi UNGKI HENDARWAN melakukan penagihan dan meminta pembatalan perjanjian pembelian rumah tersebut terdakwa meminta waktu kepada saksi UNGKI HENDARWAN selama 2 (dua) bulan dan selama 3 (tiga) bulan bila rumah yang dibeli Sdr. saksi UNGKI HENDARWAN tersebut sudah laku terjual uang akan terdakwa kembalikan, namun terdakwa saat ini belum ada uang untuk mengembalikan uang milik Sdr. UNGKI HENDARWAN serta unit yang sebelumnya di beli saksi UNGKI HENDARWAN belum berhasil terjual, kemudian terdakwa membuat Berita Acara kesepakatan bersama dengan saksi UNGKI HENDARWAN tanggal 18 Oktober 2021.
- Bahwa isi dari berita acara kesepakatan bersama antara terdakwa dengan Sdr. UNGKI HENDARWAN tanggal 18 Oktober 2021 antara lain :
 - Terdakwa selaku Pihak Pertama sepakat untuk mengembalikan keseluruhan dan yang telah diberikan Pihak Kedua (Sdr. UNGKI HENDARWAN) sebesar Rp357.000.000,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) ;

Halaman 58 dari 83 Putusan Nomor 244/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

- Terdakwa mengembalikan seluruh dana yang telah diberikan oleh pihak Sdr. UNGKI HENDARWAN secara tunai sekaligus dan seketika lunas paling lambat 31 Desember 2021 + 14 hari toleransi
- Atas wanprestasi yang dilakukan terdakwa maka terdakwa memberikan kompensasi berupa Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) jika terdakwa mengembalikan pada tanggal 31 Desember 2021 dan tambahan Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) jika lewat + 14 hari toleransi
- Atas wanprestasi yang dilakukan terdakwa maka terdakwa memberikan kompensasi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) jika terdakwa mengembalikan pada tanggal 31 Desember 2021 dan tambahan Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) jika lewat + 14 hari toleransi
- Pembatalan PIJB akan dilakukan setelah terdakwa mengembalikan seluruh dana kepada saksi UNGKI HENDARWAN secara tunai, sekaligus dan seketika lunas yang telah diberikan oleh saksi UNGKI HENDARWAN beserta kompensasinya yang akan dibayarkan oleh terdakwa paling lambat 31 Desember 2021;
- Setelah dikembalikan dana kepada saksi UNGKI HENDARWAN secara tunai, dan seketika lunas maka terdakwa dan saksi UNGKI HENDARWAN akan bertemu kembali untuk membuat Surat Pernyataan Pembatalan Jual Beli.
- Jika terdakwa dalam hal ini gagal untuk mengembalikan keseluruhan dana kepada saksi UNGKI HENDARWAN beserta kompensasinya secara tunai, sekaligus dan seketika lunas sampai dengan batas waktu yang telah disepakati (31 Desember 2021) maka terdakwa daituntut dan berkewajiban untuk memberikan kompensais
- Jika dalam prakteknya terdakwa masih tidak bisa menerapkan poin-poin yang telah disepakati dalam berita acara kesepakatan ini maka saksi UNGKI HENDARWAN akan menempuh upaya hukum baik Pidana maupun Perdata
- Bahwa apabila terdakwa dalam hal ini kecelakaan, meninggal dunia atau terjadi hal lainnya yang mengakibatkan terdakwa tidak dapat menyelesaikan kewajibanya, maka poin-poin yang tercatat dalam berita acara tersebut tidak menjadi batal tetapi mengikat dan berlaku bagi Ahli Waris terdakwa dalam hal ini Istri dan orang tua terdakwa.
- Bahwa memang terdakwa telah menerima surat dari saksi UNGKI HENDARWAN yaitu surat SOMASI tanggal 03 Januari 2022 dan tanggapan terdakwa belum bisa mengembaikan karena bulum ada uang atau dana serta

Halaman 59 dari 83 Putusan Nomor 244/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

unit perumahan Kavling A9 type 74 m2 sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah belum laku terjual.

- Bahwa terjadinya Perikatan Jual Beli antara terdakwa dengan Sdr.GUNAWAN dengan objek jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan, Kota Semarang.

- Bahwa benar sekira Oktober 2020 terdakwa menghubungi saksi GUNAWAN dan bertemu di Rumah makan ayam Cowek daerah Pedurangan Semarang, kemudian kami bersepakat melakukan jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang dengan kesepakatan harga Rp.3.607.200.000,00 (tiga milyar enam ratus tujuh juta dua ratus ribu rupiah) ;

- Bahwa benar kemudian pada tanggal 02 Desember 2020 terdakwa datang ke kantor Notaris untuk membuat janji akan dilakukan Perikatan Jual Beli antara terdakwa dengan saksi GUNAWAN dengan objek jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang, kemudian terdakwa melengkapi persyaratan serta administrasi yang dibutuhkan untuk Perikatan jual beli antara lain :

- Sertifikat asli
- BPP tahun 2020
- Fc. KTP Sdr. GUNAWAN dan Istri
- KK Sdr. GUNAWAN dan Istri
- Surat NIKAH
- KTP dan KK pembeli RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT

- Bahwa benar kemudian pada tanggal 02 Desember 2020 terdakwa dan Sdr. EDI datang ke kantor Notaris DWI HASTUTI,S.H untuk melakukan Perikatan Jual Beli datang ke kantor notaris yaitu terdakwa dengan Sdr. GUNAWAN bersama dengan istri GUNAWAN Sdri. NANIK ANGGRAINI PURNOMO yang menyusul ke kantor Notaris DWI HASTUTI, SH, kemudian dalam Perikatan Jual Beli dengan objek jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/ Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang disepakati harga senilai Rp.3.607.200.000,00 (tiga milyar enam ratus tujuh juta dua ratus ribu rupiah) Bahwa metode pembayaran yang disepakati adalah :

Halaman 60 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sdr. GUNAWAN meminta DP kepada terdakwa sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ;
- Pembayaran pertama sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) akan dibayar oleh terdakwa tiga bulan setelahnya.
- Bahwa penandatanganan akta tersebut akan dilakukan pada tanggal 02 Maret 2021 a.n Sdr. GUNAWAN mengeluarkan Kwitansi sendiri dan dapat digunakan sebagai bukti pembayaran yang sah.
- Sisa pembayaran sebesar Rp2.607.200.000,00 (dua milyar enam ratus tujuh juta dua ratus ribu rupiah) akan dibayarkan oleh terdakwa kepada Sdr. GUNAWAN dengan cara diangsur selama 7 (tujuh) bulan terhitung sejak pembayaran pertama dilakukan, yang paling lambat pembayaran pelunasan pada bulan oktober 2021
- Setelah Sdr. GUNAWAN menerima pembayaran pertama sesuai dengan bunyi huruf a pasal tersebut maka terdakwa diperbolehkan untuk memulai proses splitzing tanah tersebut, namun secara lisan Sdr. GUNAWAN memperbolehkan terdakwa untuk membangun di tanah tersebut.
- Bahwa Sdr. GUNAWAN menyetujui tanah yang menjadi objek jual beli oleh akan digunakan untuk kavling siap bangun dan perumahan.
- Bahwa kemudian terdakwa dan GUNAWAN menandatangani dan menyetujui isi dari perikatan Jual beli tersebut dengan Perikatan Jual Beli No. 02 tanggal 02 Desember 2020.
- Bahwa kemudian dilakukan addendum No. 25 tanggal 16 Agustus 2021 antara GUNAWAN dengan terdakwa karena pembayaran kesepakatan pertama belum dinayar lunas oleh terdakwa dengan isinya antara lain :
 - Sesuai ketentuan huruf a perjanjian tersebut pembayaran pertama Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) akan dibayarkan pihak terdakwa paling lambat tanggal 31 Agustus 2021 dan GUNAWAN akan mengeluarkan Kwitansi tersendiri dan dapat digunakan sebagai bukti pembayaran yang sah.
 - Sdr. GUNAWAN memberikan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kepada terdakwa dengan denda perhari 0,5% dan apabila sampai dengan tanggal 07 September 2021 maka terdakwa dinyatakan WANPRESTASI
 - Apabila terdakwa tidak dapat memenuhi ketentuan huruf a. maka terdakwa dinyatakan WANPRESTASI sehingga perjanjian tersebut menjadi batal dan Sdr. GUNAWAN akan mengembalikan uang terdakwa yang telah dibayarkan sebesar Rp. 364.000.000 setelah obyek sertifikat Hak Milik

Halaman 61 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang laku terjual.

- Apabila terdakwa dapat memenuhi ketentuan huruf a maka untuk pelunasan sisa pembayaran selanjutnya para pihak akan melanjutkan kesepakatan kembali dengan akta perjanjian baru.
- Bahwa pada tanggal 09 September 2021 dibuatkan Pembatalan Akta No. 57 tanggal 09 September 2021 antara Sdr. GUNAWAN dengan terdakwa yang isinya Menyatakan membatalkan Akta Perikatan Jual Beli No. 02 tanggal 02 Desember 2020 dan akta Addendum Perikatan Jual Beli Nomer 25 tanggal 16 Agustus 2021
- Bahwa karena terdakwa tidak dapat melunasi pembelian sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang dengan Sdr. GUNAWAN terdakwa mencari investor dan mendapatkan pendana yaitu Sdr. SUGIYANTO PRAGOENADI yang merupakan kenalan Ibu terdakwa dan bersedia membiaya kekurangan pembayaran sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua milyar enam ratus juta rupiah) dan dibuatkan perikatan Jual beli Nomor 58 tanggal 09 September 2021. Bahwa kemudian setelah uang pembayaran dibayarkan oleh Sdr. SUGIYANTO PRAGOENADI kepada saksi GUNAWAN di buatkan AKTA Jual beli antara Sdr. SUGIYANTO PRAGOENADI dengan Sdr. GUNAWAN
- Bahwa memang sesuai dengan Akta Perjanjian Jual Beli Nomer 02 tanggal 02 Desember 2020 terdakwa untuk jual beli dengan saksi UNGKI HENDARWAN terkait dengan SHM Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang sudah atas seijin Sdr. GUNAWAN secara lisan saja namun memang secara ketentuan yang sebarangnya terdakwa tidak berhak menjual kepada orang lain.
- Bahwa terdakwa memang belum mempunyai izin terkait penjualan terhadap kavling A9 perumahan tanjungsari Resident SHM Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi menggunakan nama Developer Siti Bangun Sentosa dari DPMPSTP dan sebenarnya Developer atas nama SITI BANGUN SENTOSA tidak berbadan hukum bukan CV ataupun PT dan sebenarnya tidak boleh melakukan penjualan terhadap kavling tanah tersebut.

Halaman 62 dari 83 Putusan Nomor 244/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

- Bahwa di lokasi kavling A9 perumahan tanjungsari Resident SHM Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 sudah ada bangunan yang berdiri dan bahkan sudah ada orang yang menempati bangunan tersebut dan secara ketentuan yang berlaku tidak boleh ada bangunan sebelum ada izin berupa KRK dan IMB dan sebenarnya tidak diperbolehkan
- Bahwa alasan terdakwa menggunakan rekening atas nama MADIYANA HERAWATI bukan atas nama Developer Siti Bangun Sentosa ataupun atas nama terdakwa sendiri adalah karena permintaan dari Notaris MADIYANA HERAWATI,S.H, karena sebelumnya terdakwa,EDI dan SURYA memiliki hutang di Notaris MADIYANA HERAWATI dan saudara MADIYANA HERAWATI meminta terdakwa agar setiap pembayaran dari Konsumen menggunakan nomer rekening atas nama MADIYANA HERAWATI serta agar aman dan mudah bila Sdr. EDI meminta uang pembangunan kepada MADIYANA HERAWATI.
- Bahwa terdakwa meminta tolong kepada MADIYANA HERAWATI agar membantu membuat para Costumer yakin dan percaya karena dalam pembayaran menggunakan Rekening Notaris, dan agar MADIYANA HERAWATI mendapatkan Klaien (pelanggan) dalam pembuatan Akta Jual Beli, serta terdakwa dapat membayar keuarangan hutang terdakwa di Notaris MADIYANA HERAWATI.
- Bahwa benar uang sebesar Rp357.000.000,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) yang merupakan uang pembelian kavling A9 type 74 seluas 74,1 meter persegi yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Momor 02759/Pedurangan Tengah terdakwa gunakan untuk pembangunan rumah kavling tersebut, biaya oprasional, bonus kepada marketing dan biaya Notaris.
- Bahwa uang dari Sdr. UNGKI HENDARWAN sebesar Rp357.000.000,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) yang merupakan uang pembelian kavling A9 type 74 seluas 74,1 meter persegi yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Momor 02759/Pedurangan Tengah setelah di Transfer ke Rekening MADIYANA HERAWATI terdakwa setiap bulan meminta Kas Bon kepada MADIYANA HERAWATI, EDI NURAHMAN dan SURYA ARI NUGROHO sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sampai dengan Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) bahwa rekening atas nama MADIYANA HERAWATI digunakan untuk menampung uang dari para Costumer dan penggunaan uang tersebut atas sepengetahuan MADIYANA HERAWATI, EDI NURAHMAN dan SURYA ARI NUGROHO.

Halaman 63 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa memang selain saksi UNGKI HENDARWAN selaku pembeli tanah kavling A9 type 74 seluas 74,1 meter persegi yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik No. 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang ada beberapa pembeli lain yang cara pembayarannya dengan cara transfer ke rekening MADIYANA HERAWATI yaitu atas nama Sdr. SUWONDO. Sdr. DEWO, ANGCEL, KANSA, ERMIN.
- Bahwa terkait jual beli sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang antara terdakwa dengan GUNAWAN belum lunas dan dibatalkan karena terdakwa tidak dapat melunasi pembayaran SHM tersebut dan ada pembeli lain yang bernama SUGIANTO PRAGOENADI.
- Bahwa alasan terdakwa dalam pembangunan kavling A9 type 74 seluas 74,1 meter persegi yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah terdakwa memang belum mengajukan izin dan belum memiliki izin KRK dan IMB ke DPMPTSP karena pembayaran atas pembelian SHM tersebut belum lunas sehingga tidak bisa diajukan izinya.
- Bahwa terkait dengan Jual beli antara terdakwa dengan Sdr. UNGKI HENDARWAN Belum dibuatkan AJB karena pembayarannya belum lunas dan Rumah belum diserahkan.
- Bahwa saat ini keberadaan dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang ada di kantor Notaris DWI HASTUTI, S.H karena perikatan jual beli antara terdakwa dengan GUNAWAN di Notaris DWI HASTUTI, S.H.
- Bahwa terhadap lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Tengah, Kec. Pedurangan Kota Semarang termasuk dalam Zona Kuning yang artinya dapat diperuntukan dibangun perumahan.
- Bahwa benar terhadap lokasi sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurangan Tengah seluas 2.004 meter persegi, yang terletak di Kel. Pedurangan Kec. Pedurangan Kota Semarang nilai NJOPnya Rp. 2.332.000.000 permeternya Rp. 1.147.000 dengan bangunan seluas 48m2. Dan sepengetahuan terdakwa sudah dalam proses pemecahan.

Halaman 64 dari 83 Putusan Nomor 244/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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*) sebagai berikut ;

1. EKA KRISWATI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT karena RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT adalah anak kandung pertama saksi yang berumur 34 tahun, anak kedua saksi bernama AIULIA DIO yang berumur 31 Tahun, anak ketiga bernama BELA KRISITA yang berumur 26 tahun.

- Bahwa saksi kenal dengan Sdr. UNGKI HENDARWAN selaku pelapor dalam perkara dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan yang merupakan salah satu pembeli dari kapling perumahan Tanjung Sari Residence Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang yaitu kapling A9 datang kerumah saksi sekira bulan Agustus 2021 Sdr. UNGKI HENDARWAN datang kerumah saksi bersama dengan Sdr. ARDIAN yang datang menyampaikan bahwa ada permasalahan dengan perumahan tanjungsari yang dikembangkan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan meminta adanya penyelesaian pembangunan dan saksi kembalikan lagi permasalahan tersebut kepada Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT karena yang melakukan jual beli terkait tanah dan bangunan tersebut adalah Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan UNGKI HENDARWAN sendiri.

- Bahwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT mendirikan developer perumahan dengan nama SITI BANGUN SENTOSA yang mempunyai beberapa karyawan yang bernama ARDIAN, SURYA dan EDI yang sepengetahuan saksi adalah bergerak dalam bidang jual beli perumahan dan hal tersebut saksi ketahui setelah adanya permasalahan terkait dengan penjualan kapling di beberapa perumahan yang dikembangkan oleh RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Bahwa saksi mendapatkan Informasi dari Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan Sdr. GUNAWAN terkait dengan pembelian dari sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang a.n GUNAWAN sekira tahun 2021 bahwa Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT yang membeli tanah milik Sdr. GUNAWAN yang terletak Tanjungsari Pedurunga Kota Semarang

Halaman 65 dari 83 Putusan Nomor 244/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)



karena pembayaran pelunasan termin pertama sudah jatuh tempo dan RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak bisa membayar kemudian Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT meminta bantuan saksi untuk ikut membayar kekurangan termin tersebut dengan cara meminjam sertifikat rumah saksi yang terletak di Jangli Jrobang kemudian di jaminkan kepada Sdr. SUGIANTO PRAGOENADI melalui Sdr. BENNY dengan nilai pinjaman Rp. 90.000.0000 dengan jangka waktu pinjaman 1 (satu) bulan. Bahwa kemudian karena bunga yang diberikan oleh Sdr. SUGIYANTO PRAGOENADI terlalu tinggi saksi mejaminkan sertifikat tanah saksi tersebut ke bank Artomoro Jl. Gajah Kota Semarang dan bertemu dengan SUGIANTO di Bank Artomoro tersebut yang menawarkan kerjasama pembangunan perumahan tanjungsari yaitu pelunasan termin pertama kepada GUNAWAN selaku pemilik tanah. Siring berjalanya waktu Sdr. SUGIYANTO membayar pelunasan pembelian tanah di tanjungsari kepada GUNAWAN di Notaris DWI HASTUTI dan tanah tersebut sudah di beli oleh Sdr. SUGIYANTO kepada Sdr. GUNAWAN. Yang tidak berarti tanah tersebut keseluruhan milik Sdr. SUGIYANTO karena diawal ada kesepakatan secara lisan bbahwa tanah dan bangunan yang sudah laku atau terjual menjadi hak dan tanggung jawab RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan akan diperhitungkan dikemuidan hari. Namun ternyata seiring berjalanya waktu ada permasalahan terkait dengan Kavling A9 Tanjung Sari Resident yang di beli oleh Sdr. UNGKI HENDARWAN. Bahwa karena Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak berbicara terlebih dahulu kepada saksi, saksi tidak bisa memberikan solusi dan jalan keluarnya.

- Bahwa saksi sempat menghubungi Sdr. UNGKI HENDARWAN terkait dengan permasalahan dugaan penipuan dan atau penggelapan yang dilaporkan oleh UNGKI HENDARWAN, namun karena Sdr. UNGKI HENDARWAN meminta pengantian kerugian secara langsung sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan saksi keberatan sehingga tidak ada titik temu terkait dengan pengantian kerugian dari Sdr. UNGKI HENDRWAN.

- Bahwa awalnya dalam pembangunan Kavling A9 type 74 m2 persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang yang dibeli UNGKI HENDARWAN saksi tidak tahu, namun saat adanya permasalahan dengan para pembeli di lokasi perumahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut baru saksi mengetahui ternyata dalam pembangunan perumahan tersebut tidak ada Izin IMP maupun KRK dari dinas terkait.

- Bahwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT mempunyai permasalahan lain terkait dengan penjualan perumahan yaitu di perumahan Pudak Payung yang saat ini sudah ditangani oleh Polrestabes Semarang dan saat ini anak saksi RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT masih menjalani penahanan di Rutan Polrestabes Semarang.

- Bahwa sepengetahuan saksi akhirnya terjadi permasalahan dengan Sdr. UNGKI HENDARWAN terkait penjualan perumahan kapling A9 Tanjung Sari Residence yang terletak Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang karena kesalahan management keuangan yang di jalankan oleh Sdr. RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. Disita dari saksi WIWIT FERONICA berupa :

- a. 1 (satu) lembar kwitansi No. 11 a.n Sdr. UNGKI HENDARWAN Pembelian Rumah Tanjung Residence Tipe 72 Luas 74, terbilang Rp. 5.000.000 tanggal 1 Januari 2021;
- b. 1 (satu) lembar kwitansi No. 17 a.n Sdr. UNGKI HENDARWAN Pembelian Rumah Tanjung Residence Tipe 72 Luas 74, terbilang Rp. 245.000.000 tanggal 29 Januari 2021;
- c. 1 (satu) lembar kwitansi No. 30 a.n Sdr. UNGKI HENDARWAN Pembelian Rumah Tanjung Residence Tipe 72 Luas 74, terbilang Rp. 100.000.000 tanggal 22 Maret 2021;
- d. 2 (dua) lembar Bukti kliring Bank BJB pengirim WIWIT FERONICA penerima MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO senilai Rp. 245.000.000 tanggal 01 Februari 2021;
- e. 2 (dua) lembar Rekening Koran Bank BJB a.n WIWIT FERONICA periode Januari 2021 sampai dengan April 2021;
- f. 1 (satu) lembar Bukti transfer M-Banking Mandiri dari WIWIT FERONICA kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO senilai Rp. 5.000.000 tanggal 01 Januari 2021;

Halaman 67 dari 83 Putusan Nomor 244/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

- g. 1 (satu) lembar Bukti transfer M-Banking Mandiri dari Sdr. UNGKI HENDARWAN kepada MADIYANA HERAWATI senilai Rp. 7.000.000 tanggal 15 April 2021;
- h. 1 (satu) bendel Screen Shoot Percakapan WA antara WIWIT FERONIKA dengan AYU OKTA (Marketing Siti Bangun Sentosa);
- i. 1 (satu) bendel Brosur Promosi Perumahan Tanjung Residence;
- j. 1 (satu) bendel Salinan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanggal 29 Januari 2021 No. 31 dibuat di Notaris Madiyana Herawati;
- k. 1 (satu) bendel Gambar Kerja Rumah Tipe 74,5 m2 Arsitek ALLEY ARCH;
- l. 1 (satu) bendel Berita Acara Kesepakatan Bersama antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO dengan Sdr. UNGKI HENDARWAN tanggal 11 Agustus 2021;
- m.1 (satu) bendel Berita Acara Kesepakatan Bersama antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO dengan Sdr. UNGKI HENDARWAN tanggal 18 Oktober 2021;
- n. 1 (satu) bendel Surat Somasi Kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO tanggal 03 Januari 2022 dari SDR. UNGKI HENDARWAN.

2. Disita dari saksi DWI HASTUTI, SH berupa :

- g. 1 (satu) bendel foto copy Perikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 02 Desember 2020 antara Gunawan dan Ritnova Brendy Alzendro yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti,S.H.,M.Kn;
- h. 1 (satu) bendel foto copy Addendum Perikatan Jual Beli Nomor 25 tanggal 16 Agustus 2021 antara Gunawan dan Ritnova Brendy Alzendro yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti,S.H.,M.Kn;
- i. 1 (satu) bendel foto copy Pembatalan Akta Nomor 57 tanggal 09 September 2021 antara Gunawan dan Ritnova Brendy Alzendro yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti,S.H.,M.Kn;
- j. 1 (satu) bendel foto copy Pembatalan Akta Nomor 58 tanggal 09 September 2021 antara Gunawan dan Sugianto Pragoenadi yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti,S.H.,M.Kn;
- k. 1 (satu) bendel foto copy Kuasa Menjual antara Gunawan dan Sugianto Pragoenadi yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti,S.H.,M.Kn;
- l. 1 (satu) bendel foto copy Akta Jual Beli antara Gunawan dan Sugianto Pragoenadi yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti,S.H.,M.Kn;
- m.1 (satu) lembar foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2022 NJOP tanah seluas 2004 meter

Halaman 68 dari 83 Putusan Nomor 244/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

persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang;

n. 1 (satu) bendel foto copy sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang.

3. Disita dari saksi AHMAD ROSIDIN, S.IP berupa :

- 1 (satu) lembar Surat keterangan SIUP dan TDP a.n. Ritnova Brendy Alzendro H, Nomor :1546/503/IX/2022, tanggal 27 September 2022.

4. Disita dari saksi ROHMANI alias ROHMAN bin (Alm) AHMAD berupa :

a. 1 (satu) lembar foto copy surat pernyataan antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan ROHMANI tanggal Agustus 2021;

b. 1 (satu) lembar Rekap Pengambilan Termyn Pembangunan Rumah.

5. Disita dari saksi YOLANDA WILDA AMELIA berupa :

a. 1 (satu) buah rekening koran Bank Mandiri a.n MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY.A periode 1 Januari 2021 sampai dengan 31 Agustus 2021.

b. 1 (satu) buah buku Tabungan Bank Mandiri Nomor Rekening : 9000011987386 an RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

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

- Bahwa benar berawal pada bulan Desember 2020 saksi UNGKI HENDRAWAN dan saksi WIWIT FERONIKA mendapatkan brosur/iklan penawaran perumahan Tanjung Sari Residence di Jalan Tanjung Sari, Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, setelah melihat brosur tersebut saksi UNGKI HENDRAWAN dan saksi WIWIT FERONIKA tertarik untuk membeli salah satu rumah di Kapling tersebut, kemudian saksi UNGKI HENDRAWAN bersama saksi WIWIT FERONIKA mendatangi Kantor Pemasaran dan bertemu dengan terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selaku Owner Perumahan dan Sdr. EDI yang merupakan Partner dari terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dan selanjutnya dilakukan negosiasi pembelian tanah kapling A.9 dengan harga kesepakatan sebesar Rp.500.000.000.00 (lima ratus juta rupiah).

- Bahwa benar pada hari Jumat tanggal 29 Januari 2021 sekira pukul 11.00 Wib bertempat di Kantor saksi Notaris MADIYANA HERAWATI, S.H Jalan Sukun Raya No. 52 A Banyumanik, Kota Semarang, dibuat Akta

Halaman 69 dari 83 Putusan Nomor 244/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

Perjanjian Ikatan Jual Beli No. 31 antara saksi UNGKI HENDARWAN selaku Pembeli dengan Owner Developer SITI BANGUN SENTOSA yaitu terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT selaku Penjual, dengan kesepakatan harga sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kemudian saksi UNGKI HENDARWAN melakukan pembayaran sebesar Rp.245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) sebagai uang angsuran pertama dan pembayaran tersebut dilakukan secara transfer ke Rekening Bank Mandiri Nomor 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT, yang sebelumnya pada tanggal 01 Januari 2021 saksi UNGKI HENDARWAN telah melakukan pembayaran terlebih dahulu sebelum terjadinya Perjanjian Ikatan Jual Beli sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagai uang tanda jadi atau DP, pembayaran dilakukan secara transfer ke rekening Bank Mandiri Nomor Rekening 9000011987386 atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Bahwa benar mulai bulan Februari 2021 pihak Developer SITI BANGUN SENTOSA melakukan pembangunan Perumahan Tanjung Sari Residence tersebut, kemudian saksi UNGKI HENDARWAN melakukan Pembayaran Angsuran kedua sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan cara transfer sebanyak 4 (empat) kali masing-masing sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri dengan Nomor Rekening 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

- Bahwa benar pada bulan April 2021 pembangunan perumahan tersebut sempat berhenti, kemudian saksi UNGKI HENDARWAN melakukan pembayaran kembali pada tanggal 15 April 2021 sebesar Rp7.000.000,- (tujuh juta rupiah) untuk penambahan $\frac{1}{2}$ (setengah) meter kamar utama dan pembangunan perumahan dilanjutkan kembali.

- Bahwa sekitar bulan Agustus 2021 sampai dengan sekarang pembangunan perumahan tersebut berhenti dan mangkrak, kemudian terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT membuat Berita Acara Kesepakatan Bersama dengan saksi SDR. UNGKI HENDARWAN yang isinya bahwa terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sanggup dan akan mengembalikan uang milik saksi SDR. UNGKI HENDARWAN sebesar Rp357.000.000,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) guna pembatalan transaksi jual beli atas rumah kavling A.9, selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2021 dan ada penambahan toleransi selama 14

Halaman 70 dari 83 Putusan Nomor 244/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

(empat belas) hari dengan jatuh tempo pada tanggal 14 Januari 2022, namun setelah tanggal 14 Januari 2022 ternyata terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak memenuhi janjinya untuk mengembalikan uang milik saksi UNGKI HENDARWAN sebesar Rp357.000.000,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berikut uang kompensasi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai pembatalan transaksi jual beli tanah yang dimaksud dan sampai saat ini terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sulit dihubungi dan tidak dapat ditemui.

- Bahwa ternyata tidak ada developer atas nama SITI BANGUN SENTOSA dalam data online Sistem Informasi Investasi Mudah dan Terpadu (SIIMUT) dan tidak ada pengajuan ijin pengembangan perumahan Tanjung Sari Residence yang diajukan oleh terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT atas nama Developer SITI BANGUN SENTOSA.

- Bahwa benar cara terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT meyakinkan saksi SDR. UNGKI HENDARWAN menyerahkan uang untuk pembelian kapling rumah A.9 di Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang adalah dengan mengatakan bahwa pembangunan rumah cepat maksimal 6 (enam) bulan, sertifikat aman dan mudah dicek, serta izin sudah di urus, sepek bangunan menggunakan bahan yang bagus, sudah ada pembangunan rumah lain yang sedang dikerjakan serta perjanjian akan dilakukan di hadapan notaris sehingga aman, namun ternyata hal tersebut hanya bujuk rayu dan perkataan bohong dari terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.-

- Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sehingga saksi UNGKI HENDARWAN mengalami kerugian sebesar Rp357.000.000,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berikut uang kompensasi sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah)

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 Pertama sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

Halaman 71 dari 83 Putusan Nomor 244/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

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

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

Ad.1. Unsur Barang siapa ;

Menimbang, bahwa yang di maksud barangsiapa adalah subyek hukum sebagai pelaku tindak pidana yang dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya;

Menimbang, bahwa dari fakta dipersidangan terungkap bahwa Terdakwa sehat jasmani dan rohani sehingga mampu melakukan perbuatan hukum dan kepadanya dapat dipertanggungjawabkan terhadap apa yang diperbuatnya. Barang siapa dalam hal ini adalah Terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT Bin SARITNO HIDAYAT dan Terdakwa membenarkan identitasnya dalam surat dakwaan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur barang siapa telah terpenuhi ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan dari keterangan Saksi-saksi maupun keterangan Terdakwa bahwa pada tanggal 01 Januari 2021 saksi UNGKI HENDARWAN telah melakukan pembayaran terlebih dahulu sebelum terjadinya Perjanjian Ikatan Jual Beli sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagai uang tanda jadi atau DP pembelian 1 (satu) unit rumah di Perumahan Tanjung Sari Residence, pembayaran dilakukan secara transfer ke rekening Bank Mandiri Nomor Rekening 9000011987386 atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

Menimbang, bahwa mulai bulan Februari 2021 pihak Developer SITI BANGUN SENTOSA melakukan pembangunan Perumahan Tanjung

Halaman 72 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sari Residence tersebut, kemudian saksi UNGKI HENDARWAN melakukan Pembayaran Angsuran kedua sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan cara transfer sebanyak 4 (empat) kali masing-masing sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri dengan Nomor Rekening 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

Menimbang, bahwa pada bulan April 2021 pembangunan perumahan tersebut sempat berhenti, kemudian saksi UNGKI HENDARWAN melakukan pembayaran kembali pada tanggal 15 April 2021 sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) untuk penambahan $\frac{1}{2}$ (setengah) meter kamar utama dan pembangunan perumahan dilanjutkan kembali.

Menimbang, bahwa sekitar bulan Agustus 2021 sampai dengan sekarang pembangunan perumahan tersebut berhenti dan mangkrak/tidak dapat dilanjutkan lagi, kemudian terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT membuat Berita Acara Kesepakatan Bersama dengan saksi UNGKI HENDARWAN yang isinya bahwa terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sanggup dan akan mengembalikan uang milik saksi SDR. UNGKI HENDARWAN sebesar Rp357.000.000,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) guna pembatalan transaksi jual beli atas rumah kavling A.9, selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2021 dan ada penambahan toleransi selama 14 (empat belas) hari dengan jatuh tempo pada tanggal 14 Januari 2022, namun setelah tanggal 14 Januari 2022 ternyata terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak memenuhi janjinya untuk mengembalikan uang milik saksi SDR. UNGKI HENDARWAN sebesar Rp357.000.000,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berikut uang kompensasi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai pembatalan transaksi jual beli tanah yang dimaksud dan sampai saat ini terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sulit dihubungi dan tidak dapat ditemui.

Menimbang, bahwa terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sudah mengetahui bahwa Developer atas nama SITI BANGUN SENTOSA tidak terdaftar dalam data online Sistem Informasi Investasi Mudah dan Terpadu (SIIMUT) dan tidak ada pengajuan ijin pengembangan perumahan Tanjung Sari Residence, namun hal tersebut

Halaman 73 dari 83 Putusan Nomor 244/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

tetap dilakukan oleh terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT karena mendapat keuntungan dari para konsumen yang membeli rumah di Perumahan Tanjung Sari Residence, dengan mengatas namakan Develover SITI BANGUN SENTOSA.

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur kedua telah terpenuhi;

Ad.3. Unsur Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi utang atau menghapuskan piutang.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan dari keterangan Saksi-saksi maupun keterangan Terdakwa bahwa pada tanggal 01 Januari 2021 saksi UNGKI HENDARWAN telah melakukan pembayaran terlebih dahulu sebelum terjadinya Perjanjian Ikatan Jual Beli sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sebagai uang tanda jadi atau DP pembelian 1 (satu) unit rumah di Perumahan Tanjung Sari Residence, pembayaran dilakukan secara transfer ke rekening Bank Mandiri Nomor Rekening 9000011987386 atas nama RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

Menimbang, bahwa mulai bulan Februari 2021 pihak Developer SITI BANGUN SENTOSA melakukan pembangunan Perumahan Tanjung Sari Residence tersebut, kemudian saksi UNGKI HENDARWAN melakukan Pembayaran Angsuran kedua sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan cara transfer sebanyak 4 (empat) kali masing-masing sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri dengan Nomor Rekening 1360055770090 atas nama MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

Menimbang, bahwa pada bulan April 2021 pembangunan perumahan tersebut sempat berhenti, kemudian saksi UNGKI HENDARWAN melakukan pembayaran kembali pada tanggal 15 April 2021 sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) untuk penambahan $\frac{1}{2}$ (setengah) meter kamar utama dan pembangunan perumahan dilanjutkan kembali.

Menimbang, bahwa sekitar bulan Agustus 2021 sampai dengan sekarang pembangunan perumahan tersebut berhenti dan mangkrak, kemudian terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT membuat

Halaman 74 dari 83 Putusan Nomor 244/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)



Berita Acara Kesepakatan Bersama dengan saksi UNGKI HENDARWAN yang isinya bahwa terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sanggup dan akan mengembalikan uang milik saksi saksi UNGKI HENDARWAN sebesar Rp357.000.000,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) guna pembatalan transaksi jual beli atas rumah kavling A.9, selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2021 dan ada penambahan toleransi selama 14 (empat belas) hari dengan jatuh tempo pada tanggal 14 Januari 2022, namun setelah tanggal 14 Januari 2022 ternyata terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT tidak memenuhi janjinya untuk mengembalikan uang milik saksi saksi UNGKI HENDARWAN sebesar Rp357.000.000,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta rupiah) berikut uang kompensasi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai pembatalan transaksi jual beli tanah yang dimaksud dan sampai saat ini terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT sulit dihubungi dan tidak dapat ditemui.

Menimbang, bahwa ternyata tidak ada developer atas nama SITI BANGUN SENTOSA dalam data online Sistem Informasi Investasi Mudah dan Terpadu (SIIMUT) dan tidak ada mengajukan izin pendirian perumahan, keterangan rencana kota, dokumen lingkungan (UKLUPL) dan untuk luas lebih dari 10.000 m2 harus ads AMDAL, Rekomendasi lalu lintas, rekomendasi kebakaran, rekomendasi ketinggian apabila bangunan lebih dari 4 (empat) lantai serta menyediakan Fasum Fasos sesuai dengan ketentuan dan lahan makam seluas 2 % dari total lahan yang diajukan

- Bahwa cara terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT meyakinkan saksi UNGKI HENDARWAN menyerahkan uang untuk pembelian kapling rumah A.9 di Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang adalah dengan mengatakan bahwa pembangunan rumah cepat maksimal 6 (enam) bulan, sertifikat aman dan mudah dicek, serta izin sudah di urus, sepek bangunan menggunakan bahan yang bagus, sudah ada pembangunan rumah lain yang sedang dikerjakan serta perjanjian akan dilakukan di hadapan notaris sehingga aman, namun ternyata hal tersebut hanya bujuk rayu dan perkataan bohong dari terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT.

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur ketiga telah terpenuhi;

Halaman 75 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif Pertama ;

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

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan Terdakwa yang pada pokoknya meminta hukuman yang meringankan Terdakwa, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

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

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dalam perkara ini telah ditahan dalam perkara lain, maka dalam hal ini masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalankan tidak akan dikurangkan dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa barang bukti berupa ;

- 1) 1 (satu) lembar kwitansi No. 11 a.n Sdr. UNGKI HENDARWAN Pembelian Rumah Tanjung Residence Tipe 72 Luas 74, terbilang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 1 Januari 2021;
- 2) 1 (satu) lembar kwitansi No. 17 a.n Sdr. UNGKI HENDARWAN Pembelian Rumah Tanjung Residence Tipe 72 Luas 74, terbilang Rp245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) tanggal 29 Januari 2021;
- 3) 1 (satu) lembar kwitansi No. 30 a.n Sdr. UNGKI HENDARWAN Pembelian Rumah Tanjung Residence Tipe 72 Luas 74, terbilang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 22 Maret 2021;
- 4) 2 (dua) lembar Bukti kliring Bank BJB pengirim WIWIT FERONIKA penerima MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO senilai Rp245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) tanggal 01 Februari 2021;
- 5) 2 (dua) lembar Rekening Koran Bank BJB a.n WIWIT FERONIKA periode Januari 2021 s/d April 2021;
- 6) 1 (satu) lembar Bukti transfer M-Banking Mandiri dari WIWIT FERONIKA kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO senilai Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 01 Januari 2021;
- 7) 1 (satu) lembar Bukti transfer M-Banking Mandiri dari Sdr. UNGKI HENDARWAN kepada MADIYANA HERAWATI senilai Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) tanggal 15 April 2021;
- 8) 1 (satu) bendel Screen Shoot Percakapan WA antara WIWIT FERONIKA dengan AYU OKTA (Marketing Siti Bangun Sentosa);
 - o.** 1 (satu) bendel Brosur Promosi Perumahan Tanjung Residence;
 - p.** 1 (satu) bendel Salinan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanggal 29 Januari 2021 No. 31 dibuat di Notaris Madiyana Herawati;
 - q.** 1 (satu) bendel Gambar Kerja Rumah Tipe 74,5 m2 Arsitek ALLEY ARCH;

Halaman 77 dari 83 Putusan Nomor 244/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

- r. 1 (satu) bendel Berita Acara Kesepakatan Bersama antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO dengan Sdr. UNGKI HENDARWAN tanggal 11 Agustus 2021;
- s. 1 (satu) bendel Berita Acara Kesepakatan Bersama antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO dengan Sdr. UNGKI HENDARWAN tanggal 18 Oktober 2021;
- t. 1 (satu) bendel Surat Somasi Kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO tanggal 03 Januari 2022 dari Sdr. UNGKI HENDARWAN, yang telah disita dari WIWIT FERONICA, maka dikembalikan kepada saksi UNGKI HENDARWAN.

Menimbang, bahwa barang bukti berupa ;

- a. 1 (satu) bendel foto copy Perikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 02 Desember 2020 antara Gunawan dan Ritnova Brendy Alzendro yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn;
 - b. 1 (satu) bendel foto copy Addendum Perikatan Jual Beli Nomor 25 tanggal 16 Agustus 2021 antara Gunawan dan Ritnova Brendy Alzendro yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn;
 - c. 1 (satu) bendel foto copy Pembatalan Akta Nomor 57 tanggal 09 September 2021 antara Gunawan dan Ritnova Brendy Alzendro yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn;
 - d. 1 (satu) bendel foto copy Pembatalan Akta Nomor 58 tanggal 09 September 2021 antara Gunawan dan Sugianto Pragoenadi yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn;
 - e. 1 (satu) bendel foto copy Kuasa Menjual antara Gunawan dan Sugianto Pragoenadi yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn;
 - f. 1 (satu) bendel foto copy Akta Jual Beli antara Gunawan dan Sugianto Pragoenadi yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti, S.H., M.Kn;
 - g. 1 (satu) lembar foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2022 NJOP tanah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang;
 - h. 1 (satu) bendel foto copy sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang;
- Yang telah disita dari saksi DWI HASTUTI, SH, M.Kn maka dikembalikan kepada saksi DWI HASTUTI, SH, M.Kn

Halaman 78 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa barang bukti berupa ;

- 1 (satu) lembar Surat keterangan SIUP dan TDP a.n. Ritnova Brendy Alzendro H, Nomor :1546/503/IX/2022, tanggal 27 September 2022, yang telah disita dari saksi AHMAD ROSIDIN, S.IP, maka dikembalikan kepada saksi AHMAD ROSIDIN, S.IP ;

Menimbang, bahwa barang bukti berupa ;

- a. 1 (satu) lembar foto copy surat pernyataan antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan ROHMANI tanggal Agustus 2021;
- b. 1 (satu) lembar Rekap Pengambilan Termyn Pembangunan Rumah, yang telah disita dari saksi ROHMANI alias ROHMAN bin (Alm) AHMAD, maka dikembalikan kepada saksi ROHMANI alias ROHMAN bin (Alm) AHMAD ;

Menimbang, bahwa barang bukti berupa ;

- 1 (satu) buah rekening koran Bank Mandiri a.n MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY A periode 1 Januari 2021 sampai dengan 31 Agustus 2021.
- 1 (satu) buah buku Tabungan Bank Mandiri Nomor Rekening : 9000011987386 a.n RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT, Yang telah disita dari saksi YOLANDA WILDA AMELIA, dikembalikan kepada Terdakwa RITNOVA BREBDY ALZENDRO ;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan terdakwa telah merugikan saksi UNGKI HENDARWAN.
- Terdakwa sudah pernah dihukum dalam kasus yang serupa.

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa bersikap sopan di persidangan.
- Terdakwa merasa menyesal atas perbuatannya.

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dijatuhi pidana maka berdasarkan Pasal 222 ayat (1) KUHP, Terdakwa haruslah dibebankan untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan perkara ini;

Halaman 79 dari 83 Putusan Nomor 244/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

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

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT Bin SARITNO HIDAYAT tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana " PENIPUAN " ;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 3 (tiga) bulan ;
3. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1) 1 (satu) lembar kwitansi No. 11 a.n Sdr. UNGKI HENDARWAN Pembelian Rumah Tanjung Residence Tipe 72 Luas 74, terbilang Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 1 Januari 2021;
 - 2) 1 (satu) lembar kwitansi No. 17 a.n Sdr. UNGKI HENDARWAN Pembelian Rumah Tanjung Residence Tipe 72 Luas 74, terbilang Rp245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) tanggal 29 Januari 2021;
 - 3) 1 (satu) lembar kwitansi No. 30 a.n Sdr. UNGKI HENDARWAN Pembelian Rumah Tanjung Residence Tipe 72 Luas 74, terbilang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 22 Maret 2021;
 - 4) 2 (dua) lembar Bukti kliring Bank BJB pengirim WIWIT FERONIKA penerima MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY ALZENDRO senilai Rp245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) tanggal 01 Februari 2021;
 - 5) 2 (dua) lembar Rekening Koran Bank BJB a.n WIWIT FERONIKA periode Januari 2021 s/d April 2021;
 - 6) 1 (satu) lembar Bukti transfer M-Banking Mandiri dari WIWIT FERONIKA kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO senilai Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tanggal 01 Januari 2021;
 - 7) 1 (satu) lembar Bukti transfer M-Banking Mandiri dari Sdr. UNGKI HENDARWAN kepada MADIYANA HERAWATI senilai Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) tanggal 15 April 2021;
 - 8) 1 (satu) bendel Screen Shoot Percakapan WA antara WIWIT FERONIKA dengan AYU OKTA (Marketing Siti Bangun Sentosa);
 - 9) 1 (satu) bendel Brosur Promosi Perumahan Tanjung Residence;
 - 10) 1 (satu) bendel Salinan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanggal 29 Januari 2021 No. 31 dibuat di Notaris Madiyana Herawati;

Halaman 80 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 11) 1 (satu) bendel Gambar Kerja Rumah Tipe 74,5 m2 Arsitek ALLEY ARCH;
- 12) 1 (satu) bendel Berita Acara Kesepakatan Bersama antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO dengan Sdr. UNGKI HENDARWAN tanggal 11 Agustus 2021;
- 13) 1 (satu) bendel Berita Acara Kesepakatan Bersama antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO dengan Sdr. UNGKI HENDARWAN tanggal 18 Oktober 2021;
- 14) 1 (satu) bendel Surat Somasi Kepada RITNOVA BRENDY ALZENDRO tanggal 03 Januari 2022 dari Sdr. UNGKI HENDARWAN, **dikembalikan kepada saksi UNGKI HENDARWAN.**
- 15) 1 (satu) bendel foto copy Perikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 02 Desember 2020 antara Gunawan dan Ritnova Brendy Alzendro yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti,S.H.,M.Kn;
- 16) 1 (satu) bendel foto copy Addendum Perikatan Jual Beli Nomor 25 tanggal 16 Agustus 2021 antara Gunawan dan Ritnova Brendy Alzendro yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti,S.H.,M.Kn;
- 17) 1 (satu) bendel foto copy Pembatalan Akta Nomor 57 tanggal 09 September 2021 antara Gunawan dan Ritnova Brendy Alzendro yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti,S.H.,M.Kn;
- 18) 1 (satu) bendel foto copy Pembatalan Akta Nomor 58 tanggal 09 September 2021 antara Gunawan dan Sugianto Pragoenadi yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti,S.H.,M.Kn;
- 19) 1 (satu) bendel foto copy Kuasa Menjual antara Gunawan dan Sugianto Pragoenadi yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti,S.H.,M.Kn;
- 20) 1 (satu) bendel foto copy Akta Jual Beli antara Gunawan dan Sugianto Pragoenadi yang dibuat di Notaris Dwi Hastuti,S.H.,M.Kn;
- 21) 1 (satu) lembar foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2022 NJOP tanah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang;
- 22) 1 (satu) bendel foto copy sertifikat Hak Milik Nomor 02759/Pedurungan Tengah seluas 2004 meter persegi, yang terletak di kel. Pedurungan Tengah, Kec. Pedurungan Kota Semarang;

Halaman 81 dari 83 Putusan Nomor 244/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)



dikembalikan kepada saksi DWI HASTUTI, SH, M.Kn

23) 1 (satu) lembar Surat keterangan SIUP dan TDP a.n. Ritnova Brendy Alzendro H, Nomor : 1546/503/IX/2022, tanggal 27 September 2022, **dikembalikan kepada saksi AHMAD ROSIDIN.**

24) 1 (satu) lembar foto copy surat pernyataan antara RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT dengan ROHMANI tanggal Agustus 2021;

25) 1 (satu) lembar Rekap Pengambilan Termyn Pembangunan Rumah, **dikembalikan kepada saksi ROHMANI.**

26) 1 (satu) buah rekening koran Bank Mandiri a.n MADIYANA HERAWATI / RITNOVA BRENDY A periode 1 Januari 2021 sampai dengan 31 Agustus 2021.

27) 1 (satu) buah buku Tabungan Bank Mandiri Nomor Rekening : 9000011987386 a.n RITNOVA BRENDY ALZENDRO HIDAYAT, **dikembalikan kepada terdakwa RITNOVA BREBDY ALZENDRO.**

4. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp2.000,- (dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Rabu, tanggal 28 Agustus 2023, oleh kami, Eli Suprpto, S.H., sebagai Hakim Ketua, Pesta P.H Sitorus, S.H., M.Hum. , Indirawati, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 28 Agustus 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Meirina Nurfadiah Nasution SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang, serta dihadiri oleh Achmad Riyadi, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

ttd

PESTA P.H SITORUS, S.H., M.Hum.

ELI SUPRAPTO, S.H.

ttd

Halaman 82 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg



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

INDIRAWATI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

MEIRINA NURFADIAH NASUTION SH

Halaman 83 dari 83 Putusan Nomor 244/Pid.B/2023/PN Smg