



**PUTUSAN**

Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Nama lengkap : Ahmad Syaukani Kuntjoro Sudarmo, S.H. Bin Alm Nur Cholis
2. Tempat lahir : Kediri
3. Umur/Tanggal lahir : 56 tahun/10 Mei 1967
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Jalan Slamet Riyadi No. 58-C Kel. Genuk Kec. Ungaran Barat / (KTP) Jalan Menoreh Barat VI No.5 Rt07 Rw.01 Kel. Sampangan Kec. Gajah Mungkur Kota Semarang
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Notaris

Terdakwa Ahmad Syaukani Kuntjoro Sudarmo, S.H. Bin Alm Nur Cholis ditahan oleh:

1. Penyidik tidak melakukan penahanan
2. Penuntut Umum sejak tanggal 17 Juli 2023 sampai dengan tanggal 5 Agustus 2023
3. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 25 Juli 2023 sampai dengan tanggal 23 Agustus 2023
4. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 24 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 22 Oktober 2023

Terdakwa dalam perkara ini didampingi oleh Endang Erniawati, SH., dan Aditya Septhiawan Satria Wibowo, SH., Advokat/Pengacara yang tergabung pada Kantor Hukum 'ENDANG ERNIAWATI, SH & REKAN', Alamat Perum Graha Pesona Jatisari Blok D.5/19 Kelurahan Jatisari, Kecamatan Mijen Kota Semarang sesuai dengan surat kuasa khusus tertanggal 20 Juli 2023.

Pengadilan Negeri tersebut;

Halaman 1 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg tanggal 25 Juli 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg tanggal 25 Juli 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS bersalah melakukan Tindak Pidana Penipuan sebagaimana diatur dalam pasal 378 KUHP dalam surat dakwaan pertama.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS dengan pidana penjara selama **1 (satu) tahun 10 (sepuluh) bulan** dengan dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan dengan perintah terdakwa tetap ditahan.
3. Menetapkan Barang Bukti berupa :
  - 1 (satu) lembar kwitansi tanda jadi rumah Palm View di Tlogomulyo Semarang sejumlah Rp 100,000,000,- tanggal 4 Juni 2014;
  - 1 (satu) lembar kwitansi DP (Down Payment) pembelian sebidang tanah HM No 4196/Tlogomulyo perum. Palm View A5 sejumlah Rp 165,000,000,- kekurangan pembayaran akan diangsur selama 12 bulan sebesar Rp 10,500,000,- tanggal 14 Agustus 2014;
  - 1 (satu) lembar kwitansi angsuran rumah 1 Palm View kurang 11 kali sejumlah Rp 10,500,000,- tanggal 14 Agustus 2014;
  - 1 (dua) lembar surat perjanjian antara sdr. AHMAD SYAUKANI KS, SH. selaku pihak pertama dengan sdri. DIAH KARTIKA WATI selaku pihak kedua perihal jual beli atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutnya yang berdiri diatas sebidang tanah HM Nomor 4106 di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang (perum. Palm View) tanggal 14 Agustus 2014;
  - 2 (dua) lembar Foto copy surat pernyataan antara sdr. AHMAD SYAUKANI KS, SH. selaku penjual dengan sdri. DIAH KARTIKA WATI, selaku pembeli atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutnya yang berdiri diatas sebidang tanah HM Nomor 4196 di Kel.

Halaman 2 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang (perum. Palm View) dengan harga jual beli Rp 291,000,000,- dari harga rumah tersebut pihak pembeli telah membayar kepada pihak penjual sebesar Rp 285,000,000,- dan masih ada kekurangan sebesar Rp 6,000,000,- yang akan dibayarkan setelah proses balik nama atas sertifikat tersebut, tanggal 25 Agustus 2016;

- 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran rumah di palm View A5 Kel. Tlogomulyo dengan pembayaran akhir pada bulan Oktober 2015 total sebesar Rp 285,000,000,- tanggal 31 Agustus 2016;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Sertifikat Hak Milik No 4196 atas nama AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO luas 94 m2 lokasi di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang.
- 2 (dua) lembar rekening koran Bank BCA nomor rekening 08545129899 a.n. SUTONO periode 01 - 2015 s/d 07 – 2015

## Dikembalikan kepada saksi SUTONO bin PARMAN.

- 1 (satu) bendel copy legalisir Perjanjian kredit No. 00687/PK/BPR.SMG/KRK/VIII/2013, Tanggal 2 Agustus 2013;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian perpanjangan kredit No. 005121/PERPJ-PK/KRK/VIII/2014 Tanggal 02 Agustus 2014;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian perubahan kredit No. 00231/PERUB-PK/KRK/IV/2015 Tanggal 28 April 2015;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perpanjangan kredit No. 00178/PERPJ-PK/KRK/IV/2016 Tanggal 28 April 2016;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian kredit No. 00080/PK/BPR.SMG/KMG/III/2017 Tanggal 30 Maret 2017;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00380/PERUB-PK/KMG/XII/2017 Tanggal 30 Desember 2017;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00222/PERUB-PK/KMG/X/2019 Tanggal 31 Oktober 2019;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00211/PERUB-PK/KMG/IX/2020 Tanggal 30 September 2020;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00240/PERUB-PK/KMG-1/XII/2021 Tanggal 30 Desember 2021

## Dimasukkan dalam berkas perkara

4. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp 2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah).

Halaman 3 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg

### Disclaimer

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



Setelah mendengar pembelaan Terdakwa dan atau Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa Ahmad Syaukani Kuntjoro Sudarmo, SH., bin Nur Cholis tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan Jaksa Penuntut Umum.
2. Membebaskan Terdakwa Ahmad Sjaukani Kuntjoro Sudarmo, SH., Bin Nur Cholis dari dakwaan dan/atau tuntutan Jaksa Penuntut Umum dalam perkara ini.
3. Merehabilitasi dan Memulihkan nama baik Terdakwa Ahmad Sjaukani Kuntjoro Sudarmo, SH., bin Nur Cholis dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya.
4. Membebaskan biaya perkara kepada Negara.

Setelah mendengar Replik Penuntut Umum yang diajukan kedepan persidangan tanggal 21 September 2023 terhadap pledooi/pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya Penuntut Umum menolak pledooi dari Penasihat Hukum Terdakwa sedangkan atas Replik tersebut, Penasihat Hukum Terdakwa juga telah mengajukan Duplik tertanggal 25 September 2023 dimana dalam Duplik tersebut, Penasihat Hukum bertetap menyatakan bahwa Terdakwa tidak terbukti melakukan perbuatan seperti dalam tuntutan Jaksa Penuntut Umum.

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

**PERTAMA :**

Bahwa terdakwa **AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS** pada hari yang sudah tidak diingat lagi dengan pasti tanggal 04 Juni 2014 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Juni 2014 atau setidaknya-tidaknya di tahun 2014 bertempat di rumah Jalan Puri Durian Timur 18 Banyumanik Kota Semarang atau setidaknya-tidaknya disuatu tempat dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang, **dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang**, dilakukan dengan cara:

- Pada awalnya terdakwa kenal dengan saksi SUTONO bin PARMAN pada awal bulan Juni tahun 2014 karena saksi SUTONO bin PARMAN



menghubungi terdakwa dengan maksud mau membeli rumah di Perumahan Palm View yang terletak di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang sebagai pengembangnya/penjualnya adalah terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS sendiri, kemudian terdakwa dan saksi SUTONO bin PARMAN bertemu di rumah makan Soto Boyolali Jalan Majapahit Kota Semarang, dalam pertemuan tersebut terdakwa menawarkan rumah di Perumahan Palm View Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan luas 94 m2 seharga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan keesokan harinya saksi SUTONO bin PARMAN, saksi DIAH KARTIKAWATI (istri dari saksi SUTONO) dan saksi ANAS ABDILLAH bin ABDUL GHOFAR (alm) melihat dan mengecek lokasi perumahan tersebut dan dari hasil melihat dan mengecek lokasi perumahan tersebut saksi SUTONO bin PARMAN tertarik untuk membeli 1 (satu) unit rumah di perumahan Palm View Kapling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut karena letak dan ukurannya sesuai keinginan saksi SUTONO bin PARMAN dan saksi DIAH KARTIKAWATI apalagi dalam pembayarannya dapat dilakukan dengan cara diangsur sebanyak 12 (dua belas) kali, kemudian saksi SUTONO bin PARMAN menawar dari harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) menjadi Rp. 291.000.000 (dua ratus Sembilan puluh satu juta rupiah) hingga disepakati oleh terdakwa dan saksi SUTONO bin PARMAN dengan harga jual beli sebesar Rp. 291.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh satu juta rupiah) ;

- Bahwa setelah ada kesepakatan harga jual beli tersebut kemudian saksi SUTONO bin PARMAN melakukan pembayaran uang muka (tanda jadi) pembelian 1 (satu) unit rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang sebanyak dua kali yaitu pada tanggal 4 Juni 2014 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan pada tanggal 14 Agustus 2014 sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) secara tunai dan langsung diterima oleh terdakwa dengan dibuatkan kwitansi yang ditandatangani oleh terdakwa sendiri, kemudian dibuat surat perjanjian jual beli antara terdakwa selaku penjual dan saksi DIAH KARTIKA WATI (istri saksi SUTONO) selaku pembeli pada tanggal 14 Agustus 2014 sehingga total uang muka yang telah dibayarkan kepada terdakwa sebesar Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) selanjutnya kekurangan pembayaran sebesar Rp. 126.000.000,- (Seratus dua puluh enam juta rupiah) diangsur saksi





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUTONO bin PARMAN selama 12 (dua belas) bulan sebesar Rp. 10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) per bulannya sebagai berikut :

- Angsuran pertama pada tanggal 14 Agustus 2014 yang diserahkan secara tunai langsung kepada terdakwa ;
- Angsuran Ke-2 s/d ke-6 diserahkan secara tunai kepada SUGIARTO (karyawan terdakwa) yang langsung datang kerumah saksi SUTONO;
- Angsuran ke-7 saksi SUTONO melakukan pembayaran secara transfer ke rekening SUGIARTO ;
- Angsuran ke-8 saksi SUTONO melakukan pembayaran secara transfer ke rekening SUGIARTO sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan sisanya sebesar 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) diambil secara tunai oleh SUGIARTO ;
- Angsuran ke-9 s/d ke-11 diserahkan secara tunai kepada SUGIARTO (karyawan terdakwa) yang langsung datang kerumah saksi SUTONO;
- Angsuran ke-12 (terakhir) oleh saksi SUTONO diserahkan kepada ANAS ABDILLAH sebagai upah makelar.

Setelah angsuran terakhir yaitu pada bulan Oktober 2015, sehingga total uang pembayaran pembelian rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang telah diterima terdakwa sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) sesuai harga yang telah disepakati, setelah pembayaran pembelian rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang telah lunas terdakwa tidak menyerahkan sertifikat I (satu) unit rumah tersebut dan setiap kali saksi SUTONO bin PARMAN meminta sertifikat rumah tersebut terdakwa hanya janji-janji akan segera menyerahkan sertifikatnya dan selalu mengatakan bahwa sertifikat rumah di perumahan Palm View kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut masih dalam proses di Notaris hingga pada bulan Agustus 2016 saksi SUTONO bin PARMAN didatangi beberapa orang dari karyawan BPR Kedung Artha Semarang dengan tujuan menyampaikan kepada saksi bahwa rumah di perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang saksi SUTONO bin PARMAN tempati tersebut sertifikatnya yaitu sertifikat No. 4196 masih digunakan sebagai jaminan

Halaman 6 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pinjaman di BPR Kedung Artha Semarang atas nama AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO.SH dan telah menunggak selama 7 (tujuh) bulan sehingga apabila AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO.SH tidak melunasi tanggungan di BPR KEDUNG ARTHA atas pinjamannya, maka rumah di perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang saksi SUTONO bin PARMAN tempati akan segera di segel oleh BPR Kedung Artha Semarang;

- Bahwa setelah mengetahui kejadian tersebut pada tanggal 25 Agustus 2016 saksi SUTONO bin PARMAN mendatangi terdakwa di rumah terdakwa di Jalan Puri Durian Timur 18 Banyumanik Semarang untuk meminta sertifikat rumah yang telah saksi SUTONO bin PARMAN beli, tetapi terdakwa tidak juga menyerahkan sertifikat rumah tersebut dan membuat surat pernyataan tertanggal 25 Agustus 2016 yang ditunjukan kepada saksi SUTONO bin PARMAN yang berisi tentang kesanggupan dan menjamin akan menyelesaikan kewajiban di Bank tersebut selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2016 dan membuat kwitansi tertanggal 31 Agustus 2016 tentang pembayaran rumah di Palm View A5 Kel. Tlogomulyo Angsuran pembayaran akhir pada bulan Oktober 2015 dan masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) yang akan dibayarkan saksi SUTONO bin PARMAN setelah proses balik nama atas sertifikat rumah di Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut jadi ;
- Bahwa pada saat saksi SUTONO bin PARMAN membeli rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tidak mengetahui kalau sertifikatnya yaitu sertifikat No. 4196 oleh terdakwa sudah diagunankan sebagai agunan/jaminan di BPR Kedung Artha Semarang sejak tahun 2013 dan masih digunakan sebagai agunan/jaminan pada perjanjian perubahan kredit tanggal 30 Desember 2021, karena setahu saksi SUTONO bin PARMAN, sertifikat rumah tersebut masih disimpan terdakwa untuk proses balik nama karena terdakwa pernah menunjukkan foto copy sertifikat rumah di perumahan Palm View kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut dan terdakwa mengatakan jika sertifikat yang asli masih disimpan di rumah terdakwa tetapi pada kenyataannya hingga sekarang terdakwa tidak pernah menyerahkan sertifikat tersebut kepada saksi SUTONO bin PARMAN ;

Halaman 7 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akibat perbuatan terdakwa tersebut, saksi SARTONO bin PARMAN mengalami kerugian sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) atau setidaknya-tidaknya tidak dapat memiliki 1 (satu) unit rumah di Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang beserta sertifikatnya.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana.

ATAU

## KEDUA :

Bahwa terdakwa **AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS** pada hari yang sudah tidak diingat lagi dengan pasti tanggal 04 Juni 2014 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Juni 2014 atau setidaknya-tidaknya di tahun 2014 bertempat di rumah Jalan Puri Durian Timur 18 Banyumanik Kota Semarang atau setidaknya-tidaknya disuatu tempat dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Semarang, **dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**, yang dilakukan dengan cara :

- Pada awalnya terdakwa kenal dengan saksi SUTONO bin PARMAN pada awal bulan Juni tahun 2014 karena saksi SUTONO bin PARMAN menghubungi terdakwa dengan maksud mau membeli rumah di Perumahan Palm View yang terletak di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang sebagai pengembangnya/penjualnya adalah terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS sendiri, kemudian terdakwa dan saksi SUTONO bin PARMAN bertemu di rumah makan Soto Boyolali Jalan Majapahit Kota Semarang, dalam pertemuan tersebut terdakwa menawarkan rumah di Perumahan Palm View Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan luas 94 m2 seharga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan keesokan harinya saksi SUTONO bin PARMAN, saksi DIAH KARTIKAWATI (istri dari saksi SUTONO) dan saksi ANAS ABDILLAH bin ABDUL GHOFAR (alm) melihat dan mengecek lokasi perumahan tersebut dan dari hasil melihat dan mengecek lokasi perumahan tersebut saksi SUTONO bin PARMAN tertarik untuk membeli 1 (satu) unit rumah di perumahan Palm View Kapling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut karena letak dan ukurannya sesuai keinginan saksi SUTONO bin PARMAN dan saksi DIAH KARTIKAWATI apalagi

Halaman 8 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam pembayarannya dapat dilakukan dengan cara diangsur sebanyak 12 (dua belas) kali, kemudian saksi SUTONO bin PARMAN menawar dari harga Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) menjadi Rp. 291.000.000 (dua ratus Sembilan puluh satu juta rupiah) hingga disepakati oleh terdakwa dan saksi SUTONO bin PARMAN dengan harga jual beli sebesar Rp. 291.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh satu juta rupiah) ;

- Bahwa setelah ada kesepakatan harga jual beli tersebut kemudian saksi SUTONO bin PARMAN melakukan pembayaran uang muka (tanda jadi) pembelian 1 (satu) unit rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang sebanyak dua kali yaitu pada tanggal 4 Juni 2014 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan pada tanggal 14 Agustus 2014 sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) secara tunai dan langsung diterima oleh terdakwa dengan dibuatkan kwitansi yang ditandatangani oleh terdakwa sendiri, kemudian dibuat surat perjanjian jual beli antara terdakwa selaku penjual dan saksi DIAH KARTIKA WATI (istri saksi SUTONO) selaku pembeli pada tanggal 14 Agustus 2014 sehingga total uang muka yang telah dibayarkan kepada terdakwa sebesar Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) selanjutnya kekurangan pembayaran sebesar Rp. 126.000.000,- (Seratus dua puluh enam juta rupiah) diangsur saksi SUTONO bin PARMAN selama 12 (dua belas) bulan sebesar Rp. 10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) per bulannya sebagai berikut :

- Angsuran pertama pada tanggal 14 Agustus 2014 yang diserahkan secara tunai langsung kepada terdakwa ;
- Angsuran Ke-2 s/d ke-6 diserahkan secara tunai kepada SUGIARTO (karyawan terdakwa) yang langsung datang kerumah saksi SUTONO;
- Angsuran ke-7 saksi SUTONO melakukan pembayaran secara transfer ke rekening SUGIARTO ;
- Angsuran ke-8 saksi SUTONO melakukan pembayaran secara transfer ke rekening SUGIARTO sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan sisanya sebesar 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) diambil secara tunai oleh SUGIARTO ;
- Angsuran ke-9 s/d ke-11 diserahkan secara tunai kepada SUGIARTO (karyawan terdakwa) yang langsung datang kerumah saksi SUTONO;

Halaman 9 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



- Angsuran ke-12 (terakhir) oleh saksi SUTONO diserahkan kepada ANAS ABDILLAH sebagai upah makelar.

Setelah angsuran terakhir yaitu pada bulan Oktober 2015, sehingga total uang pembayaran pembelian rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang telah diterima terdakwa sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) sesuai harga yang telah disepakati, setelah pembayaran pembelian rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang telah lunas terdakwa tidak menyerahkan sertifikat I (satu) unit rumah tersebut dan setiap kali saksi SUTONO bin PARMAN meminta sertifikat rumah tersebut terdakwa hanya janji-janji akan segera menyerahkan sertifikatnya dan selalu mengatakan bahwa sertifikat rumah di perumahan Palm View kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut masih dalam proses di Notaris hingga pada bulan Agustus 2016 saksi SUTONO bin PARMAN didatangi beberapa orang dari karyawan BPR Kedung Artha Semarang dengan tujuan menyampaikan kepada saksi bahwa rumah di perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang saksi SUTONO bin PARMAN tempati tersebut sertifikatnya yaitu sertifikat No. 4196 masih digunakan sebagai jaminan pinjaman di BPR Kedung Artha Semarang atas nama AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO.SH dan telah menunggak selama 7 (tujuh) bulan sehingga apabila AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO.SH tidak melunasi tanggungan di BPR KEDUNG ARTHA atas pinjamannya, maka rumah di perumahan Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang saksi SUTONO bin PARMAN tempati akan segera di segel oleh BPR Kedung Artha Semarang;

- Bahwa setelah mengetahui kejadian tersebut pada tanggal 25 Agustus 2016 saksi SUTONO bin PARMAN mendatangi terdakwa di rumah terdakwa di Jalan Puri Durian Timur 18 Banyumanik Semarang untuk meminta sertifikat rumah yang telah saksi SUTONO bin PARMAN beli, tetapi terdakwa tidak juga menyerahkan sertifikat rumah tersebut dan membuat surat pernyataan tertanggal 25 Agustus 2016 yang ditunjukan kepada saksi SUTONO bin PARMAN yang berisi tentang kesanggupan dan menjamin akan menyelesaikan kewajiban di Bank tersebut selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2016 dan membuat kwitansi

Halaman 10 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



tertanggal 31 Agustus 2016 tentang pembayaran rumah di Palm View A5 Kel. Tlogomulyo Angsuran pembayaran akhir pada bulan Oktober 2015 dan masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) yang akan dibayarkan saksi SUTONO bin PARMAN setelah proses balik nama atas sertifikat rumah di Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut jadi ;

- Bahwa pada saat saksi SUTONO bin PARMAN membeli rumah di Perumahan Palm View Kavling A 5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tidak mengetahui kalau sertifikatnya yaitu sertifikat No. 4196 oleh terdakwa sudah diagunakan sebagai agunan/jaminan di BPR Kedung Artha Semarang sejak tahun 2013 dan masih digunakan sebagai agunan/jaminan pada perjanjian perubahan kredit tanggal 30 Desember 2021, karena setahu saksi SUTONO bin PARMAN, sertifikat rumah tersebut masih disimpan terdakwa untuk proses balik nama karena terdakwa pernah menunjukkan foto copy sertifikat rumah diperumahan Palm View kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut dan terdakwa mengatakan jika sertifikat yang asli masih disimpan dirumah terdakwa tetapi pada kenyataannya hingga sekarang terdakwa tidak pernah menyerahkan sertifikat tersebut kepada saksi SUTONO bin PARMAN;
- Akibat perbuatan terdakwa tersebut, saksi SARTONO bin PARMAN mengalami kerugian sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) atau setidaknya tidak dapat memiliki 1 (satu) unit rumah di Palm View Kavling A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang beserta sertifikatnya.

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

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa dan atau Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 419/Pid.B/2023/PN. Smg., tanggal 15 Agustus 2023 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan eksepsi Penasihat Hukum Terdakwa tidak dapat diterima;
2. Memerintahkan kepada Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara pidana No. 419/Pid.B/2023/PN. Smg., atas nama Terdakwa Ahmad Syaukani Kuntjoro Sudarmo, SH., Bin (Alm) Nur Cholis ;
3. Menetapkan biaya perkara akan ditentukan dalam putusan akhir.;

Halaman 11 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



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

1. Saksi **SUTONO bin PARMAN**, Dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa saksi awal Juni 2014 pada saat melakukan pembelian perumahan disarankan oleh ANAS ABDILLAH jika ingin membeli rumah di perumahan Palm View yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang, dengan pengembang perumahannya yaitu AHMAD SYAUKANI KS,SH, yang beralamat di Jl. Puri Durian Timur 18 Banyumanik Kota Semarang ;
- Bahwa Saksi melihat rumah yang akan dibeli Saksi dan saksi merasa tertarik, kemudian saksi menghubungi AHMAD SYAUKANI KS,SH dan sepakat bertemu di rumah makan Soto Boyolali Jl. Majapahit Kota Semarang, bersama dengan saksi ANAS ABDULLAH, dalam pertemuan itu saksi menanyakan berapa harga 1 (satu) Unit perumahan Palm View, dan AHMAD SYAUKANI KS,SH menerangkan bahwa harga Perumahan Palm View yang sudah jadi dengan luas tanah 94 m2 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan saksi setuju untuk membeli rumah di perumahan Palm View Kavling A5 di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut dan secara langsung membayar DP sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada AHMAD SYAUKANI KS, SH dengan dibuatkan kwitansi tertanggal 4 Juni 2014 disaksikan oleh saksi ANAS ABDILLAH bin (alm) ABDUL GHOFAR;
- Bahwa saksi bersama dengan DIAH KARTIKAWATI (istri) dan saksi ANAS ABDILLAH telah mengecek lokasi perumahan tersebut dan merasa tertarik karena letak dan ukurannya saksi sukai, juga dalam pembayaran untuk kekurangan dapat dilakukan secara angsur sebanyak 12 (dua belas) kali dan sepakat harga sebesar Rp. 291.000.000,- (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah) serta setelah lunas pembayarannya sertifikat akan langsung dibalik nama dan diserahkan kepada saksi SUTONO ;
- Bahwa benar setelah pembayaran DP sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), beberapa hari kemudian saksi menempati rumah tersebut dan melakukan pembayaran DP ke-2 sebesar Rp. 65.000.000 diterima langsung secara tunai oleh AHMAD SYAUKANI

Halaman 12 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KS,SH dan dibuatkan kwitansi tertanggal 14 Agustus 2014 sehingga total DP sebesar Rp.165.000.000,- dan kekurangan akan diangsur 12 (dua belas) bulan sebesar Rp. 10.500.000,- (Sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) ;

- Bahwa benar setelah pembayaran DP tersebut, saksi meminta kepada AHMAD SYAUKANI KS,SH selaku penjual untuk membuat Akta jual beli tetapi oleh AHMAD SYAUKANI KS,SH mengatakan tidak perlu dan saksi sudah percaya dengan AHMAD SYAUKANI KS,SH, yang diketahui saksi sebagai Notaris sehingga hanya dibuatkan Perjanjian Jual beli pada tanggal 14 Agustus 2014 antara AHMAD SYAUKANI KS,SH (selaku penjual) dengan DIAH KARTIKAWATI (selaku pembeli) ;
- Bahwa Perjanjian Jual beli dibuat dengan pembeli DIAH KARTIKAWATI (istri saksi) karena rumah tersebut nantinya akan diatas namakan istri saksi yaitu DIAH KARTIKAWATI ;
- Bahwa semua uang pembayaran pembelian rumah tersebut adalah uang saksi sebagai suami dari DIAH KARTIKAWATI ;
- Bahwa kemudian kekurangan pembayaran sebesar Rp. 126.000.000,- (seratus dua puluh enam juta rupiah) telah diangsur selama 12 (dua belas) bulan sebagai berikut:
  - a. Tanggal 14 Agustus 2014, saksi menyerahkan uang tunai kepada Sdr. AHMAD SYAUKANI KS sebesar Rp. 10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) sebagai angsuran pertama dan di buatkan bukti pembayaran berupa kwitansi tertanggal 14 Agustus 2014 ;
  - b. Kemudian untuk angsuran ke-2 dan seterusnya setiap tanggal 14 saksi melakukan pembayaran angsuran secara tunai dengan cara diambil langsung ke rumah saksi oleh SUGIYARTO (telah meninggal dunia) selaku Karyawan AHMAD SYAUKANI KS,SH) namun dalam pembayaran tersebut tidak di buatkan bukti pembayaran / Kwitansi.
  - c. Tanggal 9 Februari 2020, pembayaran angsuran melalui transfer ke rekening Sdr. SUGIYARTO. S.Pd. sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh Juta rupiah), untuk yang sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) diambil secara tunai oleh Sdr. SUGIYARTO di rumah saksi.

Halaman 13 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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





d. Dan atas permintaan dari AHMAD SYAUKANI KS,SH, untuk angsuran terakhir saksi bayarkan kepada ANAS ABDILLAH dengan keterangan sebagai upah makelar, namun untuk cara pembayaran dan kapan berapa besarnya saksi lupa dan tidak dibuatkan bukti pembayaran atau kwitansi.

- Bahwa saksi melakukan pembayaran terakhir pada bulan Oktober 2015 sehingga keseluruhan yang telah dibayar saksi sebesar Rp. 285.000.000,- dan masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) dan akan dibayarkan saksi sesuai kesepakatan setelah proses balik nama atas sertifikat tersebut selesai namun baru dibuatkan Kwitansi oleh AHMAD SYAUKANI KS,SH pada tanggal 31 Agustus 2016 ;
- Bahwa benar pada saksi tidak pernah ditunjukkan sertifikat atas rumah yang telah dibeli saksi di Palm View Kavling A5 kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang ;
- Bahwa benar saksi tidak mengetahui bahwa didalam Perjanjian Jual beli maupun didalam Pernyataan yang dibuat AHMAD SYAUKANI KS,SH disebutkan bahwa rumah yang saksi beli bersama DIAH KARTIKAWATI (istri saksi) ditulis sertifikat HM No. 4106 ;
- Bahwa benar saksi pernah menanyakan keberadaan sertifikat rumah yang saksi beli dan mendapat keterangan dari ACHMAD SYAUKANI KS,SH bahwa sertifikat atas rumah yang dibeli saksi masih disimpan dirumah ACHMAD SYAUKANI KS,SH sambil menunggu proses balik nama ;
- Bahwa setelah pelunasan atas rumah tersebut saksi meminta penyerahan sertifikat atas rumah tersebut tetapi ACHMAD SYAUKANI KS,SH hanya janji-janji saja dan tidak pernah menyerahkan sertifikat rumah tersebut kepada saksi ;
- Bahwa pada bulan Agustus 2016 ada beberapa orang Karyawan dari Bank BPR Kedung Artha mendatangi rumah saksi dan mengatakan kalau rumah yang saksi tempati akan dilelang karena Sertifikatnya yaitu sertifikat No. 4196 atas rumah Palm View Kavling A5 kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut digunakan sebagai jaminan/agunan di Bank BPR Kedung Artha atas nama ACHMAD SYAUKANI KS,SH dan telah menunggak angsuran selama 7 (tujuh) bulan sehingga apabila ACHMAD SYAUKANI KS,SH tidak melunasi tanggungan di Bank BPR Kedung Artha atas pinjamannya,

Halaman 14 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka rumah yang saksi tempati akan segera disegel oleh Bank BPR Kedung Artha ;

- Bahwa dari kejadian tersebut saksi mendatangi ACHMAD SYAUKANI KS,SH untuk meminta sertifikat atas rumah Palm View Kavling A5 kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang dan mendapat keterangan dari ACHMAD SYAUKANI KS,SH bahwa benar sertifikat atas rumah tersebut masih diagunkan sebagai jaminan di Bank BPR Kedung Artha dan ACHMAD SYAUKANI KS,SH berjanji akan segera menyelesaikan selambat-lambatnya akhir bulan Desember 2016 dan dituangkan dalam surat pernyataan tanggal 25 Agustus 2016 akan tetapi janji tersebut tidak pernah terealisasi, kemudian saksi membuat laporan ke Polda Jateng ;
- Bahwa Surat Pernyataan yang dibuat pada hari Kamis tanggal 25 Agustus 2016 antara AHMAD SYAUKANI KS, SH dengan Sdri. DIAH KARTIKA WATI (Istri) menerangkan bahwa :
  - Atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutannya yang berdiri diatas sebidang tanah Hak Milik Nomor 4106, terletak di Kel. Telogomulyo, Kec. Ppedurungan Kota semarang, setempat dikenal sebagai Perumahan PALM VIEW, luas tanah  $\pm$  94 M2, Kaveling Nomor A5.
  - Harga jual beli tanah berikut bangunan ditetapkan dan diterima sebesar Rp. 291.000.000,- (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah).
  - Dari harga tersebut, pihak kedua sampai dengan surat pernyataan ini ditandatangani telah membayar kepada pihak pertama uang sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah).
  - Ada kekurangan sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) yang akan dibayarkan setelah proses balik nama atas sertifikat tersebut selesai.
  - Kami menjamin bahwa rumah yang dijualnya adalah benar-benar miliknya, tidak dalam sengketa, hanya saja masih dalam agunan di Bank, akan tetapi kami menjamin akan menyelesaikan kewajiban di Bank tersebut selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2016.
  - Bilamana pada akhir bulan Desember 2016 kami belum bisa menyerahkan sertifikat atas rumah terebut, maka kami bersedia

Halaman 15 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



membayar denda keterlambatan sebesar 2% dari nilai jual beli dalam setiap hari keterlambatan. - Bahwa benar pada saat saksi meminta sertifikat rumah yang saksi beli tersebut saksi pernah diberi foto copy sertifikat oleh AHMAD SYAUKANI KS, SH yaitu foto copy sertifikat SHM No. 4106 yang bukan sertifikat terhadap rumah yang saksi beli di Palm View Kavling A5 dan saksi baru mengetahui setelah diberitahu tetangga saksi kalau sertifikat SHM No. 1406 tersebut adalah sertifikat atas rumah yang berada didepan rumah saksi ;

- Bahwa akibat perbuatan AHMAD SYAUKANI KS, SH, saksi mengalami kerugian Materiil, kerugian sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah), apabila sertifikat tidak saksi kuasai, saksi takut rumah yang sudah saksi beli dengan lunas namun nantinya di sita oleh pihak lain dikarenakan saksi tidak memiliki bukti kepemilikan.

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkan, dan Terdakwa memberikan penjelasan :

- Bahwa pada saat pertemuan membahas mengenai pembayaran dan obyek rumah yang akan dibeli dan untuk harga rumah sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) ;
- Bahwa sertifikat dalam agunan Bank, agar saksi membayar lunas.

2. Saksi **DIJAH KARTIKAWATI binti SLAMET RIYANTO (alm)** , Dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi menikah dengan Pak SUTONO pada tanggal 20 Oktober 2012 ;
- Bahwa saksi mengenal AHMAD SYAUKANI KS,SH pada tahun 2014 pada saat melakukan transaksi pembelian perumahan Palm View Kavling A 5 yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang ;
- Bahwa sekitar bulan Juni tahun 2014, Pak SUTONO (suami saksi) di beritahu dan disarankan oleh ANAS ABDILLAH, jika hendak membeli perumahan, agar membeli perumahan Palm View yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang, dengan pengembang perumahannya yaitu AHMAD SYAUKANI KS, SH yang beralamat di Jl. Puri Durian Timur 18 Banyumanik Kota Semarang. Kemudian atas informasi tersebut, dan saksi SUTONO menyampaikan kepada saksi, kemudian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi diskusi dengan saksi SUTONO dan menyarankan agar di Cek lokasi ;

- Bahwa saksi bersama dengan saksi SUTONO dengan didampingi oleh saksi ANAS ABDILLAH mengecek lokasi perumahan, dan setelah cek lokasi rumah tersebut, saksi dan saksi SUTONO tertarik dengan perumahan Palm View Kavling A 5 yang terletak di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang karena selain letak dan ukurannya yang saksi suka, juga dalam sistem pembayaran untuk kekurangan dapat dilakukan secara angsur sebanyak 12 (dua belas) kali, sudah termasuk biaya balik nama dan apabila lunas Sertifikat diserahkan kepada saksi sudah atas nama saksi karena rencananya rumah tersebut akan diatas namakan saksi selaku istri saksi SUTONO sedang uang pembayarannya adalah uang dari saksi SUTONO ;
- Bahwa kemudian terjadi tawar menawar harga, yang awalnya AHMAD SYAUKANI KS, SH menawarkan harga perumahan Palm View Kavling A 5 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan terjadi kesepakatan harga sebesar Rp. 291.000.000,- (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah)
- Bahwa pada tanggal 4 Juni 2014, saksi SUTONO melakukan pembayaran uang muka (tanda jadi) pembelian perumahan Palm View Kavling A 5 sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai dan di terima langsung oleh Sdr. AHMAD SYAUKANI KS SH. (untuk pembayaran tersebut dibuatkan Bukti Pembayaran/Kwitansi) Setelah pembayaran tersebut, kemudian saksi menempati perumahan Palm View Kavling A 5, selang 1 (satu) minggu dari pembayaran uang muka tersebut, kemudian saksi SUTONO melakukan pembayaran yang ke dua sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) secara tunai dan diterima langsung oleh Sdr. AHMAD SYAUKANI KS.SH (untuk pembayaran tersebut dibuatkan Bukti Pembayaran/Kwitansi) namun untuk Kwitansi tersebut dibuat tanggal 14 Agustus 2014 sebesar Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah), sedangkan untuk kekurangan dari pembayaran pembelian perumahan Palm View Kavling A 5 sebesar Rp. 126.000.000,- (seratus dua puluh enam juta rupiah) dan kami sepakat diangsur selama 12 bulan sebagai berikut:
- Bahwa pembayaran pembelian perumahan Palm View Kavling A5 dengan luas tanah 94 m2 yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang kepada AHMAD SYAUKANI KS,SH antara lain.

Halaman 17 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



- Uang muka (DP) Secara tunai diserahkan langsung kepada AHMAD SYAUKANI KS,SH sebesar Rp. 100.000.000,- (sebagai uang tanda jadi) dan sebesar Rp. 65.000.000,- (pembayaran ke dua tanda jadi).
- Uang angsuran selama 12 (dua belas) bulan Secara tunai diserahkan langsung kepada SUGIYARTO (alm) selaku karyawan AHMAD SYAUKANI KS, SH dalam setiap bulannya sebagai pembayaran angsuran dengan cara SUGIYARTO (alm) datang ke rumah saksi untuk meminta angsuran dan terkadang datang ke Bengkel saksi SUTONO ;
- Transfer ke Nomor rekening ANAS ABDILLAH sebesar Rp. 10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah).
- Transfer ke Nomor rekening SUGIYARTO (alm) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

Sehingga total yang sudah saksi bayarkan kepada AHMAD SYAUKANI KS, SH terkait pembelian perumahan Palm View Kavling A5 dengan luas tanah 94 m2 yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah), Ada kekurangan sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) yang akan dibayarkan setelah proses balik nama atas sertifikat tersebut selesai berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat pada hari Kamis tanggal 25 Agustus 2016 yang ditandatangani oleh AHMAD SYAUKANI KS,SH ; Sdri. NUR INDRIATI (Istri Ahmad Syaukani) dan saksi sendiri DIAH KARTIKAWATI.

- Bahwa sampai dengan saat ini AHMAD SYAUKANI KS,SH belum menyerahkan Sertifikat perumahan Palm View Kavling A5 dengan luas tanah 94 m2 kepada saksi ;
- Bahwa ternyata sertifikat perumahan Palm View Kavling A5 yang saksi beli digunakan sebagai agunan jaminan pinjaman di BPR KEDUNG ARTHA atas nama AHMAD SYAUKANI KS,SH, dan AHMAD SYAUKANI KS,SH sudah menunggak angsuran selama 7 (tujuh) bulan sehingga apabila AHMAD SYAUKANI KS,SH tidak melunasi tanggungan di BPR KEDUNG ARTHA atas pinjamannya, maka rumah yang saksi tempati akan segera di segel oleh BPR KEDUNG ARTHA.





- Bahwa dalam proses jual beli perumahan Palm View Kavling A 5 yang terletak di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut saksi SUTONO minta dibuatkan Akte Jual beli di Depan Notaris karena AHMAD SYAUKANI KS, SH sendiri sebagai Notaris sehingga saksi dan saksi SUTONO percaya sehingga tidak dibuat Akta jual beli di hadapan Notaris dan AHMAD SYAUKANI KS,SH sendiri mengatakan kepada saksi dan saksi SUTONO bahwa “ tidak perlu bukti pembayaran dalam setiap melakukan angsuran, dan untuk pembayaran angsuran secara Pribadi aja dan tidak usah melalui KPR, nanti apabila sudah lunas, sertifikat langsung saksi serahkan dengan sudah dibalik nama ” .
- Bahwa dengan ucapan AHMAD SYAUKANI KS, SH tersebut saksi percaya dan yakin, maka pembelian perumahan tersebut hanya saksi buatkan Surat Perjanjian dengan AHMAD SYAUKANI KS,SH pada tanggal 14 Agustus 2014 dan kemudian Surat Pernyataan dari AHMAD SYAUKANI KS,SH tanggal 25 Agustus 2016, dan saksi tidak menyangka kalau akan terjadi seperti ini.
- Bahwa dalam Surat Pernyataan tanggal 25 Agustus 2016, Sdr. AHMAD SYAUKANI KS menerangkan: *Kami menjamin bahwa rumah yang dijualnya adalah benar-benar miliknya, tidak dalam sengketa, hanya saja masih dalam agunan di Bank, akan tetapi kami menjamin akan menyelesaikan kewajiban di Bank tersebut selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2016. Kemudian sertifikat tersebut akan di serahkan kepada saksi dengan saksi membayar uang sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) sebagai uang balik nama sertifikat...*
- Bahwa Kwitansi tertanggal 31 Agustus 2016, menjelaskan bahwa saksi telah melakukan pembayaran kepada AHMAD SYAUKANI KS,SH sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah), ada kekurangan sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) akan dibayarkan setelah proses balik nama atas sertifikat tersebut selesai. Karena sertifikat tersebut belum juga di serahkan kepada saksi. Sehingga saksi belum melakukan pembayaran kekurangan yang sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah).
- Bahwa setelah saksi melakukan pembayaran sebesar Rp. 165.000.000 (seratus enam puluh lima juta rupai) sebagai pembayaran Down Payment (DP) pada tanggal 14 Agustus 2014, kemudian saksi menempati rumah tersebut ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui kalau sertifikat atas perumahan Palm View Kavling A 5 yang terletak di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang masih diagunakan sebagai jaminan kredit atas nama AHMAD SYAUKANI KS di BPR KEDUNG ARTHA sekira bulan Agustus 2016 setelah ada orang dari BPR KEDUNG ARTHA yang mengatakan kalau rumah saksi akan disegel karena kredit atas nama AHMAD SYAUKANI KS,SH sudah menunggak 7 (tujuh) bulan ;
- Bahwa setelah mengetahui kejadian tersebut saksi menyuruh saksi SUTONO untuk menghubungi AHMAD SYAUKANI KS, SH melalui Telpn, namun AHMAD SYAUKANI KS SH hanya memberikan janji-janji akan menyelesaikan tanggungan tersebut dan menyerahkan sertifikatnya kepada saksi. Kemudian saksi mengajak saksi SUTONO datang ke rumah AHMAD SYAUKANI KS,SH untuk mengklarifikasi terkait kejadian tersebut, namun dari AHMAD SYAUKANI hanya memberikan janji-janji yang tidak pernah ditepati, Dan sampai dengan saat ini Sertifikat belum diserahkan kepada saksi dan pihak Bank Kedung Arto masih menyegel rumah yang saksi tempati.-
- Bahwa pada saat saksi dan Saksi SUTONO berulang kali meminta sertifikat perumahan Palm View Kavling A 5 yang terletak di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang saksi beli, kemudian AHMAD SYAUKANI KS,SH memberikan foto copy sertifikat No. 4106 kepada saksi ;
- Bahwa saksi baru mengetahui kalau sertifikat No. 4106 tersebut ternyata bukan sertifikat atas perumahan Palm View Kavling A 5 yang terletak di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang telah saksi beli setelah diberitahu oleh tetangga saksi ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat atas rumah di Palm View Kavling A 5 yang terletak di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang saksi beli karena tidak pernah ditunjukkan oleh AHMAD SYAUKANI KS,SH sejak dari awal pembelian dan Saksi diberi Fotocopy Sertifikat ternyata bukan Sertifikat tanah yang Saksi beli ;
- Bahwa saksi mengalami kerugian Materiil, kerugian sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) dan Imateriil, apabila sertifikat tidak saksi kuasai, saksi takut rumah yang sudah saksi beli dengan lunas namun nantinya disita oleh pihak lain dikarenakan saksi tidak memiliki bukti kepemilikan.

Halaman 20 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg

### Disclaimer

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



Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya.

**3. Saksi ANAS ABDILLAH bin (alm) ABDUL GHOFAR**, Dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal AHMAD SYAUKANI KS, SH setelah dikenalkan oleh SUGIYARTO ditahun 2014 terkait dengan menawarkan Perumahan Palm View Kavling A5 ;
- Bahwa SUGIYARTO bekerja sebagai Karyawan dari AHMAD SYAUKANI KS,SH yang bergerak di bidang Property,Namun di tahun 2019 SUGIYARTO meninggal dunia karena sakit ;
- Bahwa benar sekitar bulan Juni tahun 2014, SUGIYARTO menerangkan kepada saksi bahwa jika ingin membeli perumahan, agar membeli perumahan Palm View dengan luas tanah 94 m2 yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang, dengan pengembang perumahannya yaitu AHMAD SYAUKANI KS, SH yang beralamat di Jl. Puri Durian Timur 18 Banyumanik Kota Semarang dengan harga sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;
- Bahwa saksi yang menawarkan kepada saksi SUTONO apabila akan membeli rumah agar membeli diperumahan Palm View Kavling A5 dengan luas tanah 94 m2 yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang, dengan pengembang perumahannya yaitu Sdr. AHMAD SYAUKANI KS, yang beralamat di Jl. Puri Durian Timur 18 Banyumanik Kota Semarang dengan harga sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), apabila berminat silahkan tawar menawar harga sendiri dan menghubungi SUGIYARTO dan AHMAD SYAUKANI KS,SH sambil saksi menyerahkan Nomor telfon mereka.
- Bahwa benar saksi diajak saksi SUTONO untuk mendampingi mengecek lokasi perumahan Palm View bersama dengan saksi DIAH KARTIKA WATI (Istri Sutono), SUGIYARTO dan AHMAD SYAUKANI KS,SH, ;
- Bahwa SUTONO dan DIAH KARTIKA WATI (Istri Sutono) merasa tertarik dan cocok denga perumahan tersebut dan berniat untuk membeli ;
- Bahwa kemudian ada pertemuan di Soto Boyolali Semarang dan dalam pertemuan tersebut terjadi tawar menawar harga antara saksi SUTONO dengan AHMAD SYAUKAINI KS,SH, dan sepakat bahwa harga perumahan Palm View Kavling A5 dengan luas tanah 94 m2

Halaman 21 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



sebesar Rp. 291.000.000,- (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah). Dengan sistem pembayaran 2 (dua) kali, secara tunai dan untuk sisanya dibayarkan secara angsur, namun saksi tidak mengetahui berapa jumlah yang dibayarkan secara tunai dan berapa jumlah yang diangsur ;

- Bahwa saksi mengetahui pada saat saksi SUTONO menyerahkan DP sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dan diterima langsung oleh AHMAD SYAUKANI KS, SH ;
- Bahwa benar atas permintaan dari AHMAD SYAUKANI KS, SH untuk sekali angsuran diserahkan kepada saksi sebagai upah mendapatkan pembeli (Calo) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah saksi SUTONO sudah melunasi pembayaran kepada AHMAD SYAUKANI KS,SH terkait pembelian perumahan Palm View Kavling A5 dengan luas tanah 94 m2 yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang, namun saksi SUTONO pernah menunjukkan kepada saksi Kwitansi pembayaran perumahan Palm View sebesar Rp. sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) tanggal 31 Agustus 2016, dan menerangkan untuk kekurangan yang sebesar Rp. 6.000.000,- yang akan dibayarkan setelah proses balik nama atas sertifikat tersebut selesai.
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah AHMAD SYAUKANI sudah menyerahkan Sertifikat perumahan Palm View Kavling A5 dengan luas tanah 94 m2 kepada Sdr. SUTONO, sehubungan dengan saksi SUTONO sudah membayar sebesar Rp. 285.000.000,- -----
- Bahwa benar setelah ada kesepakatan dan jual beli terjadi dan proses pembayaran berjalan, saksi tidak mengikuti lagi ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana saat ini keberadaan Sertifikat tanah dan bangunan perumahan Palm View Kavling A5 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah dalam proses jual beli perumahan Palm View kavling A5 antara AHMAD SYAUKANI KS,SH dengan Sdr. SUTONO tersebut di buat Akta Jual Beli di hadapan Notaris ;
- Bahwa pada saat AHMAD SYAUKANI KS,SH menawarkan rumah tersebut kepada saksi SUTONO, saksi mengira sertifikat sudah tidak ada masalah ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui kalau saksi SUTONO membeli rumah tersebut yang rencananya akan diatas namakan istri dari Saksi SUTONO yaitu DIAH KARTIKAWATI ;
- Bahwa SUTONO bercerita kepada saksi bahwa rumahnya Palm View kavling A5 yang di beli dari Sdr. AHMAD SYAUKANI di segel oleh Bank Kedung Artha, terkait pinjaman atas nama AHMAD SYAUKAINI KS.SH yang mana pinjaman tersebut menggunakan agunan jaminan berupa Sertifikat rumah Palm View kavling A5 yang sudah saksi bayar lunas, dan menurut keterangan dari Bank bahwa AHMAD SYAUKANI KS,SH sudah tidak membayar angsuran sebanyak 7 (tujuh) bulan dan sampai sekarang sertifikat rumah tersebut tidak diserahkan AHMAD SYAUKANI KS,SH kepada saksi SUTONO ;

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya.

4. **Saksi SUWANDI bin (alm) SUMADI**, Dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengenal saksi SUTONO sebagai tetangga dilingkungan RT di Perum Palm View Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang ;
- Bahwa pada tahun 2015 saksi membeli rumah di Palm View dari AHMAD SYAUKANIKS,SH dengan harga sebesar Rp 300,000,000,- dan saksi setuju dengan syarat harga tersebut sudah termasuk balik nama dan telah ditempati saksi sampai sekarang ;
- Bahwa benar rumah yang saksi beli dari AHMAD SYAUKANI KS, SH berlokasi di Komplek perumahan Palm View Blok B 11 Rt 06 Rw 01 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang ;
- Bahwa pada saat saksi menempati rumah saksi, saksi SUTONO sudah lebih dulu menempati rumah di Palm View Kalving A5 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Semarang tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui kalau rumah saksi SUTONO akan disegel oleh BPR karena sertifikatnya diagunkan sebagai jaminan di BPR atas nama AHMAD SYAUKANI KS, SH karena peristiwa tersebut juga dialami oleh saksi ;
- Bahwa pada saat awal pertemuan antara saksi dengan AHMAD SYAUKANI KS,SH, saksi tidak dijelaskan terkait dengan keberadaan

Halaman 23 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg





sertifikat tersebut hanya yang disampaikan kepada saksi bahwa sertifikat masih dalam proses pemecahan.

- Bahwa sampai dengan saat ini sertifikat rumah dan bangunan yang saksi beli melalui sdr. AHMAD SYAUKANI belum diserahkan kepada saksi.

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya.

**5. Saksi IRWAN RAMDAN bin MUHAMAD SAIH**, Dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa saksi bekerja di BPR Kedung Arto menjabat sebagai Kepala Cabang Majapahit di Jl. Majapahit No. 107 Ruko Blok A No. 1 Kec. Gayamsari Kota Semarang.
- Bahwa saksi kenal dengan AHMAD SYAUKANI KS, sejak tanggal 2 Agustus 2013, pada waktu AHMAD SYAUKANI KS,SH melakukan proses pengajuan pinjaman di BPR Kedung Arto Majapahit.
- Bahwa AHMAD SYAUKANI KS,SH melakukan pengajuan pinjaman ke BPR Kedung Arto sebanyak 5 (lima) kali pengajuan diantaranya. Tanggal 2 Agustus 2013 pengajuan pinjaman sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan menggunakan anggunan/jaminan pinjaman sebanyak 3 SHM :
  - SHM Nomor 4196 an. AHMAD SYAUKANI KS, SH, dengan luas 113.000 m2 yang terletak di Jl.Labuhan Banpres Rt. 03 / Rw. 01 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang. Dengan surat ukur No. 01988/ Tlogomulyo/201, tanggal 27/06/2011.
  - SHM Nomor 4199 an. AHMAD SYAUKANI KS, SH, dengan luas 113.000 m2 yang terletak di Jl.Labuhan Banpres Rt. 03 / Rw. 01 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang. Dengan surat ukur No. 01984/ Tlogomulyo/201, tanggal 27/06/2011.
  - SHM Nomor 4198 an. AHMAD SYAUKANI KS, SH, dengan luas 113.000 m2 yang terletak di Jl.Labuhan Banpres Rt. 03 / Rw. 01 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang. Dengan surat ukur No. 09183/ Tlogomulyo/201, tanggal 27/06/2011.

Pinjaman dengan bentuk fasilitas kredit Rekening koran.,  
Tanggal 28 April 2015 melakukan adendum perpanjangan

Halaman 24 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan penambahan plafon pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan menggunakan anggunan/jaminan pinjaman 3 SHM yaitu SHM No. 4196, SHM No. 4199 dan SHM No.4198. --

Pinjaman tersebut dengan bentuk fasilitas kredit Rekening koran.

- a. Tanggal 30 Maret 2017 melakukan perubahan fasilitas kredit dari fasilitas rekening koran menjadi fasilitas kredit multiguna dengan jangka waktu selama 5 (lima) tahun kewajiban angsuran perbulannya sebesar Rp. 10.558.334,- dengan penurunan plafon pinjaman sebesar Rp. 350.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan menggunakan anggunan/jaminan pinjaman sebanyak 2 SHM diantaranya:
  - SHM Nomor 4196 an. AHMAD SYAUKANI KS, SH, dengan luas 113.000 m2 yang terletak di Jl.Labuhan Banpres Rt. 03 / Rw. 01 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang. Dengan surat ukur No. 01988/ Tlogomulyo/201, tanggal 27/06/2011.
  - SHM Nomor 4198 an. AHMAD SYAUKANI KS, SH, dengan luas 113.000 m2 yang terletak di Jl.Labuhan Banpres Rt. 03 / Rw. 01 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang. Dengan surat ukur No. 09183/ Tlogomulyo/201, tanggal 27/06/2011.
- b. Tanggal 31 Oktober 2019 melakukan adendum perubahan kredit pinjaman fasilitas kredit multiguna dengan jangka waktu selama 84 bulan guna menurunkan angsuran dengan plafon pinjaman sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah), kewajiban angsuran perbulannya sebesar Rp. 8.256.548,- dengan menggunakan anggunan/jaminan pinjaman 2 SHM yaitu: SHM Nomor 4196 dan SHM Nomor 4198.
- c. Tanggal 30 September 2020 melakukan adendum perubahan kredit pinjaman fasilitas kredit multiguna dengan jangka waktu selama 120 bulan guna menurunkan angsuran dengan plafon pinjaman sebesar Rp. 335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah), kewajiban angsuran perbulannya sebesar Rp. 7.314.167,- dengan menggunakan anggunan/jaminan pinjaman 2 SHM yaitu: SHM Nomor 4196 dan SHM Nomor 4198.

Halaman 25 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar mengenai status pinjaman AHMAD SYAUKANI KS,SH di BPR Kedung Arto pada saat sekarang ini dengan pengajuan pinjaman tanggal 30 September 2020 dan plafon pinjaman sebesar Rp. 335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah), Sdr. AHMAD SYAUKANI KS, hanya membayar kewajibannya sebanyak 2 (dua) bulan setelah pencairan diantaranya bulan Oktober dan bulan November, kemudian dari bulan Desember 2020 sampai dengan saat ini AHMAD SYAUKANI KS tidak melakukan kewajibannya membayar angsuran atas pinjaman.
- Bahwa Sdr. AHMAD SYAUKANI KS,SH tidak melakukan kewajibannya membayar angsuran atas pinjamannya, kemudian BPR Kedung Arto memberikan penekanan terhadap Sdr. AHMAD SYAUKANI KS, SH dengan cara:
  - Penekanan kapan akan di melakukan pembayaran, dikarenakan cara tersebut tidak berhasil,
  - Mengirimkan SOMASI kepada Sdr. AHMAD SYAUKANI KS,
  - Melakukan Survey ke lokasi agunan, hasil dari survey ke lokasi tersebut kemudian BPR Kedung Arto memanggil Sdr. AHMAD SYAUKANI KS, namun Sdr. AHMAD SYAUKANI KS tidak ada etiked baik untuk menyelesaikan kewajibannya membayar angsuran atas pinjamannya.
- Bahwa persyaratan untuk melakukan akad diantaranya adalah melakukan Survey ke ke lokasi jaminan dan debitur, dan apabila syarat tersebut tidak dilakukan, maka proses akad (pencairan) tidak bisa dilaksanakan. Bahwa benar BPR kedung Arto setiap melakukan survey ke lokasi sesuai jaminan yang diajukan oleh Nasabah dengan didampingi oleh calon debitur, dan mencocokkan antara lokasi yang di survey dengan sertifikat, dan apabila ada kesesuaian kemudian dilakukan proses selanjutnya. Survey awal tidak mengharuskan untuk wawancara dengan penghuni, wawancara dengan penghuni lokasi biasanya dilakukan apabila terjadi penunggakan pembayaran angsuran.
- Bahwa untuk pinjaman Sdr. AHMAD SYAUKANI KS, SH di bank BPR Kedung Arto dengan menggunakan anggunan SHM 4196 dan SHM Nomor 4198 sudah di pasang Hak Tanggungan melalui Notaris an. CICIEK SUCIATI INDAH SURYANI, SH, S.pn tanggal 428 April 2017.

Halaman 26 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk Sertifikat Hak Milik No 4196 yang berlokasi di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang atas nama AHMAD SYAUKANI KS yang dijadikan agunan/jaminan masih disimpan di Kantor BPR Kedung Arto Majapahit Semarang.
- Bahwa pada sekitar tahun 2016 pada saat akan dilakukan pembaharuan pengajuan kredit pihak dari Kedung Arto melakukan peninjauan atas jaminan tersebut ternyata rumah atau bangunan tersebut telah ditempati orang lain yang merasa bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah miliknya.
- Bahwa yang menempati tanah dan bangunan yang bersertifikat Hak Milik No 4196 yang berlokasi di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang atas nama AHMAD SYAUKANI KS adalah saksi SUTONO yang mengaku telah membeli tanah dan bangunan tersebut melalui AHMAD SYAUKANI KS.SH.

Atas keterangan saksi tersebut diatas, terdakwa membenarkannya.

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

- Bahwa terdakwa bekerja sebagai Notaris-PPAT dengan wilayah kerja Kab. Demak dengan alamat Kantor. Jl. Raya Demak – Bonang Karang wati kampung sudagaran Kec. Demak Kab. Demak.
- Bahwa terdakwa mengenal SUTONO, pada waktu menawarkan 1 (satu) Unit Perumahan Palm View dengan tipe A5 luas tanah 94 m2 yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang.
- Bahwa terdakwa kenal dengan sdri. DIAH KARTIKA WATI Istri dari Sdr. SUTONO, pada waktu Sdri. DIAH KARTIKA WATI datang ke rumah terdakwa untuk meminta SHM terkait pembelian rumah.
- Bahwa perumahan Palm View yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan sertifikat SHM No. 4196 atas nama terdakwa sendiri (AHMAD SYAUKANI KS).;
- Bahwa terdakwa memiliki 10 (sepuluh) unit perumahan Palm View Kavling A5 dengan luas tanah masing-masing lebih kurang 94 m2 yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang, dan sudah laku terjual semua dan tidak ada masalah, hanya 1 (satu) unit rumah dengan pembeli SUTONO dan DIAH KARTIKA WATI (istrinya) yang masih terkendala.

Halaman 27 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa tidak bisa menyerahkan sertifikat tersebut kepada pembeli atas nama sdr. DIAH KARTIKA WATI (istri sdr. SUTONO) dikarenakan sertifikat tersebut karena terdakwa jaminkan atau menjadi jaminan di Bank BPR Kedung Arto Semarang karena Terdakwa memiliki hutang..
- Bahwa pada hari Kamis tanggal 14 Agustus 2014 di Kantor terdakwa di Jalan Puri Durian Timur 18 Banyumanik Semarang telah dilakukan perjanjian jual beli antara terdakwa selaku penjual dengan sdr. DIAH KARTIKA WATI (istri dari sdr. SUTONO) atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutnya, yang berdiri diatas sebidang tanah HM nomor 4196 terletak di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang dikenal dengan Perumahan Palm View dengan luas  $\pm$  94 M2 Kav. Nomor A5 tipe Palm View A5.
- Bahwa harga jual beli yang telah disepakati antara terdakwa selaku penjual dengan sdr. DIAH KARTIKA WATI (istri dari sdr. SUTONO) selaku pembeli sebesar Rp 291,000,000,- Dan sesuai dengan surat perjanjian bahwa pada saat dibuatnya surat perjanjian tersebut pembeli telah membayar DP kepada pihak penjual sebesar Rp 165,000,000,- sedangkan sisa kekurangan sebesar Rp 126,000,000,- diangsur selama 12 bulan, masing masing sebesar Rp 10,500,000,- tiap bulannya ;
- Bahwa DIAH KARTIKA WATI (istri dari sdr. SUTONO) selaku pembeli telah melakukan pembayaran angsuran terakhir pada bulan Oktober 2015 (lunas) kepada terdakwa dan telah menenpati rumah tersebut setelah pembayaran DP dan angsuran pertama ;
- Bahwa untuk tanda jadi awal sebesar Rp 100,000,000,- diserahkan kepada tersangka secara tunai / cash sesuai kwitansi tanggal 4 Juni 2014 di Bengkel tempat kerja sdr. SUTONO dan diterima sdr. SUGIARTO, kemudian tambahan tanda jadi secara bertahap hingga total Rp 65,000,000,- diserahkan kepada tersangka secara tunai total tanda jadi yang sudah tersangka terima dari sdr. SUTONO sebesar Rp 165,000,000,- dan sisanya sebesar Rp 126,000,000,-dibayar dengan cara angsur sebesar Rp 10,500,000,- yang kadang diterima terdakwa kadang diterima oleh Sdr. SUGIARTO yang datang ke bengkel milik Pak SUTONO di kawasan Terboyo Kec. Genuk Kota Semarang Dan setelah Sdr. SUTONO menyerahkan uang pembayaran angsuran, terkadang tersangka buatkan tanda terima uang berupa Kwitansi, terkadang tidak ;

Halaman 28 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar yang terdakwa sampaikan kepada sdr. SUTONO sehingga sdr. SUTONO tertarik membeli perumahan di Palm View yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang milik terdakwa karena harganya murah, pembayaran dapat dengan cara diangsur dan setelah pembayaran lunas langsung dibalik nama atas nama pembeli ;
- Bahwa sdr. SUGIARTO adalah karyawan terdakwa di kantor Notaris milik terdakwa sendiri, namun pada tahun 2018 sdr. SUGIARTO telah meninggal dunia karena sakit.
- Bahwa terdakwa memasarkan / menawarkan perumahan di Palm View yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang melalui sdr. SUGIARTO ;
- Bahwa perumahan Palm View yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang yang terdakwa jual kepada sdr. SUTONO tersebut memiliki Sertifikat HM No 4196 luas 113 M2 yang berlokasi di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang a.n. terdakwa sendiri (AHMAD SYAUKANI KS) yang saat ini sertifikat tersebut berada di Bank BPR Kedung Arto sebagai agunan.
- Bahwa sampai dengan saat ini sertifikat masih sebagai agunan di Bank BPR Kedung arto ;
- Bahwa terdakwa mulai melakukan kredit di BPR Kedung Arto menggunakan sertifikat HM No 4196 diantaranya:
  - a. Pada Tanggal 2 Agustus 2013 pengajuan pinjaman sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) menggunakan anggunan/jaminan pinjaman sebanyak 3 SHM diantaranya:
    - SHM Nomor 4196 an. AHMAD SYAUKANI KS, SH, dengan luas 113.000 m2 yang terletak di Jl.Labuhan Banpres Rt. 03 / Rw. 01 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang. Dengan surat ukur No. 01988/ Tlogomulyo/201, tanggal 27/06/2011.
  - b. SHM Nomor 4199 an. AHMAD SYAUKANI KS, SH, dengan luas 113.000 m2 yang terletak di Jl.Labuhan Banpres Rt. 03 / Rw. 01 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang. Dengan surat ukur No. 01984/ Tlogomulyo/201, tanggal 27/06/2011. SHM Nomor 4198 an. AHMAD SYAUKANI KS, SH, dengan luas 113.000 m2 yang terletak di Jl.Labuhan Banpres Rt. 03 / Rw. 01 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang. Dengan surat ukur No. 09183/ Tlogomulyo/201, tanggal 27/06/2011. Pinjaman dengan bentuk fasilitas kredit Rekening koran. Pada Tanggal 02 Agustus 2014,

Halaman 29 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



melakukan adendum perpanjangan kredit pinjaman fasilitas kredit Rekening koran dengan jangka waktu selama 1 tahun pinjaman sebesar Rp. 450.000.000,- dengan menggunakan anggunan/jaminan pinjaman 3 SHM yaitu: SHM No. 4196, SHM No. 4199 dan SHM No. 4198;

c. Pada Tanggal 28 April 2015 melakukan adendum perpanjangan dengan penambahan plafon pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan menggunakan anggunan/jaminan pinjaman 3 SHM: SHM Nomor 4196, SHM Nomor 4199 dan SHM Nomor 4198. Pinjaman tersebut dengan bentuk fasilitas kredit Rekening koran.

d. Pada Tanggal 28 April 2016, melakukan adendum perpanjangan kredit pinjaman fasilitas kredit Rekening koran dengan jangka waktu selama 1 tahun pinjaman sebesar Rp. 500.000.000,- dengan menggunakan anggunan/jaminan pinjaman 3 SHM yaitu: SHM No. 4196, SHM No. 4199 dan SHM No.4198

e. Pada Tanggal 30 Maret 2017 melakukan perubahan fasilitas kredit dari fasilitas rekening koran menjadi fasilitas kredit multiguna dengan jangka waktu selama 5 (lima) tahun kewajiban angsuran perbulannya sebesar Rp. 10.558.334,- dengan penurunan plafon pinjaman sebesar Rp. 350.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan menggunakan anggunan/jaminan pinjaman sebanyak 2 SHM diantaranya:

- SHM Nomor 4196 an. AHMAD SYAUKANI KS, SH, dengan luas 113.000 m2 yang terletak di Jl.Labuhan Banpres Rt. 03 / Rw. 01 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang. Dengan surat ukur No. 01988/ Tlogomulyo/201, tanggal 27/06/2011.
- SHM Nomor 4198 an. AHMAD SYAUKANI KS, SH, dengan luas 113.000 m2 yang terletak di Jl.Labuhan Banpres Rt. 03 / Rw. 01 Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang. Dengan surat ukur No. 09183/ Tlogomulyo/201, tanggal 27/06/2011.

f. Pada Tanggal 30 Desember 2017;

melakukan adendum perubahan kredit pinjaman fasilitas kredit multiguna dengan jangka waktu selama 84 bulan pinjaman sebesar Rp. 350.000.000,- dengan kewajiban angsuran perbulannya sebesar Rp. 8.891.667- dengan menggunakan anggunan/jaminan pinjaman 2 SHM yaitu: SHM Nomor 4196 dan SHM Nomor 4198

f. Pada Tanggal 31 Oktober 2019; melakukan adendum perubahan kredit pinjaman fasilitas kredit multiguna dengan jangka waktu

Halaman 30 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



selama 84 bulan guna menurunkan angsuran dengan plafon pinjaman sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah), kewajiban angsuran perbulannya sebesar Rp. 8.256.548,- dengan anggunan/jaminan pinjaman 2 SHM yaitu: SHM Nomor 4196 dan SHM Nomor 419

g. Pada Tanggal 30 September 2020;

melakukan adendum perubahan kredit pinjaman fasilitas kredit multiguna dengan jangka waktu selama 120 bulan guna menurunkan angsuran dengan plafon pinjaman sebesar Rp. 335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah), kewajiban angsuran perbulannya sebesar Rp. 7.314.167,- dengan anggunan/jaminan pinjaman 2 SHM yaitu: SHM Nomor 4196 dan SHM Nomor 4198;

h. Pada Tanggal 30 Desember 2021 melakukan adendum perubahan kredit pinjaman fasilitas kredit multiguna dengan jangka waktu selama 180 bulan pinjaman dari sebesar Rp. 335.000.000,- (tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) menjadi sebesar Rp 310,000,000,- dikarenakan adanya pembayaran sebesar Rp 50 Juta dari tersangka dan untuk kewajiban angsuran perbulannya sebesar Rp. 5.907.223,- dengan menggunakan anggunan/jaminan pinjaman 2 SHM yaitu: SHM Nomor 4196 dan SHM Nomor 4198;

- Bahwa pada saat terdakwa menawarkan dan menjual 1 (satu) unit perumahan Palm View yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang kepada sdr. SUTONO, terdakwa pernah menunjukan fotokopi sertifikat atas objek yang akan dibeli oleh sdr. SUTONO tersebut dan terdakwa juga sudah menyampaikan kepada sdr. SUTONO bahwa Sertifikat atas objek yang akan dibeli oleh sdr. SUTONO tersebut sedang terdakwa jadikan agunan di Bank ;
- Bahwa status pinjaman tersangka di BPR Kedung Arto yang pinjamannya tersebut menggunakan agunan jaminan SHM Nomor 4196, SHM Nomor 4198 dan SHM Nomor 4199 saat ini macet, kemudian dari BPR Kedung Arto memberikan SOMASI kepada terdakwa agar segera menyelesaikan kewajiban dan apabila tidak diselesaikan maka Pihak BPR Kedung Arto akan melelang ;
- Bahwa terdakwa konfirmasi kepada BPR Kedung Arto meminta waktu untuk menyelesaikannya, kemudian diberikan batas waktu yang ditentukan oleh BPR Kedung Arto, namun terdakwa tidak menyelesaikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban, kemudian dari BPR Kedung Arto melakukan penyegelan Unit Agunan.

- Bahwa Surat Perjanjian jual beli antara terdakwa dengan sdr. DIAH KARTIKA WATI tertanggal 14 Agustus 2014 perihal sebidang tanah SHM yang tersangka jual dengan Nomor 4106 luas tanah 94 M2 tersebut adalah salah dalam penulisan yang benar tersangka jual adalah SHM nomor 4196 dengan luas 113 M2 yang saat ini sertifikat sedang menjadi jaminan di Bank BPR Kedung arto Semarang.
- Bahwa kesalahan dalam penulisan tersebut terdakwa ketahui setelah dilakukan pemeriksaan oleh penyidik ;
- Bahwa dalam proses jual beli perumahan Palm View kavling A5 antara terdakwa dengan DIAH KARTIKA WATI, oleh terdakwa tidak dibuatkan pengikatan jual beli atau Akta Jual beli dikarenakan SHM **Nomor 4196** dengan luas 113 M2 pada saat jual beli masih ada di Bank BPR Kedung Arto sebagai agunan sehingga hanya terdakwa buat perjanjian jual beli dibawah tangan saja.
- Bahwa terdakwa pernah menyampaikan kepada sdr. SUTONO bahwa untuk sertifikat akan segera terdakwa serahkan dan terdakwa proses balik nama setelah lunas pembayarannya akan tetapi tidak terdakwa lakukan karena terdakwa hingga saat ini tidak dapat melunasi/membayar angsuran kredit di BPR Kedung Artha ;
- Bahwa terdakwa merasa bersalah, dan perbuatannya tidak dapat dibenarkan karena telah merugikan orang lain yaitu SUTONO selaku pembeli karena tidak memiliki sertifikat sebagai alas hak atas rumah yang telah dibelinya.
- Bahwa terdakwa menyadari pada saat menjual Rumah di perumahan Palm View yang berlokasi di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang dengan Sertifikat HM No 4196 luas 113 M2 a.n. terdakwa sendiri (AHMAD SYAUKANI KS) kepada SUTONO, Sertifikat tersebut masih berada di Bank BPR Kedung Arto sebagai agunan sejak tahun 2013 ;
- Bahwa niat terdakwa menjual rumah SHM No. 4196 tersebut kepada SUTONO walaupun Sertifikatnya masih menjadi agunan sebagai jaminan kredit atas nama terdakwa AHMAD SYAUKANI KS, SH dengan maksud terdakwa mendapat pembayaran dari pembeli untuk membayar angsurannya.

Halaman 32 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai sekarang terdakwa tidak dapat bertanggungjawab untuk menyerahkan Sertifikat HM No. 4196 kepada saksi SUTONO.
- Bahwa Terdakwa merasa bersalah.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1 (satu) lembar kwitansi tanda jadi rumah Palm View di Tlogomulyo Semarang sejumlah Rp 100,000,000,- tanggal 4 Juni 2014;
- 1 (satu) lembar kwitansi DP (Down Payment) pembelian sebidang tanah HM No 4196/Tlogomulyo perum. Palm View A5 sejumlah Rp 165,000,000,- kekurangan pembayaran akan diangsur selama 12 bulan sebesar Rp 10,500,000,- tanggal 14 Agustus 2014;
- 1 (satu) lembar kwitansi angsuran rumah 1 Palm View kurang 11 kali sejumlah Rp 10,500,000,- tanggal 14 Agustus 2014;
- 1 (satu) lembar surat perjanjian antara sdr. AHMAD SYAUKANI KS, SH. selaku pihak pertama dengan sdri. DIAH KARTIKA WATI selaku pihak kedua perihal jual beli atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutannya yang berdiri diatas sebidang tanah HM Nomor 4106 di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang (perum. Palm View) tanggal 14 Agustus 2014;
- 2 (dua) lembar Foto copy surat pernyataan antara sdr. AHMAD SYAUKANI KS, SH. selaku penjual dengan sdri. DIAH KARTIKA WATI, selaku pembeli atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutannya yang berdiri diatas sebidang tanah HM Nomor 4196 di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang (perum. Palm View) dengan harga jual beli Rp 291,000,000,- dari harga rumah tersebut pihak pembeli telah membayar kepada pihak penjual sebesar Rp 285,000,000,- dan masih ada kekurangan sebesar Rp 6,000,000,- yang akan dibayarkan setelah proses balik nama atas sertifikat tersebut, tanggal 25 Agustus 2016;
- 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran rumah di palm View A5 Kel. Tlogomulyo dengan pembayaran akhir pada bulan Oktober 2015 total sebesar Rp 285,000,000,- tanggal 31 Agustus 2016;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Sertifikat Hak Milik No 4196 atas nama AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO luas 94 m2 lokasi di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang.
- 2 (dua) lembar rekening koran Bank BCA nomor rekening 08545129899 a.n. SUTONO periode 01 - 2015 s/d 07 - 2015

Halaman 33 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg





- 1 (satu) bendel copy legalisir Perjanjian kredit No. 00687/PK/BPR.SMG/KRK/VIII/2013, Tanggal 2 Agustus 2013;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian perpanjangan kredit No. 005121/PERPJ-PK/KRK/VIII/2014 Tanggal 02 Agustus 2014;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian perubahan kredit No. 00231/PERUB-PK/KRK/IV/2015 Tanggal 28 April 2015;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perpanjangan kredit No. 00178/PERPJ-PK/KRK/IV/2016 Tanggal 28 April 2016;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian kredit No. 00080/PK/BPR.SMG/KMG/III/2017 Tanggal 30 Maret 2017;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00380/PERUB-PK/KMG/XII/2017 Tanggal 30 Desember 2017;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00222/PERUB-PK/KMG/X/2019 Tanggal 31 Oktober 2019;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00211/PERUB-PK/KMG/IX/2020 Tanggal 30 September 2020;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00240/PERUB-PK/KMG-1/XII/2021 Tanggal 30 Desember 2021.

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

- Bahwa pada mulanya pada awal bulan Juni 2014 pada saat Saksi Sutono berniat membeli rumah, atas saran dari ANAS ABDILLAH jika ingin membeli rumah di perumahan Palm View yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang, dengan pengembang perumahannya yaitu AHMAD SYAUKANI KS,SH, yang beralamat di Jl. Puri Durian Timur 18 Banyumanik Kota Semarang ;
- Bahwa Saksi kemudian melihat perumahan tersebut dan saksi merasa tertarik, kemudian saksi menghubungi pengembangnya yaitu Terdakwa AHMAD SYAUKANI KS,SH dan sepakat bertemu di rumah makan Soto Boyolali Jl. Majapahit Kota Semarang, bersama dengan saksi ANAS ABDULLAH, dalam pertemuan itu saksi menanyakan berapa harga 1 (satu) Unit perumahan Palm View, dan AHMAD SYAUKANI KS,SH menerangkan bahwa harga Perumahan Palm View yang sudah jadi dengan luas tanah 94 m2 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan saksi setuju untuk membeli rumah di perumahan Palm View Kavling A5 di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut dan secara langsung membayar DP sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada AHMAD SYAUKANI

Halaman 34 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



KS, SH dengan dibuatkan kwitansi tertanggal 4 Juni 2014 disaksikan oleh saksi ANAS ABDILLAH bin (alm) ABDUL GHOFAR;

- Bahwa saksi Sutono bersama dengan DIAH KARTIKAWATI (istri) juga saksi ANAS ABDILLAH telah mengecek lokasi perumahan tersebut dan merasa tertarik karena letak dan ukuranya saksi sukai, juga dalam pembayaran untuk kekurangan dapat dilakukan secara angsur sebanyak 12 (dua belas) kali dan sepakat harga sebesar Rp. 291.000.000,- (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah) serta setelah lunas pembayarannya sertifikat akan langsung dibalik nama dan diserahkan kepada saksi SUTONO ;
- Bahwa setelah pembayaran DP sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), beberapa hari kemudian saksi menempati rumah tersebut dan melakukan pembayaran DP ke-2 sebesar Rp. 65.000.000 diterima langsung secara tunai oleh AHMAD SYAUKANI KS,SH dan dibuatkan kwitansi tertanggal 14 Agustus 2014 sehingga total DP sebesar Rp.165.000.000,- dan kekurangan akan diangsur 12 (dua belas) bulan sebesar Rp. 10.500.000,- (Sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa setelah pembayaran DP tersebut, saksi meminta kepada AHMAD SYAUKANI KS,SH selaku penjual untuk membuat Akta jual beli tetapi oleh AHMAD SYAUKANI KS,SH mengatakan tidak perlu dan saksi sudah percaya dengan AHMAD SYAUKANI KS,SH, yang diketahui saksi sebagai Notaris sehingga hanya dibuatkan Perjanjian Jual beli pada tanggal 14 Agustus 2014 antara AHMAD SYAUKANI KS,SH (selaku penjual) dengan DIAH KARTIKAWATI (selaku pembeli) ;
- Bahwa Perjanjian Jual beli dibuat dengan pembeli DIAH KARTIKAWATI (istri saksi) karena rumah tersebut nantinya akan diatas namakan istri saksi yaitu DIAH KARTIKAWATI ;
- Bahwa semua uang pembayaran pembelian rumah tersebut adalah uang saksi sebagai suami dari DIAH KARTIKAWATI ;
- Bahwa kekurangan pembayaran sebesar Rp. 126.000.000,- (seratus dua puluh enam juta rupiah) telah diangsur selama 12 (dua belas) bulan sebagai berikut:
  - a. Tanggal 14 Agustus 2014, saksi menyerahkan uang tunai kepada Sdr. AHMAD SYAUKANI KS sebesar Rp. 10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) sebagai angsuran pertama dan di buatkan bukti pembayaran berupa kwitansi tertanggal 14 Agustus 2014 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Untuk angsuran ke-2 dan seterusnya setiap tanggal 14 saksi melakukan pembayaran angsuran secara tunai dengan cara diambil langsung ke rumah saksi oleh SUGIYARTO (telah meninggal dunia) selaku Karyawan AHMAD SYAUKANI KS,SH) namun dalam pembayaran tersebut tidak di buatkan bukti pembayaran / Kwitansi.
  - c. Tanggal 9 Februari 2020, pembayaran angsuran melalui transfer ke rekening Sdr. SUGIYARTO. S.Pd. sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh Juta rupiah), untuk yang sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) diambil secara tunai oleh Sdr. SUGIYARTO di rumah saksi.
  - d. Dan atas permintaan dari AHMAD SYAUKANI KS,SH, untuk angsuran terakhir saksi bayarkan kepada ANAS ABDILLAH dengan keterangan sebagai upah makelar, namun untuk cara pembayaran dan kapan berapa besarnya saksi lupa dan tidak dibuatkan bukti pembayaran atau kwitansi.
- Bahwa saksi Sutono melakukan pembayaran terakhir pada bulan Oktober 2015 sehingga keseluruhan yang telah dibayar saksi sebesar Rp. 285.000.000,- dan masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) dan akan dibayarkan saksi sesuai kesepakatan setelah proses balik nama atas sertifikat tersebut selesai namun baru dibuatkan Kwitansi oleh AHMAD SYAUKANI KS,SH pada tanggal 31 Agustus 2016 ;
  - Bahwa saksi Sutono maupun Dian tidak pernah ditunjukkan sertifikat atas rumah yang telah dibeli saksi di Palm View Kavling A5 kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tetapi pernah diberikan fotocopy Sertifikat ternyata bukan rumah yang saksi beli tapi rumah lain yang berdekatan dengan rumah saksi Sutono ;
  - Bahwa setelah pelunasan atas rumah tersebut saksi Sutono meminta penyerahan sertifikat atas rumah tersebut tetapi ACHMAD SYAUKANI KS,SH hanya janji-janji saja dan tidak pernah menyerahkan sertifikat rumah tersebut kepada saksi Sutono maupun Saksi Dian ;
  - Bahwa pada bulan Agustus 2016 ada beberapa orang Karyawan dari Bank BPR Kedung Artha mendatangi rumah saksi Sutono dan mengatakan kalau rumah yang saksi tempati akan dilelang karena Sertifikatnya yaitu sertifikat No. 4196 atas rumah Palm View Kavling A5 kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut digunakan sebagai jaminan/agunan di

Halaman 36 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank BPR Kedung Artha atas nama ACHMAD SYAUKANI KS,SH dan telah menunggak angsuran selama 7 (tujuh) bulan sehingga apabila ACHMAD SYAUKANI KS,SH tidak melunasi tanggungan di Bank BPR Kedung Artha atas pinjamannya, maka rumah yang saksi tempati akan segera disegel oleh Bank BPR Kedung Artha karena Terdakwa sudah tidak membayar pinjamannya lagi;

- Bahwa dari kejadian tersebut saksi mendatangi ACHMAD SYAUKANI KS,SH untuk meminta sertifikat atas rumah Palm View Kavling A5 kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang dan mendapat keterangan dari ACHMAD SYAUKANI KS,SH bahwa benar sertifikat atas rumah tersebut masih diagunkan sebagai jaminan di Bank BPR Kedung Artha dan ACHMAD SYAUKANI KS,SH berjanji akan segera menyelesaikan selambat-lambatnya akhir bulan Desember 2016 dan dituangkan dalam surat pernyataan tanggal 25 Agustus 2016 akan tetapi janji tersebut tidak pernah terealisasi, kemudian saksi membuat laporan ke Polda Jateng ;
- Bahwa Surat Pernyataan yang dibuat pada hari Kamis tanggal 25 Agustus 2016 antara AHMAD SYAUKANI KS, SH dengan Sdri. DIAH KARTIKA WATI (Istri) menerangkan bahwa :
  - Atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutannya yang berdiri diatas sebidang tanah Hak Milik Nomor 4106, terletak di Kel. Telogomulyo, Kec. Ppedurungan Kota semarang, setempat dikenal sebagai Perumahan PALM VIEW, luas tanah  $\pm$  94 M2, Kaveling Nomor A5.
  - Harga jual beli tanah berikut bangunan ditetapkan dan diterima sebesar Rp. 291.000.000,- (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah).
  - Dari harga tersebut, pihak kedua sampai dengan surat pernyataan ini ditandatangani telah membayar kepada pihak pertama uang sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah).
  - Ada kekurangan sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) yang akan dibayarkan setelah proses balik nama atas sertifikat tersebut selesai.
  - Kami menjamin bahwa rumah yang dijualnya adalah benar-benar miliknya, tidak dalam sengketa, hanya saja masih dalam agunan di Bank, akan tetapi kami menjamin akan menyelesaikan kewajiban

Halaman 37 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



di Bank tersebut selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2016.

- Bilamana pada akhir bulan Desember 2016 kami belum bisa menyerahkan sertifikat atas rumah tersebut, maka kami bersedia membayar denda keterlambatan sebesar 2% dari nilai jual beli dalam setiap hari keterlambatan. - Bahwa benar pada saat saksi meminta sertifikat rumah yang saksi beli tersebut saksi pernah diberi foto copy sertifikat oleh AHMAD SYAUKANI KS, SH yaitu foto copy sertifikat SHM No. 4106 yang bukan sertifikat terhadap rumah yang saksi beli di Palm View Kavling A5 dan saksi baru mengetahui setelah diberitahu tetangga saksi kalau sertifikat SHM No. 1406 tersebut adalah sertifikat atas rumah yang berada didepan rumah saksi ;
- Bahwa akibat perbuatan AHMAD SYAUKANI KS, SH, saksi Sutono mengalami kerugian Materiil, kerugian sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah).
- Bahwa pada saat pertemuan membahas mengenai pembayaran dan obyek rumah yang akan dibeli dan untuk harga rumah sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) ;
- Bahwa sertifikat benar dalam agunan Bank, dan harapan Terdakwa agar saksi membayar lunas.

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

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

1. Unsur “ Barang siapa “
2. Unsur “ Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang





lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang”

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan unsur-unsur tersebut diatas, apakah dapat dibuktikan dalam diri ataupun perbuatan Terdakwa :

**Ad. 1 Unsur Barang Siapa.**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur Barang siapa adalah siapa saja atau setiap orang sebagai Subyek hukum yang dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah mengajukan Terdakwa **AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS** kedepan persidangan telah membenarkan seluruh identitas dalam dakwaan Jaksa Penuntut Umum sehingga tidak dimungkinkan terjadi kesalahan dalam mengadili (Error in person).

Menimbang, bahwa selama jalannya persidangan, Terdakwa dapat menjawab secara lancar semua pertanyaan yang ditujukan terhadap dirinya dan selama jalannya persidangan tidak ditemukan alasan pemaaf maupun pembeda yang dapat melepaskan Terdakwa dari pertanggung jawaban pidana yang dilakukannya..

Menimbang, dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka menurut hemat Majelis Hakim unsur barang siapa telah terbukti dalam diri Terdakwa.

**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, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang”**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan melawan hukum dalam unsur ini adalah bertentangan dengan aturan ataupun hukum.

Menimbang, bahwa Berdasarkan keterangan Saksi-saksi, bukti surat juga keterangan Terdakwa yang telah menjadi fakta hukum di persidangan.:

- Bahwa pada awal bulan Juni 2014 pada saat Saksi Sutono berniat membeli rumah, atas saran dari ANAS ABDILLAH jika ingin membeli rumah di perumahan Palm View yang terletak di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang, dengan pengembang perumahannya yaitu AHMAD



SYAUKANI KS,SH, yang beralamat di Jl. Puri Durian Timur 18 Banyumanik Kota Semarang ;

- Bahwa Saksi kemudian melihat perumahan tersebut dan saksi merasa tertarik, kemudian saksi menghubungi pengembangnya yaitu Terdakwa AHMAD SYAUKANI KS,SH dan sepakat bertemu di rumah makan Soto Boyolali Jl. Majapahit Kota Semarang, bersama dengan saksi ANAS ABDULLAH, dalam pertemuan itu saksi menanyakan berapa harga 1 (satu) Unit perumahan Palm View, dan AHMAD SYAUKANI KS,SH menerangkan bahwa harga Perumahan Palm View yang sudah jadi dengan luas tanah 94 m2 sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan saksi setuju untuk membeli rumah di perumahan Palm View Kavling A5 di kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut dan secara langsung membayar DP sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada AHMAD SYAUKANI KS, SH dengan dibuatkan kwitansi tertanggal 4 Juni 2014 disaksikan oleh saksi ANAS ABDILLAH bin (alm) ABDUL GHOFAR;
- Bahwa saksi Sutono bersama dengan DIAH KARTIKAWATI (istri) juga saksi ANAS ABDILLAH telah mengecek lokasi perumahan tersebut dan merasa tertarik karena letak dan ukurannya saksi sukai, juga dalam pembayaran untuk kekurangan dapat dilakukan secara angsur sebanyak 12 (dua belas) kali dan sepakat harga sebesar Rp. 291.000.000,- (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah) serta setelah lunas pembayarannya sertifikat akan langsung dibalik nama dan diserahkan kepada saksi SUTONO ;
- Bahwa setelah pembayaran DP sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), beberapa hari kemudian saksi menempati rumah tersebut dan melakukan pembayaran DP ke-2 sebesar Rp. 65.000.000 diterima langsung secara tunai oleh AHMAD SYAUKANI KS,SH dan dibuatkan kwitansi tertanggal 14 Agustus 2014 sehingga total DP sebesar Rp.165.000.000,- dan kekurangan akan diangsur 12 (dua belas) bulan sebesar Rp. 10.500.000,- (Sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa setelah pembayaran DP tersebut, saksi meminta kepada AHMAD SYAUKANI KS,SH selaku penjual untuk membuat Akta jual beli tetapi oleh AHMAD SYAUKANI KS,SH mengatakan tidak perlu dan saksi sudah percaya dengan AHMAD SYAUKANI KS,SH, yang diketahui saksi sebagai Notaris sehingga hanya dibuatkan Perjanjian Jual beli pada tanggal 14 Agustus 2014 antara AHMAD SYAUKANI KS,SH (selaku penjual) dengan DIAH KARTIKAWATI (selaku pembeli) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Perjanjian Jual beli dibuat dengan pembeli DIAH KARTIKAWATI (istri saksi) karena rumah tersebut nantinya akan diatas namakan istri saksi yaitu DIAH KARTIKAWATI ;
- Bahwa semua uang pembayaran pembelian rumah tersebut adalah uang saksi Sutono sebagai suami dari DIAH KARTIKAWATI ;
- Bahwa kekurangan pembayaran sebesar Rp. 126.000.000,- (seratus dua puluh enam juta rupiah) telah diangsur selama 12 (dua belas) bulan sebagai berikut:
  - a. Tanggal 14 Agustus 2014, saksi menyerahkan uang tunai kepada Sdr. AHMAD SYAUKANI KS sebesar Rp. 10.500.000,- (sepuluh juta lima ratus ribu rupiah) sebagai angsuran pertama dan di buatkan bukti pembayaran berupa kwitansi tertanggal 14 Agustus 2014 ;
  - b. Untuk angsuran ke-2 dan seterusnya setiap tanggal 14 saksi melakukan pembayaran angsuran secara tunai dengan cara diambil langsung ke rumah saksi oleh SUGIYARTO (telah meninggal dunia) selaku Karyawan AHMAD SYAUKANI KS,SH) namun dalam pembayaran tersebut tidak di buatkan bukti pembayaran / Kwitansi.
  - c. Tanggal 9 Februari 2020, pembayaran angsuran melalui transfer ke rekening Sdr. SUGIYARTO. S.Pd. sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh Juta rupiah), untuk yang sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) diambil secara tunai oleh Sdr. SUGIYARTO di rumah saksi.
  - d. Dan atas permintaan dari AHMAD SYAUKANI KS,SH, untuk angsuran terakhir saksi bayarkan kepada ANAS ABDILLAH dengan keterangan sebagai upah makelar, namun untuk cara pembayaran dan kapan berapa besarnya saksi Sutono lupa dan tidak dibuatkan bukti pembayaran atau kwitansi.
- Bahwa saksi Sutono melakukan pembayaran terakhir pada bulan Oktober 2015 sehingga keseluruhan yang telah dibayar saksi sebesar Rp. 285.000.000,- dan masih ada kekurangan pembayaran sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) dan akan dibayarkan saksi sesuai kesepakatan setelah proses balik nama atas sertifikat tersebut selesai namun baru dibuatkan Kwitansi oleh AHMAD SYAUKANI KS,SH pada tanggal 31 Agustus 2016 ;

Halaman 41 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi Sutono maupun Dian tidak pernah ditunjukkan sertifikat atas rumah yang telah dibeli di Palm View Kavling A5 kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tetapi pernah diberikan fotocopy Sertifikat ternyata bukan rumah yang saksi Sutono beli tapi rumah lain yang berdekatan dengan rumah saksi Sutono ;
- Bahwa setelah pelunasan atas rumah tersebut saksi Sutono meminta penyerahan sertifikat atas rumah tersebut tetapi ACHMAD SYAUKANI KS,SH hanya janji-janji saja dan tidak pernah menyerahkan sertifikat rumah tersebut kepada saksi Sutono maupun Saksi Dian ;
- Bahwa pada bulan Agustus 2016 ada beberapa orang Karyawan dari Bank BPR Kedung Artha mendatangi rumah saksi Sutono dan mengatakan kalau rumah yang saksi tempati akan dilelang karena Sertifikatnya yaitu sertifikat No. 4196 atas rumah Palm View Kavling A5 kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang tersebut digunakan sebagai jaminan/agunan di Bank BPR Kedung Artha atas nama ACHMAD SYAUKANI KS,SH dan telah menunggak angsuran selama 7 (tujuh) bulan sehingga apabila ACHMAD SYAUKANI KS,SH tidak melunasi tanggungan di Bank BPR Kedung Artha atas pinjamannya, maka rumah yang saksi Sutono tempati akan segera disegel oleh Bank BPR Kedung Artha karena Terdakwa sudah tidak membayar pinjamannya lagi;
- Bahwa dari kejadian tersebut saksi Sutono mendatangi ACHMAD SYAUKANI KS,SH untuk meminta sertifikat atas rumah Palm View Kavling A5 kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang dan mendapat keterangan dari ACHMAD SYAUKANI KS,SH bahwa benar sertifikat atas rumah tersebut masih diagunkan sebagai jaminan di Bank BPR Kedung Artha dan ACHMAD SYAUKANI KS,SH berjanji akan segera menyelesaikan selambat-lambatnya akhir bulan Desember 2016 dan dituangkan dalam surat pernyataan tanggal 25 Agustus 2016 akan tetapi janji tersebut tidak pernah terealisasi, kemudian saksi Sutono membuat laporan ke Polda Jateng ;
- Bahwa Surat Pernyataan yang dibuat pada hari Kamis tanggal 25 Agustus 2016 antara AHMAD SYAUKANI KS, SH dengan Sdri. DIAH KARTIKA WATI (Istri) menerangkan bahwa :
  - Atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutannya yang berdiri diatas sebidang tanah Hak Milik Nomor 4106, terletak di Kel. Telogomulyo, Kec. Pedurungan Kota semarang, setempat dikenal sebagai Perumahan PALM VIEW, luas tanah  $\pm$  94 M2, Kaveling Nomor A5.

Halaman 42 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Harga jual beli tanah berikut bangunan ditetapkan dan diterima sebesar Rp. 291.000.000,- (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah).
- Dari harga tersebut, pihak kedua sampai dengan surat pernyataan ini ditandatangani telah membayar kepada pihak pertama uang sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah).
- Ada kekurangan sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) yang akan dibayarkan setelah proses balik nama atas sertifikat tersebut selesai.
- Kami menjamin bahwa rumah yang dijualnya adalah benar-benar miliknya, tidak dalam sengketa, hanya saja masih dalam agunan di Bank, akan tetapi kami menjamin akan menyelesaikan kewajiban di Bank tersebut selambat-lambatnya pada akhir bulan Desember 2016.
- Bilamana pada akhir bulan Desember 2016 kami belum bisa menyerahkan sertifikat atas rumah tersebut, maka kami bersedia membayar denda keterlambatan sebesar 2% dari nilai jual beli dalam setiap hari keterlambatan. - Bahwa benar pada saat saksi Sutono meminta sertifikat rumah yang saksi beli tersebut saksi pernah diberi foto copy sertifikat oleh AHMAD SYAUKANI KS, SH yaitu foto copy sertifikat SHM No. 4106 yang bukan sertifikat terhadap rumah yang saksi beli di Palm View Kavling A5 dan saksi baru mengetahui setelah diberitahu tetangga saksi kalau sertifikat SHM No. 1406 tersebut adalah sertifikat atas rumah yang berada di depan rumah saksi ;
- Bahwa akibat perbuatan AHMAD SYAUKANI KS, SH, saksi Sutono mengalami kerugian Materiil, kerugian sebesar Rp. 285.000.000,- (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah).
- Bahwa sejak tanggal 2 Agustus 2013, Terdakwa AHMAD SYAUKANI KS,SH melakukan proses pengajuan pinjaman di BPR Kedung Arto Majapahit dengan agunan antara lain adalah Tanah perumahan yang dijual kepada Saksi Sutono/Saksi Dian..
- Bahwa sertifikat benar dalam agunan Bank, dan harapan Terdakwa agar saksi membayar lunas.

Menimbang, bahwa Terdakwa sebagai seorang Notaris/PPAT mengetahui bahwa tanah yang Terdakwa jaminkan ke pihak Bank mempunyai konswekensi

Halaman 43 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg





akan dilakukan penyitaan ataupun juga dapat dilakukan pelelangan apabila Terdakwa sebagai yang berhutang tidak membayar atau mengangsur hutangnya tersebut.

Menimbang, bahwa Terdakwa yang telah menerima uang dari pihak korban tidak pernah menyetorkan uang tersebut untuk menebus tanah/rumah yang Terdakwa telah jual kepada Saksi Sutono sehingga kredit Terdakwa tidak terbayar lagi bahkan tanah yang menjadi agunan dilakukan penyegelan oleh pihak BPR Kedung Arto Majapahit.

Menimbang, bahwa berdasark fakta-fakta hukum tersebut diatas, menurut hemat Majelis Hakim unsur inipun telah dapat dibuktikan.

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

Menimbang, bahwa pledooi Penasihat hukum yang memohonkan agar supaya Terdakwa dibebaskan dari dakwaan dan/atau tuntutan Jaksa Penuntut Umum dengan alasan :

1. Bahwa Sutono bin Sarman tidak mempunyai legal standing untuk membuat laporan pidana Penggelapan dan penipuan di Kepolisian setempat terhadap Ahmad Syaukani Ks, SH.
2. Bahwa Perkara Ahmad Sjaukani Kuntjoro Sudarmo, SH., Bin Nur Cholis masuk dalam ranah perkara PERDATA bukan ranah perkara pidana.
3. Bahwa unsur-unsurTindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud pasal 378 KUHP yang didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum tidak terbukti.

Menimbang, bahwa atas pledooi Penasihat hukum tersebut, Penuntut Umum telah mengajukan replik tertanggal 21 September 2023 yang pada pokoknya Penuntut Umum menolak pledooi tersebut dan bertetap pada tuntutananya :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa Sutono bin Sarman tidak mempunyai legal standing untuk membuat laporan pidana penggelapan dan penipuan di kepolisian, Majelis telah mendengar keterangan saksi-saksi maupun Terdakwa dipersidangan bahwa yang membayar rumah tersebut adalah Saksi Sutono dimana uang tersebut juga diakui oleh Terdakwa telah diterima Terdakwa.

Menimbang, bahwa telah nyata bahwa uang yang diterima Terdakwa adalah uang pembayaran dari Saksi Sutono meskipun yang membuat perjanjian jual beli adalah Saksi Diah Kartikawati dengan Terdakwa.



Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut maka menurut hemat Majelis Hakim bahwa Saksi Sutono mempunyai hak untuk melaporkan perbuatan pidana Terdakwa tersebut kepada pihak yang berwajib oleh karenanya pledooi poin 1 haruslah ditolak..

Menimbang, bahwa terhadap pledooi point 2 dan 3 telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan tentang unsur-unsur tersebut diatas dimana unsur-unsur tersebut telah terbukti dalam diri Terdakwa oleh karenanya pledooi point 2 dan 3 haruslah dinyatakan ditolak dan Terdakwa haruslah dijatuhi pidana yang setimpal dengan perbuatannya.

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

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

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang telah dilakukan penyitaan secara sah maka status barang bukti tersebut akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini.

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa merugikan orang lain khususnya Saksi Sutono Bin Parman.
- Terdakwa telah menikmati hasil perbuatannya.

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa bersikap sopan di persidangan.
- Terdakwa mengaku terus terang perbuatannya sehingga tidak mempersulit jalannya persidangan.
- Terdakwa menyesali perbuatannya.
- Terdakwa belum pernah dihukum.

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

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



**MENGADILI:**

1. Menyatakan bahwa terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "PENIPUAN".
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO, SH bin (alm) NUR CHOLIS dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan;
3. Menetapkan masa lamanya Terdakwa ditangkap dan ditahan dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan.
4. Menetapkan agar terdakwa tetap ditahan.
5. Menetapkan Barang Bukti berupa :
  - 1 (satu) lembar kwitansi tanda jadi rumah Palm View di Tlogomulyo Semarang sejumlah Rp 100,000,000,- tanggal 4 Juni 2014;
  - 1 (satu) lembar kwitansi DP (Down Payment) pembelian sebidang tanah HM No 4196/Tlogomulyo perum. Palm View A5 sejumlah Rp 165,000,000,- kekurangan pembayaran akan diangsur selama 12 bulan sebesar Rp 10,500,000,- tanggal 14 Agustus 2014;
  - 1 (satu) lembar kwitansi angsuran rumah 1 Palm View kurang 11 kali sejumlah Rp 10,500,000,- tanggal 14 Agustus 2014;
  - 1 (satu) lembar surat perjanjian antara sdr. AHMAD SYAUKANI KS, SH. selaku pihak pertama dengan sdri. DIAH KARTIKA WATI selaku pihak kedua perihal jual beli atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutnya yang berdiri diatas sebidang tanah HM Nomor 4106 di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang (perum. Palm View) tanggal 14 Agustus 2014;
  - 2 (dua) lembar Foto copy surat pernyataan antara sdr. AHMAD SYAUKANI KS, SH. selaku penjual dengan sdri. DIAH KARTIKA WATI, selaku pembeli atas sebidang tanah berikut rumah tinggal beserta turutnya yang berdiri diatas sebidang tanah HM Nomor 4196 di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang (perum. Palm View) dengan harga jual beli Rp 291,000,000,- dari harga rumah tersebut pihak pembeli telah membayar kepada pihak penjual sebesar Rp 285,000,000,- dan masih ada kekurangan sebesar Rp 6,000,000,- yang akan dibayarkan setelah proses balik nama atas sertifikat tersebut, tanggal 25 Agustus 2016;

*Halaman 46 dari 48 Putusan Nomor 419/Pid.B/2023/PN Smg*



- 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran rumah di palm View A5 Kel. Tlogomulyo dengan pembayaran akhir pada bulan Oktober 2015 total sebesar Rp 285,000,000,- tanggal 31 Agustus 2016;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Sertifikat Hak Milik No 4196 atas nama AHMAD SYAUKANI KUNTJORO SUDARMO luas 94 m2 lokasi di Kel. Tlogomulyo Kec. Pedurungan Kota Semarang.
- 2 (dua) lembar rekening koran Bank BCA nomor rekening 08545129899 a.n. SUTONO periode 01 - 2015 s/d 07 – 2015

**Dikembalikan kepada saksi SUTONO bin PARMAN.**

- 1 (satu) bendel copy legalisir Perjanjian kredit No. 00687/PK/BPR.SMG/KRK/VIII/2013, Tanggal 2 Agustus 2013;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian perpanjangan kredit No. 005121/PERPJ-PK/KRK/VIII/2014 Tanggal 02 Agustus 2014;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian perubahan kredit No. 00231/PERUB-PK/KRK/IV/2015 Tanggal 28 April 2015;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perpanjangan kredit No. 00178/PERPJ-PK/KRK/IV/2016 Tanggal 28 April 2016;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian kredit No. 00080/PK/BPR.SMG/KMG/III/2017 Tanggal 30 Maret 2017;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00380/PERUB-PK/KMG/XII/2017 Tanggal 30 Desember 2017;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00222/PERUB-PK/KMG/X/2019 Tanggal 31 Oktober 2019;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00211/PERUB-PK/KMG/IX/2020 Tanggal 30 September 2020;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Perjanjian Perubahan kredit No. 00240/PERUB-PK/KMG-1/XII/2021 Tanggal 30 Desember 2021

**Tetap terlampir dalam berkas perkara**

6. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp 2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari **SENIN** , tanggal 2 Oktober 2023, oleh kami, Aris Bawono Langgeng, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Yogi Arsono, S.H., Kn., M.H. , Rosana Irawati, S.H.,M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 3 Oktober 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Riris Dian Pitaloka, SH, Panitera Pengganti pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Semarang, serta dihadiri oleh Tn Budi Utami, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yogi Arsono, S.H., Kn., M.H.

Aris Bawono Langgeng, S.H., M.H.

Muarif, S.H

Panitera Pengganti,

Riris Dian Pitaloka, SH