



PUTUSAN

Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : Slamet Riyadi Bin Slamet Gendut
2. Tempat lahir : Semarang
3. Umur/Tanggal lahir : 36 Tahun / 30 Mei 1986
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Jagalan Banteng No. 90 Rt. 04 Rw. 04 kel. Jagalan
Kec. Semarang Tengah Kota Semarang.
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta (direktur PT. Madinah Alam Persada)

Terdakwa ditahan dalam perkara lain;

Terdakwa menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg tanggal 31 Mei 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg tanggal 31 Mei 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan terdakwa SLAMET RIYADI Bin SLAMET GENDUT terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana "PENIPUAN SECARA BERLANJUT," sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam dakwaan alternatif Kesatu Pasal 378 KUHP Jo Pasal 65 ayat 1 KUHP.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dan 4 (empat) bulan penjara



3. Menetapkan barang bukti berupa;

1. 6 (enam) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 87.140.000.- dari sdr. Chayadi mulai tanggal 27 / 1 / 2020 s/d 2 / 6 / 2020.
2. 1 (satu) buah buku angsuran PT. Madinah Alam Persada an. Liana Yanti.
3. 1 (satu) bendel Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Berkop PT. Madinah Alam Persada No : 004 / MADINAH / I / 2020, tanggal 31 Januari 2020, antara Slamet Riyadi selaku pihak pertama dengan Liyana Yanti selaku pihak kedua.
4. 1 (satu) lembar foto copy leter C No. 285 an Moestari Bin Kaspan
5. 8 (delapan) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 63.000.000.- dari sdr. YULIANI ANJANI mulai tanggal 11 Desember 2019 s/d 2 November 2020.
6. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Tanah dan Bagunan No : 011 / Madinah / XI / 2019, tertanggal 11 Desember 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI pihak pertama dengan sdr. YULIANI ANJANI pihak kedua.
7. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama sdr. YULIANI ANJANI, lokasi : Tanjungsari No 27.
8. 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 99.400.000.- dari sdr. ASTRI SUMIYATI mulai tanggal 1 Februari 2019 s/d 10 November 2020.
9. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan tertanggal 15 Oktober 2019 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.
10. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Penyelesaian Pembangunan Perumahan Madinah Fatro No : 201 / Madinah / XI / 2020, tertanggal 10 November 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.
11. 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 200 / Madinah / XI / 2020, tertanggal 10 November 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET



RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.

12. 11 (sebelas) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 115.965.000.- dari sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO mulai tanggal 13 Desember 2019 s/d 2 Juli 2020.
13. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada atas nama YERLINA / ANDIKA, lokasi : Tanjungsari No 29.
14. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan No : 003 / Madinah / I / 2020, tertanggal 14 Januari 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO selaku pihak kedua.
15. 1 (satu) lembar Surat Pembatalan No : 239 / Madinah / XII / 2020, tertanggal 24 Desember 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO selaku pihak kedua.
16. 1 (satu) bendel Gambar Kerja Kavling Tanjungsari An MAS ANDIKA PRATAMA
17. 3 (tiga) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 250.000.000.- dari sdr. AFRIAN WIRANATA mulai tanggal 1 Maret 2019 s/d 26 Agustus 2019.
18. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 1 Maret 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. AFRIAN WIRANATA selaku pihak kedua yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH .MKn Nomor : 52 / III / L / EB / 2019, tanggal 1 Maret 2019.
19. 3 (tiga) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 228.000.000.- dari sdr. SITI MAIMUNAH mulai tanggal 12 Maret 2020 s/d 14 Maret 2020.
20. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 25 / Madinah / III / 2020, tanggal 13 Maret 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. SITI MAIMUNAH.
21. 2 (dua) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 250.000.000.- dari sdr. INTAN PRAMITA SARAS PUTRI mulai tanggal 9 Agustus 2019 s/d 10 September 2019.



22. 1 (satu) lembar Surat Pernyataan, tertanggal 9 Agustus 2019 antara sdr. INTAN PRAMITA SARAS PUTRI selaku pihak pertama dengan sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak kedua, tentang pemberian uang muka senilai Rp. 200 Juta untuk jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jl Sendangsari Barat II No. SHM 03074 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang
23. FC 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 113 / Madinah / VI / 2020, tertanggal 17 Juni 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.
24. FC 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 136.190.000.- untuk rumah Tanjungsari dari sdr. RIDHA SETYASIH tanggal 14 Juni 2020 s/d 10 Agustus 2020
25. 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 159.032.900.- untuk rumah Wonomulyo dari sdr. RIDHA SETYASIH tanggal 15 Agustus 2020 s/d 19 September 2020.
26. 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 149 / Madinah / VIII / 2020, tertanggal 15 Agustus 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.
27. 1 (satu) Surat Addendum No : 150 / Madinah / VIII / 2020, tanggal 15 Agustus 2020 berkop PT Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.
28. 2 (dua) lembar Surat Pembatalan Jual Beli Tanah Dan Bangunan No : 180 / Madinah / X / 2020, tanggal 3 Oktober 2020.
29. 8 (delapan) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 81.664.000.- dari sdr. EKO ADI PRAYITNO mulai tanggal 24 Agustus 2019 s/d 4 April 2020.
30. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama EKO ADI PRAYITNO, lokasi : Tanjungsari No 3.
31. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 24 Agustus 2019 berkop PT. Madinah Alam Persada

Halaman 4 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. EKO ADI PRAYITNO selaku pihak kedua.

32. 1 (satu) lembar Surat Pembatalan No : 144 / Madinah / VII / 2020, tertanggal 30 Juli 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. EKO ADI PRAYITNO selaku pihak kedua.
33. 2 (dua) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 50.000.000.- dari sdr. Tabita Suci Maryani, tanggal 8 September 2019 dan tanggal 20 September 2019.
34. 4 (empat) lembar foto print kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 20.000.000.- dari sdr. Tabita Suci Maryani, tanggal 9 Oktober 2019 dan tanggal 16 November 2019
35. 1 (satu) lembar surat perjanjian beli tanah dan bangunan berkop PT. Madinah Alam Persada antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua TABITA SUCI MARYANI, tanggal 20 September 2019.
36. 1 (satu) lembar surat pembatalan berkop PT. Madinah Alam Persada nomor : 187 / MADINAH / X / 2020, tanggal 14 Oktober 2020, antara pihak pertama Slamet Riyadi dengan pihak kedua Tabita Suci Maryani.
37. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. Tabita Suci Maryani lokasi tanjungsari No. kavling : 40.
38. 26 (dua puluh enam) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 445.065.000.- dari sdr. VIOLIA SARININGRUM, mulai tanggal 26 Januari 2019 s/d 21 Nopember 2020.
39. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 30 Januari 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. VIOLIA SARININGRUM selaku pihak kedua yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH, MKn Nomor : 49 / I / L / EB / 2019, tanggal 30 Januari 2019.
40. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah, tertanggal 13 Februari 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. VIOLIA SARININGRUM selaku pihak kedua yang dilegalisasi

Halaman 5 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH, MKn Nomor : 51 / II / L /
EB / 2019, tanggal 13 Pebruari 2019.

41. 1 (satu) bendel Buku Angsuran PT. Madinah Alam Persada lokasi Beruang kavling no. 1, an. Viola Sariningrum.
42. 1 (satu) bendel Buku Angsuran PT. Madinah Alam Persada lokasi Beruang kavling no. 2, an. Viola Sariningrum.
43. 1 (satu) buah Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor : 07202 / Pedurungan Tengah an MUSTARI.
44. 1 (satu) buah Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor : 3074 / Gayamsari an NANY PRASOJO.
45. 1 (satu) lembar Tanda Terima Berkas Dan Kwitansi No : 13 / IV / KTB / IV / EB / 2017, tertanggal 3 Januari 2019 yang diterima oleh sdr. EFNAWATI BUKHARI. SH.M.Kn.
46. Fotocopy 1 (satu) bendel Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Madinah Alam Persada dari Kementerian Hukum dan HAM RI.
47. Fotocopy 1 (satu) bendel salinan / grosse akta No. 01 tanggal 04-09-2018 dari Notaris DIAN EKANINGSIH, SH, MKn tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Madinah Alam Persada.

TERLAMPIR DALAM BERKAS

48. 1 (satu) buah Sertipikat Hak Milik Nomor : 3074 / Gayamsari an NUR KHAMID

**DIKEMBALIKAN KEPADA PT. BPR SINAR MITRA SEJAHTERA
MELALUI SAKSI RUDI KURNIAWAN,**

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

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan memohon keringanan hukuman;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap permohonan Terdakwa yang pada pokoknya bertetap pada tuntutan pidananya;

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

PERTAMA

-----Bahwa ia Terdakwa SLAMET RIYADI Bin SLAMET GENDUT sekira bulan desember 2018 hingga November 2020 atau setidaknya pada kurun waktu tahun 2018 sampai dengan tahun 2020, bertempat di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada yang beralamat Jl Woltermongisidi



Tlogopancing IV Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang atau setidaknya pada suatu tempat dimana Pengadilan Negeri Semarang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkaranya, dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus di pandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, atau pun dengan rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang yang dilakukan terdakwa dengan cara dan keadaan sebagai berikut:

- Bahwa awalnya terdakwa mengaku sebagai direktur PT. Madinah Alam Persada yang bergerak dalam bidang pengembang perumahan (jual kapling dan membangun rumahnya) dengan lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang dan Perumahan Gayamsari /Sendang sari/ sendangsari beruang yang beralamat di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang. Kemudian terdakwa seolah –olah menjadi pemilik perumahan tanah dimaksud dengan cara menawarkan perumahannya melalui media seperti brosur, media sosial facebook, dan aplikasi jual beli online, padahal diketahui faktanya Perumahan Tanjungsari masih milik atas nama MUSTARI (Alm) atau milik Ahli waris MUSTARI yaitu saksi Rojikin dan saksi Jumali, sedangkan terhadap Perumahan Gayamsari /Sendangsari/ sendangsari beruang milik saksi NANY PRASOJO Binti (alm) KHO PENG AN

- Bahwa iklan yang ditawarkan sebagai berikut: Pesan dan bangun, KPR syariah, Tanpa bunga dan denda, Tanpa sita, Tanpa bank, Tanpa Bi cheking, Pasti ACC, SHM free semua biaya, Syarat hanya KTP dan KK

- Bahwa atas iklan dan tawaran yang menarik tersebut membuat para konsumen tertarik tergerak untuk membelinya dalam hal ini terdakwa berhasil menjual 4 (empat) unit rumah pada Perumahan Gayamsari /Sendangsari/ sendangsari beruang, sebagai berikut :

a. Bahwa pada tanggal 26 Januari 2019 terjadi perjanjian jual beli rumah/tanah antara terdakwa dengan saksi VIOLIA SARININGRUM di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, terhadap perumahan di Jl Sendangsari Barat kelurahan Gayamsari Kota Semarang, dengan harga Rp. 472.850.000, DP senilai Rp. 5.000.000 dan kekurangannya dibayar secara mengangsur, adapun saksi VIOLIA telah melunasi Rp. 472.850.000, selanjutnya



terdakwa menjanjikan pembangunan rumah selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut :

1) 26 (dua puluh enam) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 445.065.000.- dari sdr. VIOLIA SARININGRUM, mulai tanggal 26 Januari 2019 s/d 21 Nopember 2020.

2) 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 30 Januari 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. VIOLIA SARININGRUM selaku pihak kedua yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH, MKn Nomor : 49 / I / L / EB / 2019, tanggal 30 Januari 2019.

3) 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah, tertanggal 13 Februari 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. VIOLIA SARININGRUM selaku pihak kedua yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH, MKn Nomor : 51 / II / L / EB / 2019, tanggal 13 Pebruari 2019.

4) 1 (satu) bendel Buku Angsuran PT. Madinah Alam Persada lokasi Beruang kavling no. 1, an. Viola Sariningrum.

5) 1 (satu) bendel Buku Angsuran PT. Madinah Alam Persada lokasi Beruang kavling no. 2, an. Viola Sariningrum.

b. Bahwa pada tanggal 09 Agustus 2019 terjadi perjanjian jual beli rumah/tanah antara terdakwa dengan saksi INTAN PRAMITA SARASPUTRI yang berlokasi di Jl Sendangsari Barat kelurahan Gayamsari Kota Semarang, dengan harga Rp. 250.000.000, DP senilai Rp.200.000.000 dan telah dibayar lunas Rp 250.000.000 , selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut :

1) 2 (dua) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 250.000.000.- dari sdr. INTAN PRAMITA SARASPUTRI, tanggal 9 Agustus 2019 dan tanggal 10 September 2019.

2) 1 (satu) lembar Surat Pernyataan, tertanggal 9 Agustus 2019 antara sdr. INTAN PRAMITA SARASPUTRI selaku pihak pertama dengan sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak kedua, tentang pemberian uang muka senilai Rp. 200 juta untuk jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sendangsari Barat II No. SHM 03074 Kel. Gayamsari Kec. Gayamsari Kota Semarang

c. Bahwa pada tanggal 14 Maret 2020 terjadi perjanjian jual beli rumah/tanah antara terdakwa dengan saksi SITI MAIMUNAH yang berlokasi di Jl Sendangsari Barat kelurahan Gayamsari Kota Semarang, dengan harga



Rp.223.000.000, DP senilai Rp.5.000.000, dan telah dibayar lunas Rp 228.000.000 selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut :

1) 3 (tiga) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 228.000.000.- dari sdr. SITI MAIMUNAH mulai tanggal 12 Maret 2020 s/d 14 Maret 2020.

2) 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 25 / Madinah / III / 2020, tanggal 13 Maret 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. SITI MAIMUNAH

d. Bahwa pada tanggal 17 Juni 2020 terjadi perjanjian jual beli antaran terdakwa dengan saksi AFRIAN WIRANATA berada di Jl Sendangsari Barat kelurahan Gayamsari Kota Semarang, dengan harga Rp. 250.000.000, dan telah dibayar lunas Rp 250.000.000 selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut :

1) 3 (tiga) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 250.000.000.- dari sdr. AFRIAN WIRANATA mulai tanggal 1 Maret 2019 s/d 26 Agustus 2019.

2) 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 1 Maret 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. AFRIAN WIRANATA selaku pihak kedua yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH .MKn Nomor : 52 / III / L / EB / 2019, tanggal 1 Maret 2019.

- Bahwa atas iklan dan tawaran yang menarik tersebut membuat para konsumen tergerak untuk membelinya dalam hal ini terdakwa berhasil menjual 7 (tujuh) unit rumah di perumahan Perumahan Tanjungsari , sebagai berikut :

a. Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2019 terjadi perjanjian jual beli antara terdakwa dengan saksi an. EKO ADI PRAYITNO berada di Tanjungsari LT 64 M2 LB 36 M2 di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, dengan harga Rp. 240.000.000, DP senilai Rp.65.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.083.000,- selama 7 (tujuh) tahun, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut:



1) 8 (delapan) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 81.664.000.- dari sdr. EKO ADI PRAYITNO mulai tanggal 24 Agustus 2019 s/d 4 April 2020.

2) 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama EKO ADI PRAYITNO, lokasi : Tanjungsari No 3.

3) 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 24 Agustus 2019 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. EKO ADI PRAYITNO selaku pihak kedua.

4) 1 (satu) lembar Surat Pembatalan No : 144 / Madinah / VII / 2020, tertanggal 30 Juli 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. EKO ADI PRAYITNO selaku pihak kedua.

b. Bahwa pada tanggal 20 September 2019 terjadi perjanjian jual beli antara terdakwa dengan saksi an. TABITA SUCI MARYANI di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, terhadap perumahan Tanjungsari No 284 LT 64 M2 LB 36 M2, dengan harga Rp. 265.000.000, DP senilai Rp. 50.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.560.000,- selama 7 (tujuh) tahun, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut :

1) 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan Berkop PT. Madinah Alam Persada tertanggal 20 September 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. TABITA SUCI MARYANI selaku pihak kedua.

2) 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama TABITA SUCI MARYANI, lokasi : Tanjungsari No 40.

3) 1 (satu) lembar Surat Pembatalan Berkop PT. Madinah Alam Persada No : 187 / Madinah / X / 2020, tertanggal 14 Oktober 2020 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. TABITA SUCI MARYANI.

4) kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp 70.000.000 dari sdr. TABITA SUCI MARYANI

c. Bahwa pada tanggal 11 Desember 2019 terjadi perjanjian jual beli antara terdakwa dengan saksi YULIANI ANJANI di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, Gang Tlogopancing IV No. 2A, Jl. Wolter Monginsidi Pedurungan Kota Semarang terhadap perumahan di Tanjungsari, luas tanah 62 m2 , luas bangunan 36 m2, dengan harga Rp. 275.000.000, DP senilai Rp.



50.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2..000.000,- selama 5 (lima) tahun. selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 4 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut :

1) 8 (delapan) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 63.000.000,- dari sdr. YULIANI ANJANI mulai tanggal 11 Desember 2019 s/d 2 November 2020.

2) 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Tanah dan Bagunan No : 011 / Madinah / XI / 2019, tertanggal 11 Desember 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI pihak pertama dengan sdr. YULIANI ANJANI pihak kedua.

3) 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama sdr. YULIANI ANJANI, lokasi : Tanjungsari No 27.

d. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2020 terjadi perjanjian jual beli antara terdakwa dengan saksi ANDIKA TRI CAHYANTO di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, terhadap perumahan di Tanjungsari No 29 LT 61 M2 LB 36 M2, dengan harga Rp. 275 juta, DP senilai Rp. 75.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2..380.000,- selama 7 (tujuh) tahun, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 12 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut :

1) 11 (sebelas) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 115.965.000,- dari sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO mulai tanggal 13 Desember 2019 s/d 2 Juli 2020.

2) 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama YERLINA / ANDIKA, lokasi : Tanjungsari No 29.

3) 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan No : 003 / Madinah / I / 2020, tertanggal 14 Januari 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO selaku pihak kedua.

4) 1 (satu) lembar Surat Pembatalan No : 239 / Madinah / XII / 2020, tertanggal 24 Desember 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO selaku pihak kedua.

5) 1 (satu) bendel Gambar Kerja Kavling Tanjungsari An MAS ANDIKA PRATAMA



e. Bahwa pada tanggal 31 Januari 2020 terjadi perjanjian jual beli antara terdakwa dengan saksi LIANA YANTI di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, terhadap perumahan di Tanjungsari No kavling 11, luas tanah 64 m2, luas bangunan 36 m2, dengan harga Rp. 275.000.000, DP senilai Rp. 75.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.380.000,- selama 7 (tujuh) tahun, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 8 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut:

1) 1 (satu) bendel Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Berkop PT. Madinah Alam Persada No. : 004 / MADINAH / I / 2020, tanggal 31 Januari 2020, antara Slamet Riyadi selaku Pihak Pertama dengan Liana Yanti selaku Pihak Kedua.

2) 1 (satu) buah buku angsuran PT. Madinah Alam Persada an. Liana Yanti

3) 7 (tujuh) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 87.140.000.- (delapan puluh tuju juta seratus empat puluh ribu rupiah) dari sdr. Liana Yanti mulai tanggal 27 / 01 / 2020 s/d 2 / 6 / 2020.

f. Bahwa pada tanggal 14 Juni 2020 terjadi perjanjian jual beli antaran terdakwa dengan saksi RIDHA SETYASIH di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, terhadap perumahan di Tanjungsari No kavling 3 Luas bangunan 60 M2 Luas tanah 91 M2, dengan harga Rp. 390.000.000, DP senilai Rp. 130.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 3.095.000,- selama 7 (tujuh) tahun bukti penjualannya, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut:

1) FC 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 113 / Madinah / VI / 2020, tertanggal 17 Juni 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.

2) FC 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 136.190.000.- untuk rumah Tanjungsari dari sdr. RIDHA SETYASIH tanggal 14 Juni 2020 s/d 10 Agustus 2020.

3) 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 159.032.900.- untuk rumah Wonomulyo dari sdr. RIDHA SETYASIH tanggal 15 Agustus 2020 s/d 19 September 2020.



4) 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No: 149 / Madinah / VIII / 2020, tertanggal 15 Agustus 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.

5) 1 (satu) Surat Addendum No : 150 / Madinah / VIII / 2020, tanggal 15 Agustus 2020 berkop PT Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.

6) 2 (dua) lembar Surat Pembatalan Jual Beli Tanah Dan Bangunan No : 180 / Madinah / X / 2020, tanggal 3 Oktober 2020.

g. Bahwa pada tanggal 10 November 2020 terjadi perjanjian jual beli antaran terdakwa dengan saksi ASTRI SUMIYATI di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, terhadap perumahan di Tanjungsari No 16 luas 66 M2, dengan harga Rp. 285 juta, DP senilai Rp. 95.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.200.000,- selama 7 (tujuh) tahun bukti penjualannya, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut:

1) 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 99.400.000,- dari sdr. ASTRI SUMIYATI mulai tanggal 1 Februari 2019 s/d 10 November 2020.

2) 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan tertanggal 15 Oktober 2019 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.

3) 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Penyelesaian Pembangunan Perumahan Madinah Fatro No : 201 / Madinah / XI / 2020, tertanggal 10 November 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.

4) 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 200 / Madinah / XI / 2020, tertanggal 10 November 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua

- Bahwa terdakwa menjanjikan kepada konsumen Perumahan Tanjung Sari dan Perumahan Gayamsari/ Sendangsari/sendangsari beruang dalam kurun waktu 4 s/d 6 bulan setelah dibayarkan uang muka rumah tersebut langsung bisa tinggal tetapi sampai waktu yang dijanjikan tidak kunjung



diserahterimakan dan ketika dilakukan konfirmasi pada terdakwa nomor Hp milik terdakwa sudah tidak bias dihubungi.

- Bahwa terdakwa dalam menjual tanah maupun membangun rumah Perumahan Tanjung Sari dan Sendangsari/sendangsari beruang tanpa izin dari pemiliknya yaitu saksi Rojikin, saksi Jumali, dan saksi NANY PRASOJO, adapun terdakwa belum melunasi transaksi jual beli atau menyelesaikan status hak atas tanah tersebut kepada pemiliknya.

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa, para konsumen mengalami kerugian kurang lebih sekitar Rp. 1.886.056.900.- (satu milyar delapan ratus delapan enam juta lima puluh enam ribu sembilan ratus rupiah)

----- Perbuatan Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP Jo Pasal 65 ayat 1 KUHP. ---

ATAU

KEDUA

-----Bahwa ia Terdakwa SLAMET RIYADI Bin SLAMET GENDUT sekira bulan desember 2018 hingga November 2020 atau setidaknya pada kurun waktu tahun 2018 sampai dengan tahun 2020, bertempat di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada yang beralamat Jl Woltermongisidi Tlogopancing IV Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang atau setidaknya pada suatu tempat dimana Pengadilan Negeri Semarang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkaranya, dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus di pandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137, yang dilakukan terdakwa dengan cara dan keadaan sebagai berikut:

- Bahwa awalnya terdakwa mengaku sebagai direktur PT. Madinah Alam Persada yang bergerak dalam bidang pengembang perumahan (jual kapling dan membangun rumahnya) dengan lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang dan Perumahan Gayamsari /Sendang sari/ sendangsari beruang yang beralamat di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang. Kemudian terdakwa seolah –olah menjadi pemilik perumahan dan tanah dimaksud dengan cara menawarkan perumahanya melalui media seperti brosur, media sosial facebook, dan aplikasi jual beli online, padahal diketahui faktanya Perumahan Tanjungsari masih milik atas nama MUSTARI (Alm) atau milik Ahli waris MUSTARI yaitu saksi Rojikin dan saksi

Halaman 14 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumali, sedangkan terhadap Perumahan Gayamsari /Sendang sari/ sendangsari beruang milik saksi NANY PRASOJO Binti (alm) KHO PENG AN

-Bahwa terhadap perumahan Sendangsari awalnya sekira Akhir Desember 2018, terjadi kesepakatan antara terdakwa dengan NANY PRASOJO Binti (alm) KHO PENG AN dihadapan Notaris EFNAWATI BUKHARI akan membeli status tanah milik SHM No. 3074 / Kel. Gayamsari NANY PRASOJO yang beralamat di Jl. Sendangsari No. 14 Kel. Gayamsari Kec. Gayamsari Kota Semarang dengan Luas tanah+ 392 m2 , dengan harga 490.000.000 dan terdakwa baru membayar Dp (Down payment) sejumlah Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) .adapun telah disepakati dalam kurung waktu 3 bulan terdakwa harus melunasi kekuranganya sejumlah Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah), Namun sampai saat ini terdakwa belum melunasinya, sehingga status hak atas tanah tersebut belum terdakwa selesaikan.

-Bahwa sebelum terdakwa menyelesaikan status hak atas tanah tersebut, terdakwa telah menjual tanah perumahan Perumahan Gayamsari /Sendangsari/ sendangsari beruang sebanyak 4 unit kepada para pembeli sebagai berikut: saksi AFRIAN WIRANATA,saksi SITI MAIMUNAH ,saksi INTAN PRAMITA SARASPUTRI ,saksi VIOLIA SARININGRUM dengan total seluruhnya Rp1.173.065.000

-Bahwa terhadap Perumahan Tanjungsari awalnya pada tanggal 23 agustus 2019 terdakwa bersepakat membeli tanah milik MUSTARI (Alm) dengan harga Rp 3.200.000.000(tiga milyar dua ratus juta rupiah) yang lokasinya di Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan status leter C yang masih berada di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan nomor 285 Persil 175 Kelas DIII an. MOESTARI Bin KASPAN. lalu sekira pada tahun 2020, MUSTARI telah meninggal dunia selanjutnya kesepakatan tersebut dilanjutkan oleh saksi Rojikin dan saksi Jumali selaku Ahli waris MUSTARI, kemudian terdakwa menyerahkan uang sejumlah Rp 200.000.000(dua ratus juta rupiah) kepada saksi Rojikin dan saksi Jumali untuk DP(Down Payment) sekaligus pengurusan sertifiakan tanah,seandainya kekuranganya Rp 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) dijanjikan terdakwa akan dibayarkan setelah sertifikat sudah jadi.

-Bahwa pada tanggal 3 Juli 2020 saksi Rojikin dan saksi Jumali telah menyelesaikan pensertifikatan dengan diterbitkan sertipikat hak milik yaitu SHM No. 7202 / Kel. Pedurungan Tengah an. MUSTARI dengan luas 2961 m2,selanjutnya saksi Rojikin dan saksi Jumali meminta untuk perluan

Halaman 15 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



uangnya Namun sampai saat ini terdakwa belum melunasinya, sehingga status hak atas tanah tersebut belum terdakwa selesaikan.

- Bahwa sebelum terdakwa menyelesaikan status hak atas tanah tersebut, terdakwa telah menjual tanah perumahan tanjungsari sebanyak 7 unit kepada para pembeli sebagai berikut: saksi an. EKO ADI PRAYITNO, saksi an. TABITA SUCI MARYANI ,saksi YULIANI ANJANI, saksi ANDIKA TRI CAHYANTO ,saksi LIANA YANTI ,saksi ASTRI SUMIYATI , dan saksi RIDHA SETYASIH dengan total seluruhnya Rp.712.991.900

- Bahwa terdakwa dalam menjual tanah maupun membangun rumah Perumahan Tanjung Sari dan Sendangsari/sendangsari beruang tanpa izin dari pemiliknya yaitu saksi Rojikin, saksi Jumali, dan saksi NANY PRASOJO, adapun terdakwa belum melunasi transaksi jual beli atau menyelesaikan status hak atas tanah tersebut kepada pemiliknya dan belum mendapatkan izin dari pihak berwenang.

- Bahwa akibat perbuatan terdakwa, para konsumen mengalami kerugian kurang lebih sekitar Rp. 1.886.056.900.- (satu milyar delapan ratus delapan enam juta lima puluh enam ribu sembilan ratus rupiah)

----- Perbuatan Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 154 UU RI No 1 Tahun 2011 Jo Pasal 137 tentang Perumahan dan kawasan permukiman Jo Pasal 65 ayat 1 KUHP. ---

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

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

1. Saksi LIANA YANTI Binti SUTRISNO dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan dihadapan Penyidik;
- Bahwa keterangan saksi yang termuat dalam Berita Acara Penyidikan adalah benar;
- Bahwa saksi mendapatkan informasi di sosial media facebook, PT. Madinah Alam mengembangkan perumahan dan jual kapling dan membangun rumahnya di lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang;
- Bahwa atas iklan tersebut Kemudian saksi tertarik untuk membelinya



- Bahwa perumahan yang ditawarkan bangunan, KPR syariah, Tanpa bunga dan denda, Tanpa sita, Tanpa bank, Tanpa Bi cheking, Pasti ACC, SHM free semua biaya, Syarat hanya KTP dan KK, sehingga membuat saksi tertarik untuk membelinya. Selanjutnya saksi mendatangi Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada dan bertemu terdakwa selaku direktur PT. Madinah Alam Persada, dijelaskan oleh terdakwa bahwa lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang merupakan miliknya dan dijanjikan paling lambat 8 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung ditempati lalu saksi tertarik
- Bahwa selanjutnya saksi pada tanggal 31 Januari 2020 melakukan perjanjian jual beli antara terdakwa dengan saksi di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, terhadap perumahan di Tanjungsari No kavling 11, luas tanah 64 m², luas bangunan 36 m², dengan harga Rp. 275.000.000, DP senilai Rp. 75.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.380.000,- selama 7 (tujuh) tahun,
- Bahwa atas perjanjian tersebut terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 8 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung ditinggali,
- Bahwa buktinya kalau saksi telah melakukan perjanjian sebagai berikut:
 - 1 (satu) bendel Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Berkop PT. Madinah Alam Persada No. : 004 / MADINAH / I / 2020, tanggal 31 Januari 2020, antara Slamet Riyadi selaku Pihak Pertama dengan Liana Yanti selaku Pihak Kedua.
 - 1 (satu) buah buku angsuran PT. Madinah Alam Persada an. Liana Yanti
 - 7 (tujuh) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 87.140.000,- (delapan puluh tujuh juta seratus empat puluh ribu rupiah) dari sdr. Liana Yanti mulai tanggal 27 / 01 / 2020 s/d 2 / 6 / 2020.
- Bahwa sampai waktu yang dijanjikan tidak kunjung diserahkan dan ketika dilakukan konfirmasi pada terdakwa nomor Hp milik terdakwa sudah tidak bisa dihubungi lalu saksi datang di kantor



pemasarannya ternyata telah tutup tidak beroperasi, info terakhir saat ini sedang menjalani hukuman pidana

- Bahwa terdakwa tidak membangun dengan alasan dikarenakan adanya covid tukang bangunan pada pulang dan akses jalan diportal warga setempat
- Bahwa sampai saat ini kondisi pembangunan sekira 20 % hanya pondasi
- Bahwa akibat perbuatan saksi dirugikan sejumlah Rp. 87.140.000.- (delapan puluh tujuh juta seratus empat puluh ribu rupiah)

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan;

2. Saksi EKO ADI PRAYITNO Bin SUYATNO, dibawah sumpah / janji* pada pokoknya menerangkan sebagai berikut::

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan dihadapan Penyidik,
- Bahwa keteranga saksi yang termuat dalam Berita Acara Penyidikan adalah sudah benar;
- Bahwa awalnya saksi mendapatkan informasi iklan penjualan perumahan yang menarik di sosial media yang mana PT. Madinah Alam mengembangkan perumahan (jual kapling dan membangun rumahnya) di lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang Kemudian saksi merasa tertarik untuk membelinya
- Bahwa iklan perumahan yang ditawarkan sebagai berikut: Pesan dan bangun,KPR syariah,Tanpa bunga dan denda,Tanpa sita, Tanpa bank ,Tanpa Bi cheking,Pasti ACC ,SHM free semua biaya,Syarat hanya KTP dan KK, sehingga membuat saksi tertarik untuk membelinya. Selanjutnya saksi mendatangi Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada dan bertemu terdakwa selaku direktur PT. Madinah Alam Persada, dijelaskan oleh terdakwa bahwa lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang merupakan miliknya dan dijanjikan paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung ditempati lalu saksi tertarik
- Bahwa pada tanggal 24 Agustus 2019 terjadi perjanjian jual beli antara terdakwa dengan saksi an. EKO ADI PRAYITNO berada di Tanjungsari LT 64 M2 LB 36 M2 di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, dengan harga Rp. 240.000.000, DP senilai Rp.65.000.000



yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.083.000,- selama 7 (tujuh) tahun, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut:

- 8 (delapan) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 81.664.000,- dari sdr. EKO ADI PRAYITNO mulai tanggal 24 Agustus 2019 s/d 4 April 2020.
 - 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama EKO ADI PRAYITNO, lokasi : Tanjungsari No 3.
 - 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 24 Agustus 2019 berkop PT. Madinah Alam Persada antara Terdakwa Slamet RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. EKO ADI PRAYITNO selaku pihak kedua.
 - 1 (satu) lembar Surat Pembatalan No : 144 / Madinah / VII / 2020, tertanggal 30 Juli 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara Terdakwa Slamet RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. EKO ADI PRAYITNO selaku pihak kedua.
 - Bahwa terdakwa menjanjikan dalam kurun waktu 6 bulan setelah dibayarkan uang muka rumah tersebut langsung bisa tinggal tetapi sampai waktu yang dijanjikan tidak kunjung diserahterimakan dan ketika dilakukan konfirmasi pada terdakwa nomor Hp milik terdakwa sudah tidak bisa dihubungi lalu saksi datangi di kantor pemasarannya ternyata telah tutup tidak beroperasi, info terakhir saat ini sedang menjalani hukuman pidana
 - Bahwa tidak dibangun alasan terdakwa dikarenakan adanya covid tukang bangunan pada pulang dan akses jalan diportal warga setempat
 - Bahwa sampai saat ini kondisi pembangunan rumah berupa tembok keliling saja
 - Bahwa dalam hal ini saksi dirugikan sejumlah Rp. 81.664.000
 - Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan
3. Saksi RIDHA SETYASIH dibawah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut::
- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan dihadapan Penyidik,
 - Bahwa keteranga saksi yang termuat dalam Berita Acara Penyidikan adalah sudah benar;



- Bahwa awalnya saksi mendapatkan informasi iklan penjualan perumahan yang menarik di sosial media facebook yang mana PT. Madinah Alam mengembangkan perumahan (jual kapling dan membangun rumahnya) di lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang Kemudian saksi merasa tertarik untuk membelinya

- Bahwa isi iklan perumahan yang ditawarkan sebagai berikut: Pesan dan bangun, KPR syariah, Tanpa bunga dan denda, Tanpa sita, Tanpa bank, Tanpa Bi cheking, Pasti ACC, SHM free semua biaya, Syarat hanya KTP dan KK,

- Bahwa dari isi iklan tersebut membuat saksi tertarik untuk membelinya. Selanjutnya saksi mendatangi Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada dan bertemu terdakwa selaku direktur PT. Madinah Alam Persada, dijelaskan oleh terdakwa bahwa lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang merupakan miliknya dan dijanjikan paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung ditempati lalu saksi tertarik

- Bahwa pada tanggal 14 Juni 2020 terjadi perjanjian jual beli antara terdakwa dengan saksi RIDHA SETYASIH di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, terhadap perumahan di Tanjungsari No kavling 3 Luas bangunan 60 M2 Luas tanah 91 M2, dengan harga Rp. 390.000.000, DP senilai Rp. 130.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 3.095.000,- selama 7 (tujuh) tahun, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut:

FC 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 113 / Madinah / VI / 2020, tertanggal 17 Juni 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara Terdakwa Slamet RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.

FC 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 136.190.000.- untuk rumah Tanjungsari dari sdr. RIDHA SETYASIH tanggal 14 Juni 2020 s/d 10 Agustus 2020.



4 (empat) lembar kwitansi berkop PT Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 159.032.900.- untuk rumah Wonomulyo dari sdr. RIDHA SETYASIH tanggal 15 Agustus 2020 s/d 19 September 2020.

1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No: 149 / Madinah / VIII / 2020, tertanggal 15 Agustus 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara Terdakwa Slamet RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.

1 (satu) Surat Addendum No : 150 / Madinah / VIII / 2020, tanggal 15 Agustus 2020 berkop PT Madinah Alam Persada antara Terdakwa Slamet RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.

2 (dua) lembar Surat Pembatalan Jual Beli Tanah Dan Bangunan No : 180 / Madinah / X / 2020, tanggal 3 Oktober 2020.

- Bahwa saksi membeli perumahan milik terdakwa dalam kondisi bangunan 80% sudah berbentuk rumah, saksi tertarik membeli karena berdasarkan keterangan terdakwa bangunan tersebut dulunya milik orang lain namun secara sepihak membatalkan pembelian sehingga ditawarkan kepada saksi, lalu saksi pun membelinya
- Bahwa terdakwa menjanjikan dalam kurun waktu 6 bulan setelah dibayarkan uang muka rumah tersebut langsung bisa tinggal tetapi sampai waktu yang dijanjikan tidak kunjung diserahterimakan dan ketika dilakukan konfirmasi pada terdakwa nomor Hp milik terdakwa sudah tidak bisa dihubungi lalu saksi datang di kantor pemasarannya ternyata telah tutup tidak beroperasi, info terakhir saat ini sedang menjalani hukuman pidana
- Bahwa sampai bulan Desember 2020 kondisi pembangunan rumah belum dibangun lalu saksi membatalkan perjanjian dengan terdakwa dan meminta terdakwa mengembalikan uang yang diterima sejumlah Rp159.032.900, oleh terdakwa dikembalikan secara Rp 52.000.000 secara menyicil dalam kurun waktu Desember 2020 s/d Januari 2021
- Bahwa tidak menyelesaikan pembangunan alasan terdakwa dikarenakan adanya covid tukang bangunan pada pulang
- Bahwa dalam hal ini saksi dirugikan sejumlah Rp. 107.032.000

Halaman 21 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



- Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan
4. Saksi TABITA SUCI MARYANI, dibawah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut::
- Bahwa saksi mengetahui terdakwa awalnya dari informasi iklan penjualan perumahan di sosial media facebook yang mana terdakwa sebagai Direktur PT. Madinah Alam;
 - Bahwa PT. Madinah Alam sebagai ngembang perumahan (jual kapling dan membangun rumahnya) di lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang Kemudian;
 - Bahwa dari isi iklan tersebut saksi merasa tertarik untuk membelinya
 - Bahwa iklan perumahan yang ditawarkan sebagai berikut: Pesan dan bangun,KPR syariah,Tanpa bunga dan denda,Tanpa sita, Tanpa bank ,Tanpa Bi cheking,Pasti ACC ,SHM free semua biaya,Syarat hanya KTP dan KK, sehingga membuat saksi tertarik untuk membelinya. Selanjutnya saksi mendatangi Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada dan bertemu terdakwa selaku direktur PT. Madinah Alam Persada, dijelaskan oleh terdakwa bahwa lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang merupakan miliknya dan dijanjikan paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung ditempati lalu saksi tertarik
 - Bahwa pada tanggal 20 September 2019 terjadi perjanjian jual beli antara terdakwa dengan saksi an. TABITA SUCI MARYANI di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, terhadap perumahan Tanjungsari No 284 LT 64 M2 LB 36 M2, dengan harga Rp. 265.000.000, DP senilai Rp. 50.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.560.000,- selama 7 (tujuh) tahun, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali,adapun buktinya sebagai berikut :
- 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan Berkop PT. Madinah Alam Persada tertanggal 20 September 2019 antara Terdakwa Slamet RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. TABITA SUCI MARYANI selaku pihak kedua.



1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama TABITA SUCI MARYANI, lokasi : Tanjungsari No 40.

1 (satu) lembar Surat Pembatalan Berkop PT. Madinah Alam Persada No : 187 / Madinah / X / 2020, tertanggal 14 Oktober 2020 antara Terdakwa Slamet RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. TABITA SUCI MARYANI. kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp 70.000.000 dari sdr. TABITA SUCI MARYANI

- Bahwa terdakwa menjanjikan dalam kurun waktu 6 bulan setelah dibayarkan uang muka rumah tersebut langsung bisa tinggal tetapi sampai waktu yang dijanjikan tidak kunjung diserahkan dan ketika dilakukan konfirmasi pada terdakwa nomor Hp milik terdakwa sudah tidak bisa dihubungi lalu saksi datangi di kantor pemasarannya ternyata telah tutup tidak beroperasi, info terakhir saat ini sedang menjalani hukuman pidana

- Bahwa tidak menyelesaikan pembangunan alasan terdakwa dikarenakan pembangunannya sesuai antrian pemesanan namun sampai saat ini dari kurun waktu 2019-2022 tidak ada progress pembangunan

- Bahwa sampai saat ini kondisi pembangunan rumah belum dibangun

- Bahwa dalam hal ini saksi dirugikan sejumlah Rp. 70.000.000

- Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan

5. Saksi ASTRI SUMIYATI Binti (alm) TUGIMAN, dibawah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut::

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan dihadapan Penyidik,

- Bahwa keteranga saksi yang termuat dalam Berita Acara Penyidikan adalah sudah benar;

- Bahwa awalnya saksi mendapatkan informasi iklan penjualan perumahan yang menarik di sosial media facebook yang mana PT. Madinah Alam mengembangkan perumahan (jual kapling dan membangun rumahnya) di lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang Kemudian saksi merasa tertarik untuk membelinya

- Bahwa iklan perumahan yang ditawarkan sebagai berikut: Pesan dan bangun,KPR syariah,Tanpa bunga dan denda,Tanpa sita, Tanpa bank ,Tanpa Bi cheking,Pasti ACC ,SHM free semua biaya,Syarat



hanya KTP dan KK, sehingga membuat saksi tertarik untuk membelinya. Selanjutnya saksi mendatangi Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada dan bertemu terdakwa selaku direktur PT. Madinah Alam Persada, dijelaskan oleh terdakwa bahwa lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang merupakan miliknya dan dijanjikan paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung ditempati lalu saksi tertarik

- Bahwa pada tanggal 10 November 2020 terjadi perjanjian jual beli antaran terdakwa dengan saksi ASTRI SUMIYATI di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, terhadap perumahan di Tanjungsari No 16 luas 66 M2, dengan harga Rp. 285 juta, DP senilai Rp. 95.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.200.000,- selama 7 (tujuh) tahun bukti penjualannya, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut:

- 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 99.400.000,- dari sdr. ASTRI SUMIYATI mulai tanggal 1 Februari 2019 s/d 10 November 2020.
- 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan tertanggal 15 Oktober 2019 berkop PT. Madinah Alam Persada antara Terdakwa Slamet RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.
- 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Penyelesaian Pembangunan Perumahan Madinah Fatro No : 201 / Madinah / XI / 2020, tertanggal 10 November 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara Terdakwa Slamet RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.
- 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 200 / Madinah / XI / 2020, tertanggal 10 November 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara Terdakwa Slamet RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua



- Bahwa terdakwa menjanjikan dalam kurun waktu 6 bulan setelah dibayarkan uang muka rumah tersebut langsung bisa tinggal tetapi sampai waktu yang dijanjikan tidak kunjung diserahterimakan dan ketika dilakukan konfirmasi pada terdakwa nomor Hp milik terdakwa sudah tidak bisa dihubungi lalu saksi datangi di kantor pemasarnya ternyata telah tutup tidak beroperasi, info terakhir saat ini sedang menjalani hukuman pidana
 - Bahwa tidak dibangun alasan terdakwa dikarenakan adanya covid tukang bangunan pada pulang dan akses jalan diportal warga setempat
 - Bahwa sampai saat ini kondisi pembangunan rumah belum dilakukan sama sekali
 - Bahwa dalam hal ini saksi dirugikan sejumlah Rp. 95.000.000
 - Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan
6. Saksi YULIANI ANJANI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut::
- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan dihadapan Penyidik,
 - Bahwa keteranga saksi yang termuat dalam Berita Acara Penyidikan adalah sudah benar;
 - Bahwa awalnya saksi mendapatkan informasi iklan penjualan perumahan yang menarik di sosial media facebook yang mana PT. Madinah Alam mengembangkan perumahan (jual kapling dan membangun rumahnya) di lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang Kemudian saksi merasa tertarik untuk membelinya
 - Bahwa iklan perumahan yang ditawarkan sebagai berikut: Pesan dan bangun,KPR syariah,Tanpa bunga dan denda,Tanpa sita, Tanpa bank ,Tanpa Bi cheking,Pasti ACC ,SHM free semua biaya,Syarat hanya KTP dan KK, sehingga membuat saksi tertarik untuk membelinya. Selanjutnya saksi mendatangi Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada dan bertemu terdakwa selaku direktur PT. Madinah Alam Persada, dijelaskan oleh terdakwa bahwa lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang merupakan miliknya dan dijanjikan paling lambat 4 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung ditempati lalu saksi tertarik

Halaman 25 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



- Bahwa pada tanggal 11 Desember 2019 terjadi perjanjian jual beli antara terdakwa dengan saksi YULIANI ANJANI di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, Gang Tlogopancing IV No. 2A, Jl. Wolter Monginsidi Pedurungan Kota Semarang terhadap perumahan di Tanjungsari, luas tanah 62 m², luas bangunan 36 m², dengan harga Rp. 275.000.000, DP senilai Rp. 50.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.000.000,- selama 5 (lima) tahun. selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 4 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut :

8 (delapan) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 63.000.000.- dari sdr. YULIANI ANJANI mulai tanggal 11 Desember 2019 s/d 2 November 2020.

1 (satu) lembar Surat Perjanjian Tanah dan Bagunan No : 011 / Madinah / XI / 2019, tertanggal 11 Desember 2019 antara Terdakwa Slamet RIYADI pihak pertama dengan sdr. YULIANI ANJANI pihak kedua.

1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama sdr. YULIANI ANJANI, lokasi : Tanjungsari No 27.

- Bahwa terdakwa menjanjikan dalam kurun waktu 4 bulan setelah dibayarkan uang muka rumah tersebut langsung bisa tinggal tetapi sampai waktu yang dijanjikan tidak kunjung diserahterimakan dan ketika dilakukan konfirmasi pada terdakwa nomor Hp milik terdakwa sudah tidak bisa dihubungi lalu saksi datangi di kantor pemasarannya ternyata telah tutup tidak beroperasi, info terakhir saat ini sedang menjalani hukuman pidana

- Bahwa tidak dibangun alasan terdakwa dikarenakan adanya covid tukang bangunan pada pulang

- Bahwa sampai saat ini kondisi pembangunan rumah belum dilakukan sama sekali

- Bahwa dalam hal ini saksi dirugikan sejumlah Rp. 63.000.000

- Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan

7. Saksi ANDIKA TRI CAHYANTO, dibawah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut::

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan dihadapan Penyidik,



- Bahwa keterangan saksi yang termuat dalam Berita Acara Penyidikan adalah sudah benar;
- Bahwa awalnya saksi mendapatkan informasi iklan penjualan perumahan yang menarik di sosial media facebook yang mana PT. Madinah Alam mengembangkan perumahan (jual kapling dan membangunkan rumahnya) di lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang Kemudian saksi merasa tertarik untuk membelinya
- Bahwa iklan perumahan yang ditawarkan sebagai berikut:
Pesan dan bangun,KPR syariah,Tanpa bunga dan denda,Tanpa sita, Tanpa bank ,Tanpa Bi cheking,Pasti ACC ,SHM free semua biaya,Syarat hanya KTP dan KK, sehingga membuat saksi tertarik untuk membelinya. Selanjutnya saksi mendatangi Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada dan bertemu terdakwa selaku direktur PT. Madinah Alam Persada, dijelaskan oleh terdakwa bahwa lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang merupakan miliknya dan dijanjikan paling lambat 4 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung ditempati lalu saksi tertarik
- Bahwa pada tanggal 14 Januari 2020 terjadi perjanjian jual beli antara terdakwa dengan saksi ANDIKA TRI CAHYANTO di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, terhadap perumahan di Tanjungsari No 29 LT 61 M2 LB 36 M2, dengan harga Rp. 275 juta, DP senilai Rp. 75.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.380.000,- selama 7 (tujuh) tahun, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 12 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali, adapun buktinya sebagai berikut :
 - 11 (sebelas) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 115.965.000,- dari sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO mulai tanggal 13 Desember 2019 s/d 2 Juli 2020.
 - 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama YERLINA / ANDIKA, lokasi : Tanjungsari No 29.
 - 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan No : 003 / Madinah / I / 2020, tertanggal 14 Januari 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara Terdakwa Slamet RIYADI selaku pihak



pertama dengan sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO selaku pihak kedua.

1 (satu) lembar Surat Pembatalan No : 239 / Madinah / XII / 2020, tertanggal 24 Desember 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara Terdakwa Slamet RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO selaku pihak kedua.

1 (satu) bendel Gambar Kerja Kavling Tanjungsari An MAS ANDIKA PRATAMA

- Bahwa terdakwa menjanjikan dalam kurun waktu 12 bulan setelah dibayarkan uang muka rumah tersebut langsung bisa tinggal tetapi sampai waktu yang dijanjikan tidak kunjung diserahterimakan dan ketika dilakukan konfirmasi pada terdakwa nomor Hp milik terdakwa sudah tidak bisa dihubungi lalu saksi datang di kantor pemasarannya ternyata telah tutup tidak beroperasi, info terakhir saat ini sedang menjalani hukuman pidana

- Bahwa tidak dibangun alasan terdakwa dikarenakan adanya covid tukang bangunan pada pulang dan akses jalan diportal warga setempat

- Bahwa sampai saat ini kondisi pembangunan rumah belum dibangun

- Bahwa dalam hal ini saksi dirugikan sejumlah Rp. 115.965.000

- Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan

8. Saksi AFRIAN WIRANATA, SE Bin MARHAEUDIN, dibawah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa SLAMET RIYADI melalui orang yang bernama MOJO dan SIGIT di kantornya Tedakwa di PT. Madinah Alam Persada, alamat Jl. Wolter Monginsidi Tlogopancing IV Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang;

- Bahwa dalam pertemuan saksi dengan tersebut, terdakwa menawarkan perumahan siap huni kepada saksi;

- Bahwa atas penawaran tersebut saksi tertarik dan terjadi pembicaraan harga dan kemudian kami sepakat membeli perumahan tersebut dengan harga Rp. 250.000.000 secara cash tempo;

- Bahwa pada 01 Maret 2019 saksi melakukan pembayaran senilai Rp. 200.000.000 di Kantor Notaris EFNAWATI BUKHARI, SH alamat Jl. Taman Udan Riris No. 1 / 43 Kel. Tlogosari Kulon Kec. Pedurungan Kota Semarang,



- Bahwa disitu sekaligus penanda tangan surat perjanjian beli tanah dan bangunan berkop PT. Madinah Alam Persada, antara Terdakwa SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan saksi selaku pihak kedua,
- Bahwa kemudia saksi melakukan pembayaran kedua pada tanggal 12 Juni 2019 senilai Rp. 10.000.000 dan kemudian pada tanggal 26 Agustus 2019 senilai Rp. 40 juta.
- Bahwa Setelah itu saksi minta sertipikat rumah + tanah tersebut kepada Terdakwa SLAMET RIYADI, namun tidak diberikan dengan alasan berbelit-belit, setelah itu Terdakwa SLAMET RIYADI menghilang dan tidak diketahui keberadaannya.
- Bahwa atas terjadinya hal tersebut saksi merasa dirugikan kemudian saksi lapor sekarang ini.
- Bahwa Terdakwa SLAMET RIYADI tidak secara tegas menerangkan mengenai kepemilikan tanah tersebut, namun saat itu saksi bertanya tentang kepemilikan tanah tersebut langsung kepada Notaris yang ditunjuk oleh Terdakwa SLAMET RIYADI yaitu Notaris EFNAWATI BUKHARI, SH, lalu Notaris tersebut menjawab bahwa tanah tersebut adalah milik sdr. SUGIANTO PRAGOENADI yang diatas namakan istrinya bernama NANY PRASOJO. Setelah itu saksi minta agar saat penanda tangan perjanjian jual beli sdr. NANY PRASOJO dihadirkan, dan hal tersebut sudah terlaksana pada tanggal 01 Maret 2019, yaitu dalam acara penanda tangan surat perjanjian beli tanah dan bangunan, sekaligus penyerahan uang senilai Rp. 200 juta dari saksi kepada Terdakwa SLAMET RIYADI, dengan disaksikan oleh Notaris dan pemilik tanah (sdr. SUGIANTO PRAGOENADI dan istrinya bernama NANY PRASOJO).
- Bahwa Saksi tidak tahu siapakah yang melakukan pembangunan rumah yang saksi beli kepada Terdakwa SLAMET RIYADI di Jl. Sendangsari Barat I No. 1 Kel. Gayamsari Kec. Gayamsari Kota Semarang,
- Bahwa rumah yang saksi beli pada terdakwa saksi tempati namun status hak kepemilikan belum diberikan kepada saksi .
- Bahwa dalam hal ini saksi dirugikan sejumlah Rp. 250.000.000
- Bahwa keterangan saksi dalam Berita Acara Penyidikan adalah benar;
- Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan

Halaman 29 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



9. Saksi SITI MAIMUNAH Binti MOCH ALI dibawah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut::

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan dihadapan Penyidik;
- Bahwa keterangan saksi dihadapan penyidik yang termuat dalam Berita Acara Penyidikan sudah benar;
- Bahwa adalah Terdakwa sebagai pengembang perumahan;
- Bahwa terdakwa melalui media sosial menawarkan perumahan rumah murah di tengah kota;
- Bahwa terdakwa melalui janji janjinya menyatakan setelah dilunasi rumah akan bisa ditempati, sertifikat akan dibalik nama dan diserahkan kepada saksi paling lambat 6 bulan
- Bahwa atas janji tersebut saksi tertarik dan sepakat untuk membeli rumah LT 74 M2 LB 36 M2 yang beralamat di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang dengan harga Rp. 228.000.000.- dengan system pembayaran cash;
- Bahwa hingga kini sertifikat rumah tidak diserahkan kepada saksi , malah timbul permasalahan bahwa terdakwa belum menyelesaikan jual beli dengan sdr. SUGTERDAKWA NTO selaku pemilik tanah lama. Atas perbuatan tersebut saksi merasa dirugikan dan melapor ke Polrestabes Semarang.
- Bahwa saksi mempunyai bukti 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 025 / MADINAH / III / 2020 yang ditandatangani pihak pertama (SITI MAIMUNAH) dan pihak kedua (SLAMET RIYADI).
- Bahwa saat ini Rumah No 2 yang terletak di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang sudah selesai pembangunannya namun tidak mendapatkan status kepemilikan tanah sebagaimana telah diijinkan terdakwa.
- Bahwa saat ini saksi menguasai dan menempati Rumah No 2 yang terletak di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang adalah sdr. SITI MAISJAROH yang merupakan kakak saksi .
- Bahwa saksi mengetahui iklan rumah yang terletak di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari dari socterdakwa I medterdakwa Facebook, kemudterdakwa n menghubungi marketing yang bernama sdr. RAHMAWATI (082134701582), selanjutnya saksi

Halaman 30 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



dterdakwa ntar sdr. RAHMAWATI untuk survey lokasi rumah, setelah itu saksi tertarik dan sepakat membeli rumah dengan harga Rp. 228.000.000.

- Bahwa terdakwa menunjukan SHM No : 03074 / Kel Gayamsari an NANY PRASOJO kepada saksi dan meyakinkan saksi setelah saksi membayar lunas akan diberikan paling lambat 6 bulan dalam keadaan sudah di balik nama atas nama saksi dan sudah dipecah.

- Bahwa terhadap Perumahan Gayamsari/Sendangsari/sendangsari beruang terdakwa menjanjikan kepada konsumen setelah selesai dibangun rumah seketika status kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik akan diserahkan kepada saksi tetapi sampai waktu yang dijanjikan tidak kunjung diserahkan justru para saksi kecewa setelah mengetahui lokasi perumahan tersebut masih milik saksi NANY PRASOJO

- Bahwa dalam hal ini saksi dirugikan sejumlah Rp. 228.000.000

- Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan

10. Saksi INTAN PRAMITA SARASPUTRI, SE Binti (alm) RUBIANTO SETIAWAN, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa keterangan saksi sebagaimana dalam Berita Acara Penyidikan adalah sudah benar;

- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa awalnya terdakwa sekaligus pengembang dan menawarkan rumah kepada saksi;

- Bahwa terdakwa menawarkan rumah murah ditengah kota dengan cara, rumah, bisa diangsur secara KPR In House / Syariah (tanpa bunga), yang beralamat di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang;

- Bahwa terdakwa menawarkan rumah ke saksi dengan harga Rp. 250.000.000.-

- Bahwa atas keterangan tersebut terdakwa saksi tertarik dan sepakat untuk membeli dengan system pembayaran cash, setelah itu saksi membayar uang muka senilai Rp. 200.000.000.- dan pelunasan senilai Rp. 50.000.000.- dan pembangunan akan selesaikan secepatnya serta sertifikat segera dipecah dan dibalik nama selanjutnya diserahkan kepada saksi,

- Bahwa hingga saat ini sertifikat tidak diserahkan kepada saksi belum dilakukan proses jual beli dan pemecahan sertifikat, malah timbul



permasalahan baru bahwa tanah belum dilakukan pelunasan oleh Terdakwa Slamet RIYADI kepada pemilik tanah yang lama, padahal saksi sudah membayar lunas dengan Terdakwa Slamet RIYADI

- Bahwa atas perbuatan tersebut saksi merasa dirugikan dan melapor ke Polrestabes Semarang.
 - Bahwa saksi mempunyai bukti 1 (satu) Surat Pernyataan yang ditandatangani pihak pertama (INTAN PRAMITA SARASPUTRI) dan pihak kedua (SLAMET RIYADI).
 - Bahwa saat ini Rumah No 3 yang terletak di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang sudah selesai pembangunannya.
 - Bahwa saat ini saksi yang menguasai Rumah No 3 yang terletak di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang namun tidak mendapatkan status kepemilikan tanah sebagaimana telah diwajibkan terdakwa.
 - Bahwa hingga saat ini sertifikat tidak diserahkan kepada saksi belum dilakukan proses jual beli dan pemecahan sertifikat, atas perbuatan tersebut saksi merasa dirugikan dan melapor ke Polrestabes Semarang.
 - Bahwa saksi tidak mengetahui terkait perijinan perumahan yang dibangun oleh terdakwa .
 - Bahwa terdakwa menunjukan SHM No : 03074 / Kel Gayamsari an NANY PRASOJO kepada saksi dihadapan Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH.MKn yang beralamat di Jl Udan Riris No 1 / 43 Tlogosari Kulon Kota Semarang dan menerangkan bahwa SHM tersebut masih dalam proses pemecahan di Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH.MKn.
 - Bahwa terhadap Perumahan Gayamsari/Sendangsari/sendangsari beruang terdakwa menjanjikan kepada konsumen setelah selesai dibangun rumah seketika status kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik akan diserahkan kepada saksi tetapi sampai waktu yang dijanjikan tidak kunjung diserahkan justru para saksi kecewa setelah mengetahui lokasi perumahan tersebut masih milik saksi NANY PRASOJO
 - Bahwa dalam hal ini saksi dirugikan sejumlah Rp. 250.000.000;
 - Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan
11. Saksi VIOLIA SARININGRUM Binti (alm) NADAN SUMARSO, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 32 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



- Bahwa keterangan saksi dalam Berita Acara Penyidikan adalah sudah benar;
- Bahwa Terdakwa melakukan perbuatannya sehingga merugikan saksi total senilai Rp. 448.490.000.- (empat ratus empat puluh delapan juta empat ratus sembilan puluh ribu rupiah) adalah dengan cara awalnya terdakwa sekaligus pengembang dan menawarkan rumah kepada saksi, rumah murah ditengah kota, bisa diangsur secara KPR In House / Syariah (tanpa bunga), setelah membayar uang muka rumah akan segera dibangun secepatnya setelah itu bisa ditempati, atas keterangan tersebut saksi tertarik dan sepakat untuk membeli 1 (satu) Rumah LT 75 M2 LB 36 M2 dan 1 (satu) bidang tanah seluas 63 M2 yang terletak di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang dengan total harga Rp. 472.850.000.- dengan angsuran langsung ke pengembang / terdakwa selama 7 tahun senilai Rp. 2.380.000.- per bulannya. setelah itu untuk pembelian 1 (satu) unit rumah saksi membayar uang muka senilai Rp. 150.000.000.- dan 52 kali angsuran total Rp. 122.140.000 serta menambah biaya bangunan senilai Rp. 53.500.000.- sedangkan untuk pembelian 1 (satu) bidang tanah sudah saksi bayar lunas senilai Rp. 122.850.000.-. Pada Bulan September 2019 saksi bertemu sdr. SUGIYANTO yang merupakan pemilik tanah menerangkan kepada saksi bahwa tanah belum dilunasi oleh Terdakwa Slamet RIYADI, namun sudah banyak bangunan
- Bulan Maret 2021 di kantor pemasarannya yaitu saat saksi Kantor Pemasaran Perumahan Madinah, di wilayah Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yaitu saat mengecek ke kantor tersebut, disitu ternyata kantor kondisi tutup dan tidak bisa dihubungi, sedangkan saksi tidak dapat sertifikat padahal tanah sudah saksi beli lunas
- Bahwa saat ini Rumah No 14 A yang terletak di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang sudah selesai pembangunannya
- Bahwa saat ini saksi yang menguasai Rumah No 14 A yang terletak di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang namun tidak mendapatkan status kepemilikan tanah sebagaimana telah diijinkan terdakwa



- Bahwa terhadap Perumahan Gayamsari/Sendangsari/sendangsari beruang terdakwa menjanjikan kepada konsumen setelah selesai dibangun rumah seketika status kepemilikan tanah berupa Sertifikat Hak Milik akan diserahkan kepada saksi tetapi sampai waktu yang dijanjikan tidak kunjung diserahkan justru para saksi kecewa setelah mengetahui lokasi perumahan tersebut masih milik saksi NANY PRASOJO
 - Bahwa dalam hal ini saksi dirugikan sejumlah Rp. 448.490.000
 - Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan
12. Saksi NANY PRASOJO, di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik;
 - Bahwa keterangan saksi sebagaimana dalam Berita Acara Penyidikan adalah sudah benar;
 - Bahwa terhadap perumahan Sendangsari awalnya sekira Akhir Desember 2018, terjadi kesepakatan antara terdakwa dengan NANY PRASOJO Binti (alm) KHO PENG AN dihadapan Notaris EFNAWATI BUKHARI akan membeli status tanah milik SHM No. 3074 / Kel. Gayamsari NANY PRASOJO yang beralamat di Jl. Sendangsari No. 14 Kel. Gayamsari Kec. Gayamsari Kota Semarang dengan Luas tanah+ 392 m2 , dengan harga 490.000.000 dan terdakwa baru membayar Dp (Down payment) sejumlah Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) .adapun telah disepakati dalam kurung waktu 3 bulan terdakwa harus melunasi kekurangannya sejumlah Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah), Namun sampai saat ini terdakwa belum melunasinya, sehingga status hak atas tanah tersebut belum terdakwa selesaikan
 - Bahwa cara pembayaran pertama kali pembayaran DP (uang muka) senilai Rp. 100 juta, setelah itu dicicil secara transfer ke rekening BCA an. SUGIANTO PRAGOENADI (suami saya) nomor : 4090306711
 - Bahwa sertifikat telah diserahkan kepada notaris EFNAWATI BUKHARI sebagaimana dokumen tanda terima berkas dan kwitansi No : 13 / IV / KTB / N / EB / 2017, tanggal 03 Januari 2019
 - Bahwa saksi tidak memberikan izin kepada terdakwa untuk menjual kembali tanah miliknya kepada orang lain karena pembayarannya belum dibayar lunas.



- Bahwa saksi mengetahui tanahnya saat ini telah dibangun rumah sebanyak 5 unit dan itu tanpa sepengetahuan ijin dari saksi
 - Bahwa posisi sertifikat SHM No. 3074 / Kel. Gayamsari an. NANY PRASOJO berdasarkan informasi penghuni rumah yang menempati tanah milik saksi saat ini telah berbalik nama dan menjadi agunan BPR, padahal saksi tidak pernah melakukan jual beli kepada siapapun kecuali terdakwa
 - Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan
13. Saksi ROJIKIN, di depan persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa keterangan saksi dalam Berita Acara Penyidikan adalah sudah benar;
 - Bahwa terhadap Perumahan Tanjungsari awalnya pada tanggal 23 agustus 2019 terdakwa bersepakat membeli tanah milik MUSTARI (Alm) dengan harga Rp 3.200.000.000(tiga milyar dua ratus juta rupiah) yang lokasinya di Jl. Tanjungsari Kel. Pedurungan Tengah Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan status leter C yang masih berada di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan nomor 285 Persil 175 Kelas DIII an. MOESTARI Bin KASPAN. lalu sekira pada tahun 2020, MUSTARI telah meninggal dunia selanjutnya kesepakatan tersebut dilanjutkan oleh saksi Rojikin dan saksi Jumali selaku Ahli waris MUSTARI, kemudian terdakwa menyerahkan uang sejumlah Rp 200.000.000(dua ratus juta rupiah) kepada saksi Rojikin dan saksi Jumali untuk DP(Down Payment) sekaligus pengurusan sertifikasi tanah, sedangkan kekurangannya Rp 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) dijanjikan terdakwa akan dibayarkan setelah sertifikat sudah jadi.
 - Bahwa pada tanggal 3 Juli 2020 saksi Rojikin dan saksi Jumali telah menyelesaikan pensertifikatan dengan diterbitkan sertipikat hak milik yaitu SHM No. 7202 / Kel. Pedurungan Tengah an. MUSTARI dengan luas 2961 m2, selanjutnya saksi Rojikin dan saksi Jumali meminta untuk perlunasan uangnya Namun sampai saat ini terdakwa belum melunasinya.
 - Bahwa posisi sertifikat saat ini masih berada dalam penguasaan saksi
 - Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan



14. Saksi TRANSISKA LUIS MARINA. ST.MM Binti IMAM ISDARMAWAN, di dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa keterangan saksi dalam Berita Acara Penyidikan isinya sudah benar;
- Bahwa saksi dinas di Dinas Penataan Ruang Kota Semarang Sebagai Sub Koordinator Pengawasan Dan Pengendalian Tata Ruang.
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Sub Koordinator Pengawasan Dan Pengendalian Tata Ruang di Dinas Penataan Ruang Kota Semarang sejak 31 Desember 2021 dan tugas dan tanggung jawab saksi melakukan melakukan koordinasi terkait dengan pengawasan dan pengendalian tata ruang.
- Bahwa produk yang diterbitkan oleh Dinas Penataan Ruang Dinas Kota Semarang yaitu Keterangan Rencana Kota (KRK) , Rekomendasi Teknis IMB dan Rekomendasi Teknis Reklame.
- Bahwa Dinas Tata Ruang Kota Semarang tidak pernah menerima pengajuan KRK pengembang bernama MADINAH ALAM PERSADA pimpinannya atasnama SLAMET RIYADI untuk Perumahan Tanjungsari sesuai dengan SHM No : 07202 / Pedurungan Tengah an MUSTARI yang terletak di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang dan Perumahan Gayamsari sesuai dengan SHM No : 03074 / Kel Gayamsari an NANY PRASOJO yang terletak di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang. Berdasarkan data yang ada di Distaru Kota Semarang terbit KRK No : 591 / 1906 / Distaru / VI / 2020, tanggal 21-4-2020 atas nama NUR KHAMID dengan melampirkan SHM No : 03074 / Kel Gayamsari an NANY PRASOJO dan Fc AJB No 76 / 2020 dari Sdr. SLAMET RIYADI yang mewakili Sdr. NANY PRASOJO kepada NUR KHAMID diketahui Notaris DWI HASTUTI . SH.M.Kn. Sedangkan Perumahan Tanjungsari sesuai dengan SHM No : 07202 / Pedurungan Tengah an MUSTARI yang terletak di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang data tidak ditemukan
- Bahwa Tanah yang dibangun perumahan Perumahan Tanjungsari terletak di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang dan Perumahan Gayamsari yang terletak di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang yang dikembangkan oleh yang dikembangkan oleh Madinah

Halaman 36 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alam Persada pimpinannya yang bernama Sdr. SLAMET RIYADI, masuk dalam zona kuning artinya bisa dibangun untuk rumah tinggal/perumahan

- Bahwa KRK No : 591 / 1906 / Distaru / VI / 2020, tanggal 21-4-2020 atas nama NUR KHAMID dengan melampirkan SHM No : 03074 / Kel Gayamsari an NANY PRASOJO dan Fc AJB No 76 / 2020 dari Sdr. SLAMET RIYADI yang mewakili Sdr. NANY PRASOJO kepada NUR KHAMID diketahui Notaris DWI HASTUTI . SH.M.Kn tersebut keperuntukannya untuk rumah tinggal.

- Bahwa Untuk saat ini KRK dari Perumahan Tanjungsari terletak di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang tidak ditemukan berdasarkan data base Distaru Kota Semarang. Sedangkan Perumahan Gayamsari yang terletak di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari KRK nya masih berjalan, namun keperuntukannya untuk rumah tinggal, bukan untuk kavling siap bangun yang akan dijual kepada orang lain.

- Bahwa status bangunan yang berdiri di Perumahan Tanjungsari sesuai dengan SHM No : 07202 / Pedurungan Tengah an MUSTARI yang terletak di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang dan Perumahan Gayamsari sesuai dengan SHM No : 03074 / Kel Gayamsari an NANY PRASOJO yang terletak di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang adalah bangunan tidak berijin / bangunan liar.

- Bahwa semestinya pengembang tidak boleh menjual tanah dan rumah tersebut sebelum perijinan selesai seluruhnya, selain itu untuk sertipikat tanahnya harus digabung dulu menjadi satu (sertipikat HGB induk), setelah itu dipecah menjadi sertipikat per bidang, baru setelah itu bisa dijual kepada konsumen.

- Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan
15. Saksi RUDI KURNIAWAN, SE Bin (alm) L.A ISYA,, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa keterangan saksi dalam Berita Acara Penyidikan isinya sudah benar;

- Bahwa saksi saat ini bekerja di PT. BPR Sinar Mitra Sejahtera – Semarang dengan jabatan sebagai Direktur Bisnis, yang saya jabat sejak Januari 2022.

Halaman 37 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



- Bahwa Tugas dan tanggung jawab saksi sebagai Direktur Bisnis di PT. BPR Sinar Mitra Sejahtera – Semarang yaitu pengembangan dan pemasaran kredit dan funding di wilayah / area Jawa Tengah. Dalam melaksanakan tugas jabatan tersebut, saya bertanggung jawab kepada Direktur Utama PT. BPR Sinar Mitra Sejahtera – Semarang
 - Bahwa PT. BPR Sinar Mitra Sejahtera – Semarang saat ini ada menguasai jaminan berupa SHM No. 3074 / Kel. Gayamsari atas nama NANY PRASOJO (saat ini atas nama terakhirnya adalah NUR KHAMID). SHM tersebut bisa berada di PT. BPR SMS karena menjadi agunan (jaminan) atas hutangnya sdr. NUR KHAMID senilai Rp. 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) bersama dengan agunan lain berupa SHM No. 6812 / Kel. Pedurungan Tengah an. Ir. Raden SUNAR UTOMO, berdasarkan akta notariel nomor 26 tanggal 07 April 2020 tentang perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris DWI HASTUTI, SH, MKn. Bahwa pinjaman tersebut sistemnya adalah musiman selama 12 (dua belas) bulan, dengan bunga per bulan senilai Rp. 19.500.000,- (sembilan belas juta lima ratus ribu rupiah).
 - Bahwa terhadap SHM No. 3074 / Kel. Gayamsari an. NANY PRASOJO, ada Akta Kuasa Menjual Nomor 7 tanggal 10 Maret 2020, dari sdr. NANY PRASOJO selaku pemberi kuasa kepada sdr. SLAMET RIYADI selaku penerima kuasa, yang dibuat oleh Notaris DINA JUNIATI, SH.
 - Benar benar bahwa SHM No. 3074 / Kel. Gayamsari an. NANY PRASOJO yang saat ini atas nama terakhir NUR KHAMID dan telah dibebani Hak tanggungan.
 - Bahwa dari kredit tersebut sdr. NUR KHAMID lancar melakukan pembayaran bunga hanya 3 (tiga) bulan dari awal kredit, setelah itu hingga sekarang ini tidak melakukan pembayaran bunga maupun pengembalian pokok pinjamannya.
 - Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan
16. Saksi EFNAWATI BUKHARI, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa keterangan saksi dalam Berita Acara Penyidikan adalah sudah benar;
 - Bahwa Saksi kenal dengan sdr. SLAMET RIYADI sejak tahun 2018 yaitu saat itu dia menggunakan jasa saksi dalam pengurusan pensertipikatan tanah

Halaman 38 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



- Bahwa saksi pernah menerima penyerahan barang berupa 1 (satu) buah SHM No. 3074 / Kel. Gayamsari an. NANY PRASOJO, barang tersebut saksi terima dari saksi NANY PRASOJO pada tanggal 03 Januari 2019 di kantor saksi di Jl. Taman Udan Riris I No. 43 RT. 08 RW. 16 Kel. Tlogosari Kulon Kec. Pedurungan Kota Semarang, disaksikan oleh SOEGIANTO PRAGOENADI (suami NANY PRASOJO), sdr. SLAMET RIYADI, dan suami saksi bernama MOH ZUHRI, ada bukti penyerahannya berupa 1 (satu) lembar tanda terima berkas dan kwitansi nomor : 13 / IV / KTB / N / EB / 2017, tanggal 03 Januari 2019 yang ditanda tangani oleh saksi, NANY PRASOJO, SOEGIANTO PRAGOENADI dan SLAMET RIYADI

- Bahwa saksi tidak mengetahui harga jual beli tanah antara terdakwa dengan saksi NANY, yang pasti dalam kesepakatan para pihak terdakwa mengakui ada kekurangan pembayaran dan akan segera dilunasi, namun sampai saat ini belum ada pelunasan

- Bahwa sertifikat tersebut diserahkan kepada saksi oleh saksi NANY PRASOJO adalah untuk keperluan pengecekan sertipikat di BPN dan untuk disimpan sampai dengan sdr. SLAMET RIYADI melakukan pelunasan pembelian tanah tersebut kepada sdr. NANY PRASOJO, setelah itu baru saksi melakukan pemecahan sertipikat menjadi beberapa bidang, sekaligus pengurusan AJB dan baliknama dari NANY PRASOJO kepada konsumen dari sdr. SLAMET RIYADI;

17. Saksi MOH ZOHRI, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa NOTARIS EFNAWATI BUKHARI merupakan istri sah saksi .

- Bahwa saksi kenal dengan sdr. SLAMET RIYADI sejak sekitar tahun 2018,.

- Bahwa saksi kenal dengan sdr. NANY PRASOJO sejak sekitar tahun 2018, saat itu ia hendak menjual tanah dengan SHM 03074 / Kel Gayamsari an NANY PRASOJO kepada sdr. SLAMET RIYADI.

- Bahwa benar sdr. NANY PRASOJO menjual sebidang tanah dengan SHM 03074 / Kel Gayamsari an NANY PRASOJO kepada sdr. SLAMET RIYADI di Kantor NOTARIS EFNAWATI BUKHARI yang beralamat di Jl Taman Udan Riris I No 43 Rt 8 Rw 18 Kel Tlogosari Kulon Kec Pedurungan Kota Semarang pada tanggal 3 Januari 2019,saksinya sdr. SIGIT, sdr. ATMOJO dan sdr. NUGROHO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu pasti harganya berapa, setahu saksi terdakwa telah menyerahkan uang down payment(DP) kepada saksi NANI dan kekurangannya akan dibayar terdakwa bertahap;
- Bahwa sampai saat ini terdakwa belum melakukan pelunasan atas tanah yang dibelinya pada sdr. NANY PRASOJO
- Bisa saksi jelaskan bahwa benar SHM No 03074 / Kel Gayamsari an NANY PRASOJO berada di NOTARIS EFNAWATI BUKHARI. SH.M.Kn untuk dititipkan dan pemecahan menjadi 5 (lima) bidang, setelah itu akan dijual oleh sdr. SLAMET kepada konsumennya dan dilakukan balik nama serta proses AJB. Buktinya Tanda Terima Berkas dan Kwitansi No : 13 / IV / KTB / N / EB / 2017, tanggal 3 Januari 2019
- Bahwa dihadapan saksi telah terjadi kesepakatan antara terdakwa dan saksi NANY, yang mana saksi NANY memberikan ijin kepada terdakwa tanahnya boleh dijual kembali kepada konsumen namun tidak boleh dilakukan pemecahan sebelum adanya perlunasan
- Bahwa saat terjadi kesepakatan jual beli antara terdakwa dengan konsumen disaksikan dengan saksi NANY dihadapan notaris EFNAWATI bahwa tanah tersebut masih milik saksi NANY dan akan dilakukan pemecahan setelah terdakwa melunasi pembayaran pembelian tanah tersebut
- Bahwa saksi diberikan kuasa oleh notaris EFNAWATI untuk melakukan pengecekan status tanah tersebut di BPN,diketahui tanah tersebut tidak ada permasalahan hukum.
- Bahwa sekira bulan maret 2020 terdakwa dan NUR KHAMIT mendatangi rumah saksi dengan maksud tujuan meminjam 1 (satu) buah SHM No. 3074 / Kel. Gayamsari an. NANY PRASOJO kepada sdr. SLAMET RIYADI yang nantinya akan ditunjukkan kepada para konsumen sehingga konsumen menjadi yakin bahwa tanah tersebut adalah milik sdr. SLAMET RIYADI, selanjutnya oleh saksi tanpa sepengetahuan dan seizin saksi NOTARIS EFNAWATI BUKHARI mengambil sertifikat dimaksud dan diserahkan kepada terdakwa,adapun dalam hal ini saksi mendapatkan imbalan Rp 500.000 dari terdakwa sebagai uang bensin.
- Bahwa sampai saat ini 1 (satu) buah SHM No. 3074 / Kel. Gayamsari an. NANY PRASOJO berada di BPR dijamin hak tanggungan, saksi mengetahui hal tersebut setelah melakukan

Halaman 40 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg

Disclaimer

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



penelusuran dari berbagai informasi bahwa sertifikat dimaksud dijamin, setelah di kroscek di BPR memang benar keberadaanya 1 (satu) buah SHM No. 3074 / Kel. Gayamsari an. NANY PRASOJO dengan hak tanggungan atas nama nur khamit,

- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana proses 1 (satu) buah SHM No. 3074 / Kel. Gayamsari an. NANY PRASOJO menjadi hak tanggungan di BPR atas nama Nurkhamit

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

- Bahwa terdakwa sebagai direktur PT. Madinah Alam Persada yang bergerak dalam bidang pengembang perumahan (jual kapling dan membangun rumahnya) dengan lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang dan Perumahan Gayamsari /Sendang sari/ sendangsari beruang yang beralamat di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang.
- Bahwa terdakwa dengan menggunakan media sosial facebook, dan aplikasi jual beli online serta brosur, menawarkan perumahan,
- Bahwa Perumahan Tanjungsari dibangun masih diatas tanah atas nama MUSTARI (Alm) atau milik Ahli waris MUSTARI yaitu saksi Rojikin dan saksi Jumali, sedangkan terhadap Perumahan Gayamsari /Sendangsari/ sendangsari beruang milik saksi NANY PRASOJO Binti (alm) KHO PENG AN
- Bahwa yang ditawarkan melalui iklan adalah sebagai berikut: Pesan dan bangun, KPR syariah, Tanpa bunga dan denda, Tanpa sita, Tanpa bank ,Tanpa Bi cheking, Pasti ACC ,SHM free semua biaya, Syarat hanya KTP dan KK
- Bahwa terdakwa telah berhasil menjual tanah perumahan Perumahan Gayamsari /Sendangsari/ sendangsari beruang sebanyak 4 unit kepada para pembeli sebagai berikut: saksi AFRIAN WIRANATA, saksi SITI MAIMUNAH ,saksi INTAN PRAMITA SARASPUTRI ,saksi VIOLIA SARININGRUM dengan total seluruhnya Rp1.176.000.000
- Bahwa terhadap Perumahan Tanjungsari terdakwa telah berhasil menjual tanah perumahan tanjungsari sebanyak 7 unit kepada para pembeli sebagai berikut: saksi an. EKO ADI PRAYITNO, saksi an. TABITA SUCI MARYANI ,saksi YULIANI ANJANI, saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ANDIKA TRI CAHYANTO ,saksi LIANA YANTI ,saksi ASTRI SUMIYATI , dan saksi RIDHA SETYASIH dengan total seluruhnya Rp.619.821.000

- Bahwa dari para konsumen terdakwa telah menerima uang sekitar Rp. 1.886.056.900.- (satu milyar delapan ratus delapan enam juta lima puluh enam ribu sembilan ratus rupiah)

- Bahwa uang tersebut telah digunakan terdakwa tanpa dapat dipertanggungjawabkan, diantaranya untuk operasional kantor, pembangunan Perumahan ditempat lainnya;

- Bahwa keterangan para saksi benar, dan keterangan terdakwa dalam Berita Acara Penyidikan benar;

- Bahwa barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan benar;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1.6 (enam) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 87.140.000.- dari sdr. Chayadi mulai tanggal 27 / 1 / 2020 s/d 2 / 6 / 2020.

2.1 (satu) buah buku angsuran PT. Madinah Alam Persada an. Liana Yanti.

3.1 (satu) bendel Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Berkop PT. Madinah Alam Persada No : 004 / MADINAH / I / 2020, tanggal 31 Januari 2020, antara Slamet Riyadi selaku pihak pertama dengan Liyana Yanti selaku pihak kedua.

4.1 (satu) lembar foto copy leter C No. 285 an Moestari Bin Kaspan

5.8 (delapan) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 63.000.000.- dari sdr. YULIANI ANJANI mulai tanggal 11 Desember 2019 s/d 2 November 2020.

6.1 (satu) lembar Surat Perjanjian Tanah dan Bagunan No : 011 / Madinah / XI / 2019, tertanggal 11 Desember 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI pihak pertama dengan sdr. YULIANI ANJANI pihak kedua.

7.1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama sdr. YULIANI ANJANI, lokasi : Tanjungsari No 27.

Halaman 42 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



8.4 (empat) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 99.400.000.- dari sdr. ASTRI SUMIYATI mulai tanggal 1 Februari 2019 s/d 10 November 2020.

9.1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan tertanggal 15 Oktober 2019 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.

10. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Penyelesaian Pembangunan Perumahan Madinah Fatro No : 201 / Madinah / XI / 2020, tertanggal 10 November 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.

11. 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 200 / Madinah / XI / 2020, tertanggal 10 November 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.

12. 11 (sebelas) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 115.965.000.- dari sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO mulai tanggal 13 Desember 2019 s/d 2 Juli 2020.

13. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada atas nama YERLINA / ANDIKA, lokasi : Tanjungsari No 29.

14. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan No : 003 / Madinah / I / 2020, tertanggal 14 Januari 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO selaku pihak kedua.

15. 1 (satu) lembar Surat Pembatalan No : 239 / Madinah / XII / 2020, tertanggal 24 Desember 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO selaku pihak kedua.

16. 1 (satu) bendel Gambar Kerja Kavling Tanjungsari An MAS ANDIKA PRATAMA

17. 3 (tiga) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 250.000.000.- dari sdr.



AFRIAN WIRANATA mulai tanggal 1 Maret 2019 s/d 26 Agustus 2019.

18. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 1 Maret 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. AFRIAN WIRANATA selaku pihak kedua yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH .MKn Nomor : 52 / III / L / EB / 2019, tanggal 1 Maret 2019.

19. 3 (tiga) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 228.000.000.- dari sdr. SITI MAIMUNAH mulai tanggal 12 Maret 2020 s/d 14 Maret 2020.

20. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 25 / Madinah / III / 2020, tanggal 13 Maret 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. SITI MAIMUNAH.

21. 2 (dua) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 250.000.000.- dari sdr. INTAN PRAMITA SARAS PUTRI mulai tanggal 9 Agustus 2019 s/d 10 September 2019.

22. 1 (satu) lembar Surat Pernyataan, tertanggal 9 Agustus 2019 antara sdr. INTAN PRAMITA SARAS PUTRI selaku pihak pertama dengan sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak kedua, tentang pemberian uang muka senilai Rp. 200 Juta untuk jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jl Sendangsari Barat II No. SHM 03074 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang

23. FC 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 113 / Madinah / VI / 2020, tertanggal 17 Juni 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.

24. FC 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 136.190.000.- untuk rumah Tanjungsari dari sdr. RIDHA SETYASIH tanggal 14 Juni 2020 s/d 10 Agustus 2020

25. 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 159.032.900.- untuk rumah



Wonomulyo dari sdr. RIDHA SETYASIH tanggal 15 Agustus 2020 s/d 19 September 2020.

26. 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 149 / Madinah / VIII / 2020, tertanggal 15 Agustus 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.

27. 1 (satu) Surat Addendum No : 150 / Madinah / VIII / 2020, tanggal 15 Agustus 2020 berkop PT Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.

28. 2 (dua) lembar Surat Pembatalan Jual Beli Tanah Dan Bangunan No : 180 / Madinah / X / 2020, tanggal 3 Oktober 2020.

29. 8 (delapan) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 81.664.000.- dari sdr. EKO ADI PRAYITNO mulai tanggal 24 Agustus 2019 s/d 4 April 2020.

30. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama EKO ADI PRAYITNO, lokasi : Tanjungsari No 3.

31. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 24 Agustus 2019 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. EKO ADI PRAYITNO selaku pihak kedua.

32. 1 (satu) lembar Surat Pembatalan No : 144 / Madinah / VII / 2020, tertanggal 30 Juli 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. EKO ADI PRAYITNO selaku pihak kedua.

33. 2 (dua) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 50.000.000.- dari sdr. Tabita Suci Maryani, tanggal 8 September 2019 dan tanggal 20 September 2019.

34. 4 (empat) lembar foto print kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 20.000.000.- dari sdr. Tabita Suci Maryani, tanggal 9 Oktober 2019 dan tanggal 16 November 2019

35. 1 (satu) lembar surat perjanjian beli tanah dan bangunan berkop PT. Madinah Alam Persada antara pihak

Halaman 45 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua TABITA SUCI MARYANI, tanggal 20 September 2019.

36. 1 (satu) lembar surat pembatalan berkop PT. Madinah Alam Persada nomor : 187 / MADINAH / X / 2020, tanggal 14 Oktober 2020, antara pihak pertama Slamet Riyadi dengan pihak kedua Tabita Suci Maryani.

37. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. Tabita Suci Maryani lokasi tanjungsari No. kavling : 40.

38. 26 (dua puluh enam) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 445.065.000.- dari sdr. VIOLIA SARININGRUM, mulai tanggal 26 Januari 2019 s/d 21 Nopember 2020.

39. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 30 Januari 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. VIOLIA SARININGRUM selaku pihak kedua yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH, MKn Nomor : 49 / I / L / EB / 2019, tanggal 30 Januari 2019.

40. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah, tertanggal 13 Februari 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. VIOLIA SARININGRUM selaku pihak kedua yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH, MKn Nomor : 51 / II / L / EB / 2019, tanggal 13 Pebruari 2019.

41. 1 (satu) bendel Buku Angsuran PT. Madinah Alam Persada lokasi Beruang kavling no. 1, an. Viola Sariningrum.

42. 1 (satu) bendel Buku Angsuran PT. Madinah Alam Persada lokasi Beruang kavling no. 2, an. Viola Sariningrum.

43. 1 (satu) buah Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor : 07202 / Pedurungan Tengah an MUSTARI.

44. 1 (satu) buah Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor : 3074 / Gayamsari an NANY PRASOJO.

45. 1 (satu) lembar Tanda Terima Berkas Dan Kwitansi No : 13 / IV / KTB / IV / EB / 2017, tertanggal 3 Januari 2019 yang diterima oleh sdr. EFNAWATI BUKHARI. SH.M.Kn.

Halaman 46 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46. Fotocopy 1 (satu) bendel Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Madinah Alam Persada dari Kementerian Hukum dan HAM RI.

47. Fotocopy 1 (satu) bendel salinan / grosse akta No. 01 tanggal 04-09-2018 dari Notaris DIAN EKANINGSIH, SH, MKn tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Madinah Alam Persada.

48. 1 (satu) buah Sertipikat Hak Milik Nomor : 3074 / Gayamsari an NUR KHAMID

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

- Bahwa benar terdakwa sebagai direktur PT. Madinah Alam Persada yang bergerak dalam bidang pengembang perumahan (jual kapling dan membangun rumahnya);
- Bahwa sebagai direktur PT. Madinah Alam Persada direktur PT. Madinah Alam Persada telah menjual perumahan dengan lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang dan Perumahan Gayamsari /Sendang sari/ sendangsari beruang yang beralamat di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang.
- Bahwa benar terdakwa dengan menggunakan media sosial facebook, dan aplikasi jual beli online serta brosur, untuk menawarkan perumahan, yang isinya antara lain KPR syariah, Tanpa bunga dan denda, Tanpa sita, Tanpa bank, Tanpa Bi cheking, Pasti ACC, SHM free semua biaya, Syarat hanya KTP dan KK
- Bahwa Perumahan Tanjungsari dibangun masih diatas tanah atas nama MUSTARI (Alm) atau milik Ahli waris MUSTARI yaitu saksi Rojikin dan saksi Jumali, sedangkan terhadap Perumahan Gayamsari /Sendangsari/ sendangsari beruang milik saksi NANY PRASOJO Binti (alm) KHO PENG AN
- Bahwa terdakwa telah berhasil menjual tanah perumahan Perumahan Gayamsari /Sendangsari/ sendangsari beruang sebanyak 4 unit kepada para pembeli sebagai berikut: saksi AFRIAN WIRANATA, saksi SITI MAIMUNAH, saksi INTAN PRAMITA SARASPUTRI, saksi VIOLIA SARININGRUM dengan total seluruhnya Rp1.176.000.000, di Perumahan Tanjungsari sebanyak 7 unit kepada para pembeli sebagai berikut: saksi an. EKO ADI PRAYITNO, saksi an.

Halaman 47 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



TABITA SUCI MARYANI ,saksi YULIANI ANJANI, saksi ANDIKA TRI CAHYANTO ,saksi LIANA YANTI ,saksi ASTRI SUMIYATI , dan saksi RIDHA SETYASIH dengan total seluruhnya Rp.619.821.000

- Bahwa dari para konsumen terdakwa telah menerima uang sekitar Rp. 1.886.056.900.- (satu milyar delapan ratus delapan enam juta lima puluh enam ribu sembilan ratus rupiah)

- Bahwa terhadap Perumahan Gayamsari /Sendangsari/ sendangsari beruang sebanyak 4 unit belum terbangun sedangkan Perumahan Tanjungsari telah terbangun namun konsumen belum menerima sertifikat atas tanahnya;

- Bahwa uang tersebut telah digunakan terdakwa tanpa dapat dipertanggungjawabkan, diantaranya untuk operasional kantor, pembangunan Perumahan ditempat lainnya;

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 Jo Pasal 65 ayat 1 KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. . Unsur Barang Siapa / Setiap Orang
2. ..Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ,atau pun dengan rangkaian kebohongan ,menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang
3. Dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus dipandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan, yang diancam dengan pidana pokok yang sejenis, maka dijatuhkan hanya satu pidana..

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

Ad. 1 **Unsur Barang Siapa / Setiap Orang**



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan barang siapa menurut ketentuan undang-undang adalah berupa subyek hukum yaitu manusia atau badan hukum penyandang hak dan kewajiban yang mampu mempertanggung jawabkan perbuatannya;

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini Penuntut Umum dipersidangan telah menghadapkan orang sebagai subyek hukum yang didudukkan sebagai terdakwa, yang atas pertanyaan Majelis Hakim ia mengaku mempunyai identitas diri dengan nama SLAMET RIYADI Bin SLAMET GENDUT identitas diri tersebut setelah dicocokkan dengan identitas diriterdakwa yang termuat dalam surat dakwaan ternyata sama, dan atas pembacaan surat dawaan yang dihadapkan kepada terdakwa ini menyatakan sudah mengerti dan akan dihadapi sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut unsur barang siapa telah terpenuhi;

Ad. 2. Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, atau pun dengan rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang,

Menimbang, bahwa menurut Memorie van Toelichting, "Kesengajaan" adalah dengan sadar berkehendak untuk melakukan suatu kejahatan tertentu (De bewuste richting van den wil op een bepaald misdrijf). Bahwa mengenai pengertian yang ada dalam Memorie van Toelichting (MvT) tersebut, Prof. Satochid Kartanegara mengutarakan bahwa yang dimaksud dengan "opzet willens en weten" (dikehendaki dan diketahui) adalah "seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sengaja harus menghendaki (willens) perbuatan itu serta harus menginsyafi atau mengerti (weten) akan akibat dari perbuatan itu.

Menimbang, bahwa yang dimaksud "secara melawan hukum" dapat diartikan sebagai "tanpa hak sendiri" (Zonder eigen recht), "bertentangan dengan hak orang lain" (tegen eens anders reccht), "bertentangan dengan hukum obyektif" (tegen het objectieve recht). (DR. Andi Hamzah, S.H., dalam bukunya yang berjudul Asas-asas Hukum Pidana halaman 131-132).

Menimbang, Berdasarkan fakta fakta hukum yang terungkap dipersidangan sebagaimana tersebut diatas yakni:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa sebagai direktur PT. Madinah Alam Persada yang bergerak dalam bidang pengembang perumahan (jual kapling dan membangun rumahnya) dengan lokasi Perumahan Tanjungsari yang beralamat di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang dan Perumahan Gayamsari /Sendang sari/ sendangsari beruang yang beralamat di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang.
- Bahwa terdakwa dalam upaya memasarkan perumahannya mengiklan perumahannya melalui media seperti brosur, media sosial facebook, dan aplikasi jual beli online, adapun yang ditawarkan sebagai berikut: Pesan dan bangun,KPR syariah,Tanpa bunga dan denda,Tanpa sita, Tanpa bank ,Tanpa Bi cheking,Pasti ACC ,SHM free semua biaya,Syarat hanya KTP dan KK
- Bahwa atas iklan dan tawaran yang menarik dari terdakwa membuat para konsumen tertarik tergerak untuk membelinya dalam hal ini terdakwa berhasil menjual 4 (empat) unit rumah pada Perumahan Gayamsari /Sendangsari/ sendangsari beruang, sebagai berikut :
 1. Saksi VIOLIA SARININGRUM, pada tanggal 26 januari 2019 terjadi perjanjian jual beli rumah/tanah antara terdakwa dengan di Kantor pemasaran PT. Madinah Alam Persada, terhadap perumahan di Jl Sendangsari Barat kelurahan Gayamsari Kota Semarang, dengan harga Rp. 472.850.000, DP senilai Rp. 5.000.000 dan kekuranganya dibayar secara mengangsur,adapun saksi VIOLIA telah melunasi Rp. 472.850.000, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan rumah selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali,adapun buktinya sebagai berikut :
 - 2..Saksi INTAN PRAMITA SARASPUTRI pada tanggal 09 Agustus 2019 terjadi perjanjian jual beli rumah/tanah antara terdakwa dengan saksi yang berlokasi di Jl Sendangsari Barat kelurahan Gayamsari Kota Semarang, dengan harga Rp. 250.000.000, DP senilai Rp.200.000.000 dan telah dibayar lunas Rp 250.000.000,
 3. Saksi SITI MAIMUNAH pada tanggal 14 Maret 2020 terjadi perjanjian jual beli rumah/tanah dengan terdakwa yang berlokasi di Jl Sendangsari Barat kelurahan Gayamsari Kota

Halaman 50 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



Semarang, dengan harga Rp.223.000.000, DP senilai Rp.5.000.000, dan telah dibayar lunas Rp 228.000.000

4. Saksi AFRIAN WIRANATA Bahwa pada tanggal 17 Juni 2020 terjadi perjanjian jual beli dengan terdakwa yang berlokasi di Jl Sendangsari Barat kelurahan Gayamsari Kota Semarang, dengan harga Rp. 250.000.000, dan telah dibayar lunas Rp 250.000.000 selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali,

Sedangkan untuk perumahan Perumahan Tanjungsari terdakwa berhasil menjual 7 (tujuh) unit rumah berikut :

1. Saksi. EKO ADI PRAYITNO pada tanggal 24 Agustus 2019 terjadi perjanjian jual beli dengan terdakwa, dengan harga Rp. 240.000.000, DP senilai Rp.65.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.083.000,- selama 7 (tujuh) tahun, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali,
2. Saksi TABITA SUCI MARYANI pada tanggal 20 September 2019 terjadi perjanjian jual beli dengan terdakwa, dengan harga Rp. 265.000.000, DP senilai Rp. 50.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.560.000,- selama 7 (tujuh) tahun, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali,
3. Saksi YULIANI ANJANI pada tanggal 11 Desember 2019 terjadi perjanjian jual beli dengan terdakwa terhadap perumahan di Tanjungsari, luas tanah 62 m², luas bangunan 36 m², dengan harga Rp. 275.000.000, DP senilai Rp. 50.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.000.000,- selama 5 (lima) tahun. selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 4 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung ditinggali,
4. Saksi ANDIKA TRI CAHYANTO pada tanggal 14 Januari 2020 terjadi perjanjian jual beli dengan terdakwa terhadap perumahan di Tanjungsari No 29 LT 61 M² LB 36 M², dengan



- harga Rp. 275 juta, DP senilai Rp. 75.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.380.000,- selama 7 (tujuh) tahun, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 12 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali,
5. Saksi LIANA YANTI pada tanggal 31 Januari 2020 terjadi perjanjian jual beli dengan terdakwa, terhadap perumahan di Tanjungsari No kavling 11, luas tanah 64 m2, luas bangunan 36 m2, dengan harga Rp. 275.000.000, DP senilai Rp. 75.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.380.000,- selama 7 (tujuh) tahun, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 8 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung ditinggali,
 6. Saksi RIDHA SETYASIH pada tanggal 14 Juni 2020 terjadi perjanjian jual beli dengan terdakwa terhadap perumahan di Tanjungsari No kavling 3 Luas bangunan 60 M2 Luas tanah 91 M2, dengan harga Rp. 390.000.000, DP senilai Rp. 130.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 3.095.000,- selama 7 (tujuh) tahun bukti penjualannya, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali,
 7. Saksi ASTRI SUMIYATI pada tanggal 10 November 2020 terjadi perjanjian jual beli dengan terdakwa, terhadap perumahan di Tanjungsari No 16 luas 66 M2, dengan harga Rp. 285 juta, DP senilai Rp. 95.000.000 yang angsuran per bulan senilai Rp. 2.200.000,- selama 7 (tujuh) tahun bukti penjualannya, selanjutnya terdakwa menjanjikan pembangunan selesai paling lambat 6 bulan setelah pembayaran DP (down Payment) dan langsung dapat ditinggali,
- Bahwa terdakwa menjanjikan kepada para konsumen Perumahan Tanjung Sari dan Perumahan Gayamsari/ Sendangsari/sendangsari beruang dalam kurun waktu 4 s/d 6 bulan setelah dibayarkan uang muka rumah tersebut langsung bisa tinggal;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai waktu yang dijanjikan tidak kunjung diserahterimakan dan ketika dilakukan konfirmasi pada terdakwa nomor Hp milik terdakwa sudah tidak bisa dihubungi.
- Bahwa terdakwa dalam menjual tanah maupun membangun rumah Perumahan Tanjung Sari dan Sendangsari/sendangsari beruang tanpa izin dari pemiliknya yaitu saksi Rojikin, saksi Jumali, dan saksi NANY PRASOJO, adapun terdakwa belum melunasi transaksi jual beli atau menyelesaikan status hak atas tanah tersebut kepada pemiliknya.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa, para konsumen mengalami kerugian kurang lebih sekitar Rp. 1.886.056.900.- (satu milyar delapan ratus delapan enam juta lima puluh enam ribu sembilan ratus rupiah)
- Bahwa uang tersebut telah digunakan terdakwa tanpa dapat dipertanggungjawabkan, adapun berdasarkan keterangan terdakwa untuk operasional kantor dan pembangunan Perumahan ditempat lainya

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat, oleh karena terdakwa sebagai direktur PT. Madinah Alam Persada yang bergerak dalam bidang pengembang perumahan (jual kapling dan membangun rumahnya), dan dalam memasarkan usahanya terdakwa menggunakan sarana media seperti brosur, media sosial facebook, dan aplikasi jual beli online, serta janji janjinya yang disampaikan oleh terdakwa membuat para konsumen tertarik dan akhirnya membelinya dengan menyerahkan sejumlah uang kepada terdakwa, sejumlah Rp. 1.886.056.900.- (satu milyar delapan ratus delapan enam juta lima puluh enam ribu sembilan ratus rupiah), namun janji terdakwa tidak ditepati maka menurut Majelis Hakim unsur ad 2 terpenuhi;

Ad.3. Unsur dalam hal perbarengan beberapa perbuatan yang harus di pandang sebagai perbuatan yang berdiri sendiri sehingga merupakan beberapa kejahatan

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang diperoleh didepan persidangan bahwa terdakwa sebagai direktur PT. Madinah Alam Persada yang bergerak dalam bidang pengembang perumahan pada bulan Desember 2018 hingga November 2020, telah melakukan :

- Mengiklan perumahanya melalui media seperti brosur, media sosial facebook, dan aplikasi jual beli online, adapun yang ditawarkan

Halaman 53 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



sebagai berikut: Pesan dan bangun, KPR syariah, Tanpa bunga dan denda, Tanpa sita, Tanpa bank, Tanpa Bi cheking, Pasti ACC, SHM free semua biaya, Syarat hanya KTP dan KK

- Bahwa atas iklan dan tawaran yang dilakukan terdakwa membuat para konsumen tertarik yang akhirnya terdakwa berhasil menjual 4 (empat) unit rumah pada Perumahan Gayamsari /Sendangsari /sendangsari beruang, dan 7 (tujuh) unit rumah di perumahan Perumahan Tanjungsari dengan konsumen VIOLIA SARININGRUM, INTAN PRAMITA SARASPUTRI, SITI MAIMUNAH, AFRIAN WIRANATA, EKO ADI PRAYITNO, TABITA SUCI MARYANI, YULIANI ANJANI, ANDIKA TRI CAHYANTO, LIANA YANTI, RIDHA SETY, ASTRI SUMIYATI,
- Bahwa terdakwa dalam menjual tanah maupun membangun rumah Perumahan Tanjung Sari dan Sendangsari/sendangsari beruang diatas tanah yang pemilik asalnya yaitu saksi ROJIKIN, saksi JUMALI, dan saksi NANY PRASOJO, ternyata terdakwa belum melunasi transaksi jual beli atau menyelesaikan status hak atas tanah tersebut dari pemilik asalnya.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa, para konsumen mengalami kerugian kurang lebih sekitar Rp. 1.886.056.900.- (satu milyar delapan ratus delapan enam juta lima puluh enam ribu sembilan ratus rupiah)
- Bahwa uang tersebut telah digunakan terdakwa tanpa dapat dipertanggungjawabkan, adapun berdasarkan keterangan terdakwa untuk operasional kantor dan pembangunan Perumahan ditempat lainya

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas oleh karena terdakwa dalam melakukan kegiatan menjual tanah dan bangunan yang berlokasi di Rt 4 Rw 6 Kel Pedurungan Tengah Kec Pedurungan Kota Semarang dan di Jl Sendang Sari Barat Rt 3 Rw 2 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang, melalui media seperti brosur, media sosial facebook, dan aplikasi jual beli online pada bulan Desember 2018 hingga November 2020, ahirnya para konsumen tertarik dan melakukan pembelian, dan terbukti pula tanah tempat membangun perumahan belum diselesaikan proses peralihan haknya dari kepada pemilik asalnya oleh terdakwa, sehingga para konsumen perumahan dan pemilik tanah dirugian, dan perbuatan terdakwa merupakan



perbuatan pidana oleh karena itu Menurut Majelis Hakim unsur ad.3 telah terpenuhi dan terbukti;

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

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas terdakwa dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana dalam persidangan tidak ditemukan adanya alasan pembenar dan pemaaf serta terdakwa mampu untuk dimintai pertanggungjawaban pidana maka kepadanya harus dijatuhi hukuman yang setimpal dengan perbuatannya dengan memperhatikan ketentuan perundang undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa tidak dikenakan penangkapan dan penahanan, maka terhadap pemindaan yang dijatuhkan kepada terdakwa tidak dikurangkan untuk itu;

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

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

Menimbang, bahwa barang bukti berupa :

1. 6 (enam) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 87.140.000.- dari sdr. Chayadi mulai tanggal 27 / 1 / 2020 s/d 2 / 6 / 2020.
2. 1 (satu) buah buku angsuran PT. Madinah Alam Persada an. Liana Yanti.
3. 1 (satu) bendel Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Berkop PT. Madinah Alam Persada No : 004 / MADINAH / I / 2020, tanggal 31 Januari 2020, antara Slamet Riyadi selaku pihak pertama dengan Liyana Yanti selaku pihak kedua.
4. 1 (satu) lembar foto copy leter C No. 285 an Moestari Bin Kaspan
5. 8 (delapan) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 63.000.000.- dari sdr. YULIANI ANJANI mulai tanggal 11 Desember 2019 s/d 2 November 2020.



6. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Tanah dan Bangunan No : 011 / Madinah / XI / 2019, tertanggal 11 Desember 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI pihak pertama dengan sdr. YULIANI ANJANI pihak kedua.
7. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama sdr. YULIANI ANJANI, lokasi : Tanjungsari No 27.
8. 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 99.400.000.- dari sdr. ASTRI SUMIYATI mulai tanggal 1 Februari 2019 s/d 10 November 2020.
9. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan tertanggal 15 Oktober 2019 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.
10. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Penyelesaian Pembangunan Perumahan Madinah Fatro No : 201 / Madinah / XI / 2020, tertanggal 10 November 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.
11. 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 200 / Madinah / XI / 2020, tertanggal 10 November 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.
12. 11 (sebelas) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 115.965.000.- dari sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO mulai tanggal 13 Desember 2019 s/d 2 Juli 2020.
13. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama YERLINA / ANDIKA, lokasi : Tanjungsari No 29.
14. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan No : 003 / Madinah / I / 2020, tertanggal 14 Januari 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO selaku pihak kedua.
15. 1 (satu) lembar Surat Pembatalan No : 239 / Madinah / XII / 2020, tertanggal 24 Desember 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO selaku pihak kedua.

Halaman 56 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



16. 1 (satu) bendel Gambar Kerja Kavling Tanjungsari An MAS ANDIKA PRATAMA
17. 3 (tiga) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 250.000.000.- dari sdr. AFRIAN WIRANATA mulai tanggal 1 Maret 2019 s/d 26 Agustus 2019.
18. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 1 Maret 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. AFRIAN WIRANATA selaku pihak kedua yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH .MKn Nomor : 52 / III / L / EB / 2019, tanggal 1 Maret 2019.
19. 3 (tiga) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 228.000.000.- dari sdr. SITI MAIMUNAH mulai tanggal 12 Maret 2020 s/d 14 Maret 2020.
20. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 25 / Madinah / III / 2020, tanggal 13 Maret 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. SITI MAIMUNAH.
21. 2 (dua) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 250.000.000.- dari sdr. INTAN PRAMITA SARAS PUTRI mulai tanggal 9 Agustus 2019 s/d 10 September 2019.
22. 1 (satu) lembar Surat Pernyataan, tertanggal 9 Agustus 2019 antara sdr. INTAN PRAMITA SARAS PUTRI selaku pihak pertama dengan sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak kedua, tentang pemberian uang muka senilai Rp. 200 Juta untuk jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jl Sendangsari Barat II No. SHM 03074 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang
23. FC 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 113 / Madinah / VI / 2020, tertanggal 17 Juni 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.
24. FC 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 136.190.000.- untuk rumah Tanjungsari dari sdr. RIDHA SETYASIH tanggal 14 Juni 2020 s/d 10 Agustus 2020



25. 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 159.032.900.- untuk rumah Wonomulyo dari sdr. RIDHA SETYASIH tanggal 15 Agustus 2020 s/d 19 September 2020.
26. 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 149 / Madinah / VIII / 2020, tertanggal 15 Agustus 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.
27. 1 (satu) Surat Addendum No : 150 / Madinah / VIII / 2020, tanggal 15 Agustus 2020 berkop PT Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.
28. 2 (dua) lembar Surat Pembatalan Jual Beli Tanah Dan Bangunan No : 180 / Madinah / X / 2020, tanggal 3 Oktober 2020.
29. 8 (delapan) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 81.664.000.- dari sdr. EKO ADI PRAYITNO mulai tanggal 24 Agustus 2019 s/d 4 April 2020.
30. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama EKO ADI PRAYITNO, lokasi : Tanjungsari No 3.
31. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 24 Agustus 2019 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. EKO ADI PRAYITNO selaku pihak kedua.
32. 1 (satu) lembar Surat Pembatalan No : 144 / Madinah / VII / 2020, tertanggal 30 Juli 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. EKO ADI PRAYITNO selaku pihak kedua.
33. 2 (dua) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 50.000.000.- dari sdr. Tabita Suci Maryani, tanggal 8 September 2019 dan tanggal 20 September 2019.
34. 4 (empat) lembar foto print kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 20.000.000.- dari sdr. Tabita Suci Maryani, tanggal 9 Oktober 2019 dan tanggal 16 November 2019



35. 1 (satu) lembar surat perjanjian beli tanah dan bangunan berkop PT. Madinah Alam Persada antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua TABITA SUCI MARYANI, tanggal 20 September 2019.
36. 1 (satu) lembar surat pembatalan berkop PT. Madinah Alam Persada nomor : 187 / MADINAH / X / 2020, tanggal 14 Oktober 2020, antara pihak pertama Slamet Riyadi dengan pihak kedua Tabita Suci Maryani.
37. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. Tabita Suci Maryani lokasi tanjungsari No. kavling : 40.
38. 26 (dua puluh enam) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 445.065.000.- dari sdr. VIOLIA SARININGRUM, mulai tanggal 26 Januari 2019 s/d 21 Nopember 2020.
39. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 30 Januari 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. VIOLIA SARININGRUM selaku pihak kedua yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH, MKn Nomor : 49 / I / L / EB / 2019, tanggal 30 Januari 2019.
40. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah, tertanggal 13 Februari 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. VIOLIA SARININGRUM selaku pihak kedua yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH, MKn Nomor : 51 / II / L / EB / 2019, tanggal 13 Pebruari 2019.
41. 1 (satu) bendel Buku Angsuran PT. Madinah Alam Persada lokasi Beruang kavling no. 1, an. Viola Sariningrum.
42. 1 (satu) bendel Buku Angsuran PT. Madinah Alam Persada lokasi Beruang kavling no. 2, an. Viola Sariningrum.
43. 1 (satu) buah Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor : 07202 / Pedurangan Tengah an MUSTARI.
44. 1 (satu) buah Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor : 3074 / Gayamsari an NANY PRASOJO.
45. 1 (satu) lembar Tanda Terima Berkas Dan Kwitansi No : 13 / IV / KTB / IV / EB / 2017, tertanggal 3 Januari 2019 yang diterima oleh sdr. EFNAWATI BUKHARI. SH.M.Kn.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46. Fotocopy 1 (satu) bendel Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Madinah Alam Persada dari Kementerian Hukum dan HAM RI.

47. Fotocopy 1 (satu) bendel salinan / grosse akta No. 01 tanggal 04-09-2018 dari Notaris DIAN EKANINGSIH, SH, MKn tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Madinah Alam Persada.

TERLAMPIR DALAM BERKAS

48. 1 (satu) buah Sertipikat Hak Milik Nomor : 3074 / Gayamsari an NUR KHAMID

DIKEMBALIKAN KEPADA PT. BPR SINAR MITRA SEJAHTERA MELALUI SAKSI RUDI KURNIAWAN,

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

Keadaan yang memberatkan:

- Terdakwa belum mengembalikan kerugian yang diderita para konsumen;
- Perbuatan terdakwa dapat menimbulkan kurang kepercayaan masyarakat pada para pengembang perumahan;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa mengakui terus terang perbuatannya;
- Terdakwa menyesali perbuatannya
- Terdakwa merasa bersalah

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

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

MENGADILI:

1. Menyatakan terdakwa SLAMET RIYADI Bin SLAMET GENDUT terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana "PENIPUAN BEBERAPA KALI,";
2. Menjatuhkan pidana kepada terdakwa SLAMET RIYADI Bin SLAMET GENDUT oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun;
3. Menetapkan barang bukti berupa;

Halaman 60 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. 6 (enam) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 87.140.000.- dari sdr. Chayadi mulai tanggal 27 / 1 / 2020 s/d 2 / 6 / 2020.
2. 1 (satu) buah buku angsuran PT. Madinah Alam Persada an. Liana Yanti.
3. 1 (satu) bendel Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Berkop PT. Madinah Alam Persada No : 004 / MADINAH / I / 2020, tanggal 31 Januari 2020, antara Slamet Riyadi selaku pihak pertama dengan Liyana Yanti selaku pihak kedua.
4. 1 (satu) lembar foto copy leter C No. 285 an Moestari Bin Kaspan
5. 8 (delapan) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 63.000.000.- dari sdr. YULIANI ANJANI mulai tanggal 11 Desember 2019 s/d 2 November 2020.
6. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Tanah dan Bagunan No : 011 / Madinah / XI / 2019, tertanggal 11 Desember 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI pihak pertama dengan sdr. YULIANI ANJANI pihak kedua.
7. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama sdr. YULIANI ANJANI, lokasi : Tanjungsari No 27.
8. 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 99.400.000.- dari sdr. ASTRI SUMIYATI mulai tanggal 1 Februari 2019 s/d 10 November 2020.
9. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan tertanggal 15 Oktober 2019 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.
10. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Penyelesaian Pembangunan Perumahan Madinah Fatro No : 201 / Madinah / XI / 2020, tertanggal 10 November 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.
11. 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 200 / Madinah / XI / 2020, tertanggal 10 November 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ASTRI SUMIYATI selaku pihak kedua.

Halaman 61 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



12. 11 (sebelas) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 115.965.000.- dari sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO mulai tanggal 13 Desember 2019 s/d 2 Juli 2020.
13. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama YERLINA / ANDIKA, lokasi : Tanjungsari No 29.
14. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan No : 003 / Madinah / I / 2020, tertanggal 14 Januari 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO selaku pihak kedua.
15. 1 (satu) lembar Surat Pembatalan No : 239 / Madinah / XII / 2020, tertanggal 24 Desember 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. ANDIKA TRI CAHYANTO selaku pihak kedua.
16. 1 (satu) bendel Gambar Kerja Kavling Tanjungsari An MAS ANDIKA PRATAMA
17. 3 (tiga) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 250.000.000.- dari sdr. AFRIAN WIRANATA mulai tanggal 1 Maret 2019 s/d 26 Agustus 2019.
18. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 1 Maret 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. AFRIAN WIRANATA selaku pihak kedua yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH .MKn Nomor : 52 / III / L / EB / 2019, tanggal 1 Maret 2019.
19. 3 (tiga) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 228.000.000.- dari sdr. SITI MAIMUNAH mulai tanggal 12 Maret 2020 s/d 14 Maret 2020.
20. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 25 / Madinah / III / 2020, tanggal 13 Maret 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. SITI MAIMUNAH.
21. 2 (dua) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 250.000.000.- dari sdr. INTAN PRAMITA SARAS PUTRI mulai tanggal 9 Agustus 2019 s/d 10 September 2019.
22. 1 (satu) lembar Surat Pernyataan, tertanggal 9 Agustus 2019 antara sdr. INTAN PRAMITA SARAS PUTRI selaku pihak pertama

Halaman 62 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



dengan sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak kedua, tentang pemberian uang muka senilai Rp. 200 Juta untuk jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jl Sendangsari Barat II No. SHM 03074 Kel Gayamsari Kec Gayamsari Kota Semarang

23. FC 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 113 / Madinah / VI / 2020, tertanggal 17 Juni 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.
24. FC 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 136.190.000.- untuk rumah Tanjungsari dari sdr. RIDHA SETYASIH tanggal 14 Juni 2020 s/d 10 Agustus 2020
25. 4 (empat) lembar kwitansi berkop PT Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 159.032.900.- untuk rumah Wonomulyo dari sdr. RIDHA SETYASIH tanggal 15 Agustus 2020 s/d 19 September 2020.
26. 1 (satu) bendel Surat Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No : 149 / Madinah / VIII / 2020, tertanggal 15 Agustus 2020 yang berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.
27. 1 (satu) Surat Addendum No : 150 / Madinah / VIII / 2020, tanggal 15 Agustus 2020 berkop PT Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. RIDHA SETYASIH selaku pihak kedua.
28. 2 (dua) lembar Surat Pembatalan Jual Beli Tanah Dan Bangunan No : 180 / Madinah / X / 2020, tanggal 3 Oktober 2020.
29. 8 (delapan) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang senilai Rp. 81.664.000.- dari sdr. EKO ADI PRAYITNO mulai tanggal 24 Agustus 2019 s/d 4 April 2020.
30. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Pesada atas nama EKO ADI PRAYITNO, lokasi : Tanjungsari No 3.
31. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 24 Agustus 2019 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. EKO ADI PRAYITNO selaku pihak kedua.

Halaman 63 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



32. 1 (satu) lembar Surat Pembatalan No : 144 / Madinah / VII / 2020, tertanggal 30 Juli 2020 berkop PT. Madinah Alam Persada antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. EKO ADI PRAYITNO selaku pihak kedua.
33. 2 (dua) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 50.000.000.- dari sdr. Tabita Suci Maryani, tanggal 8 September 2019 dan tanggal 20 September 2019.
34. 4 (empat) lembar foto print kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 20.000.000.- dari sdr. Tabita Suci Maryani, tanggal 9 Oktober 2019 dan tanggal 16 November 2019
35. 1 (satu) lembar surat perjanjian beli tanah dan bangunan berkop PT. Madinah Alam Persada antara pihak pertama SLAMET RIYADI dengan pihak kedua TABITA SUCI MARYANI, tanggal 20 September 2019.
36. 1 (satu) lembar surat pembatalan berkop PT. Madinah Alam Persada nomor : 187 / MADINAH / X / 2020, tanggal 14 Oktober 2020, antara pihak pertama Slamet Riyadi dengan pihak kedua Tabita Suci Maryani.
37. 1 (satu) bendel buku angsuran berkop PT. Madinah Alam Persada an. Tabita Suci Maryani lokasi tanjungsari No. kavling : 40.
38. 26 (dua puluh enam) lembar kwitansi berkop PT. Madinah Alam Persada penyerahan uang total senilai Rp. 445.065.000.- dari sdr. VIOLIA SARININGRUM, mulai tanggal 26 Januari 2019 s/d 21 Nopember 2020.
39. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah Dan Bangunan, tertanggal 30 Januari 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. VIOLIA SARININGRUM selaku pihak kedua yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH, MKn Nomor : 49 / I / L / EB / 2019, tanggal 30 Januari 2019.
40. 1 (satu) lembar Surat Perjanjian Beli Tanah, tertanggal 13 Februari 2019 antara sdr. SLAMET RIYADI selaku pihak pertama dengan sdr. VIOLIA SARININGRUM selaku pihak kedua yang dilegalisasi oleh Notaris EFNAWATI BUKHARI. SH, MKn Nomor : 51 / II / L / EB / 2019, tanggal 13 Pebruari 2019.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

41. 1 (satu) bendel Buku Angsuran PT. Madinah Alam Persada lokasi Beruang kavling no. 1, an. Viola Sariningrum.
42. 1 (satu) bendel Buku Angsuran PT. Madinah Alam Persada lokasi Beruang kavling no. 2, an. Viola Sariningrum.
43. 1 (satu) buah Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor : 07202 / Pedurangan Tengah an MUSTARI.
44. 1 (satu) buah Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor : 3074 / Gayamsari an NANY PRASOJO.
45. 1 (satu) lembar Tanda Terima Berkas Dan Kwitansi No : 13 / IV / KTB / IV / EB / 2017, tertanggal 3 Januari 2019 yang diterima oleh sdr. EFNAWATI BUKHARI. SH.M.Kn.
46. Fotocopy 1 (satu) bendel Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Madinah Alam Persada dari Kementerian Hukum dan HAM RI.
47. Fotocopy 1 (satu) bendel salinan / grosse akta No. 01 tanggal 04-09-2018 dari Notaris DIAN EKANINGSIH, SH, MKn tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. Madinah Alam Persada.

TERLAMPIR DALAM BERKAS

48. 1 (satu) buah Sertipikat Hak Milik Nomor : 3074 / Gayamsari an NUR KHAMID

DIKEMBALIKAN KEPADA PT. BPR SINAR MITRA SEJAHTERA MELALUI SAKSI RUDI KURNIAWAN,

4. Membebankan kepada terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Selasa tanggal 20 September 2022 oleh kami, Suprayogi, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua , Ida Ratnawati, S.H., M.H. , Siti Insirah, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 20 September 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Artji Judiols Lattan SH., MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Semarang, serta dihadiri oleh Ahmad Za Im Wahyudi, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ida Ratnawati, S.H., M.H.

Suprayogi, S.H.,M.H

Halaman 65 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg



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

Siti Insirah, S.H.

Panitera Pengganti,

Artji Judiols Lattan SH., MH.

Halaman 66 dari 65 Putusan Nomor 258/Pid.B/2022/PN Smg