



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama lengkap	:	Jenik Patria Peni Prihanti;
Tempat lahir	:	BANYUWANGI;
Umur/tanggal lahir	:	51 Tahun / 10 November 1973;
Jenis Kelamin	:	Perempuan;
Kebangsaan	:	Indonesia;
Tempat tinggal	:	Jl. Taman Nusa Indah Kav. 1 Rt. 03 Rw. 01 Kel. jatimulyo Kec. Iowokwaru Kota Malang;
Agama	:	Islam;
Pekerjaan	:	Karyawan Swasta;

Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti ditahan dalam Tahanan Rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 31 Januari 2025 sampai dengan tanggal 19 Februari 2025;
2. Penyidik Perpanjangan Oleh PU sejak tanggal 20 Februari 2025 sampai dengan tanggal 31 Maret 2025;
3. Penuntut sejak tanggal 27 Maret 2025 sampai dengan tanggal 15 April 2025;
4. Penuntut Perpanjangan Oleh Ketua PN (Pasal 25) sejak tanggal 16 April 2025 sampai dengan tanggal 15 Mei 2025;
5. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 8 Mei 2025 sampai dengan tanggal 06 Juni 2025;
6. Hakim PN Perpanjangan oleh Ketua PN sejak tanggal 07 Juni 2025 sampai dengan tanggal 05 Agustus 2025;

Terdakwa dipersidangan didampingi oleh Penasihat Hukumnya yang bernama Agustina Amprawati, S.H., M.H., dan Kawan - kawan, Para Advokat pada kantor hukum LEMBAGA BANTUAN HUKUM EXECUTIVE YOUNG GROUP, yang beralamat di Jalan Ikan Nus, Nomor 1, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2025, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang, register Nomor 782/PH/V/2025, tanggal 15 April 2025;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg tanggal 8 Mei 2025 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg tanggal 8 Mei 2025 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 Jenik Patria Peni Prihanti, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Penipuan**" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 378 KUHP**, sebagaimana dalam dakwaan alternatif keempat Penuntut Umum.
2. Menjatuhan pidana terhadap terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti, oleh karena itu, berupa pidana penjara selama **3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan** dikurangi masa penangkapan dan penahanan sementara dengan perintah tetap ditahan.
3. Menetapkan barang bukti berupa:
 1. 1 (bendel) rekening koran BCA periode bulan September 2021 sampai dengan bulan April 2022 dengan nomor rekening 0490438955 atas nama ANDY SURYANDI;
Terlampir dalam berkas perkara
 2. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 03/VAB/**I/X/2021** tanggal 30 September 2021;
 3. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 04/VAB/X/2021 tanggal 11 Oktober 2021;
 4. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 06/VAB/I/2022 tanggal 14 Januari 2022;
 5. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 09/PGH/II/2022 tanggal 15 Februari 2022;
 6. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 11/PGH/III/2022 tanggal 16 Maret 2022;
7. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 13/PGH/IV/2022 tanggal 08 April 2022;
8. 1 (bendel) Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 06 Desember 2021 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI

Halaman 2 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. 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

dengan ANDY SURYANDI yang dibuat oleh Notaris SAPTO

CAHYADI KW. SH.,M.Kn.;

Dikembalikan kepada saksi Andy Suryandi

9. 1 (satu) bendel Salinan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 06 tanggal 20 Mei 2021 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan TEGUH yang dibuat di Notaris ADHISTYRA WULANDARI, SH.,MKn.;
10. 1 (satu) bendel salinan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 07 tanggal 20 Desember 2022 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan ERLYANA yang dibuat di Notaris ADHISTYRA WULANDARI, SH.,MKn.;
11. 1 (satu) bendel salinan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 04 tanggal 10 Mei 2023 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan TEGUH yang dibuat di Notaris ADHISTYRA WULANDARI, SH.,MKn.;
12. Akta pemberian hak tanggungan Nomor 63/2022 tanggal 21 Desember 2022;
13. Akta pemberian hak tanggungan Nomor 11/2023 tanggal 11 Mei 2023;
14. 1 (satu) bendel Sertifikat Hak Milik Nomor 03194, surat ukur nomor 01112/sumberejo/2022 tanggal 25/07/2022 luas 140 m² atas nama JENIK PATRIA PENI PRIHANTI.

Dikembalikan kepada BPR Delta Artha Kencana melalui saksi Teguh

4. Menetapkan supaya terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).

Setelah membaca dan mendengar pembelaan Penasihat Hukum

Terdakwa yang pada pokoknya memohon :

1. Menerima pembelaan terdakwa dengan mempertimbangkan kondisi dan keadilan terhadap terdakwa;
2. Menyatakan Terdakwa tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Tindak Pidana sebagaimana di dakwa dan dituntut oleh Jaksa Penuntut Umum ;
3. Membebaskan Terdakwa dari seluruh dakwaan atau sekurang-kurangnya menyatakan dakwaan tidak dapat diterima;
4. Memulihkan nama baik Terdakwa dalam kedudukan, kemampuan dan harkat serta martabatnya seperti semula;
5. Memerintahkan pencabutan penahanan terhadap terdakwa dan membebaskan seketika dari tahanan
6. Memerintahkan pemeriksaan lebih lanjut terhadap peran Notaris Sapto Cahyadi dan BPR dalam dugaan permufakatan jahat pasal 55 KUHP
7. Membebaskan biaya perkara ini kepada Negara;

Subsidi:

1. Apabila Majelis Berpendapat lain, kami mohon keringanan hukuman dengan mempertimbangkan sifat perdata perkara keterlibatan Notaris

Halaman 3 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sapto Cahyadi dan BPR sikap Kooperatif terdakwa dan kondisi kemanusiaan

2. Memberikan putusan yang seadil adilnya berdasarkan kebenaran hukum dan keadilan;

Atas pembelaan terdakwa tersebut Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada tuntutannya sebagaimana dalam repliknya secara tertulis ;

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada pembelaannya dalam Dupliknya secara tertulis;

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

Menimbang, bahwa Terdakwa didakwa berdasarkan surat dakwaan Penuntut Umum Nomor PDM-37/MLANG/Eoh.2/03/2025 tanggal 28 April 2025, sebagai berikut :

Pertama:

Bawa Terdakwa **Jenik Patria Peni Prihanti** pada hari Senin tanggal 06 Desember 2021 sekitar pukul 15.00 WIB atau setidak tidaknya pada waktu lain dalam bulan Desember tahun 2021, atau setidak-tidaknya pada tahun 2021, bertempat dikantor Notaris Sapto Cahyadi S.H., M.Kn. di Jl. Danau Bratan Raya E-3 H-13 Kav. 2 Kel. Madyopuro Kec. Kedungkandang Kota Malang atau setidak-tidaknya disuatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Malang, **menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian**, yang dilakukan terdakwa dengan rangkaian perbuatan antara lain sebagai berikut:

- Bawa berawal pada saat saksi Andy Suryandi berminat untuk membeli perumahan dengan nama Green Metro Residence yang berlokasi di Jl. Terusan Metro Desa Sumberejo Kelurahan Sisir Kota Batu selanjutnya saksi Andy Suryandi meminta saksi Lutfianto untuk mencari informasi terkait dengan harga dan proses pembelian, berdasarkan informasi dari saksi Lutfianto pembelian dapat dilakukan dengan cara dilakukan pembayaran tanda jadi dan pemilihan kavling yang akan dibeli, selanjutnya saksi Andy Suryandi berminat dan melakukan pembelian kavling nomor 5 dan 6 serta melakukan pembayaran tanda jadi dengan cara ditransfer melalui M Banking pada tanggal 30 September 2021, ke rekening PT. Karya Peni sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah)

Halaman 4 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. 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

mengelakkan pembayaran DP setelah desain disetujui pada tanggal 11 Oktober 2021 sebesar Rp. 432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta) ke rekening yang sama yaitu ke rekening PT. Karya, atas pembayaran tersebut terhadap saksi Andy Suryandi dibuatkan surat pemesanan unit pada tanggal 25 November 2021 dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) pada tanggal 06 Desember 2021 bertempat dikantor Notaris Sapto Cahyadi S.H., M.Kn. di Jl. Danau Bratan Raya E-3 H-13 Kav. 2 Kel. Madyopuro Kec. Kedungkandang Kota Malang yaitu PPJB Nomor 3 tanggal 06 Desember 2021 antara Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti selaku penjual dengan Saksi Andy Suryandi selaku Pembeli, yang mana terdakwa menjamin bahwa tanah yang diperjual belikan adalah milik Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti dan tidak dijaminkan atau diberati beban apapun dan setelah lunas dilakukan pembayaran akan dibuatkan akta jual beli (AJB) serta balik nama sertifikat menjadi atas nama saksi Andy Suryandi.

- Bahwa dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 06 Desember 2021 di hadapan Notaris Sapto Cahyadi S.H., M.Kn. pada pasal 4 disebutkan bahwa Pihak Kesatu (Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti) menjamin bahwa tanah tersebut benar miliknya, tidak dijaminkan dan tidak telah dijual kepada pihak lain, tidak diberati dengan beban-beban apapun sehingga pihak kedua (saksi Andy Suryandi) tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari pihak manapun tentang hal itu.
- Bahwa sistem pembelian perumahan dilakukan dengan cara in house atau dicicil sebanyak 5 (lima) kali dan oleh Terdakwa setelah lunas saksi Andy Suryandi akan diberikan sertifikatnya akan dibuat dan jadi dalam jangka waktu 3 bulan, oleh karena itu Saksi Andy Suryandi melakukan pelunasan dengan cara melakukan pembayaran bertahap melalui transfer ke rekening Bank BCA dengan nomor rekening 8160985578 atas nama PT. Karya Peni yaitu pada tanggal 8 Desember 2021 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran pertama, lalu pada 14 Januari 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000, - (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran kedua; selanjutnya pada 15 Februari 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000, - (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran ketiga; dilanjutkan pada Tanggal 16 Maret 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000, - (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran keempat; dan yang terakhir pada Tanggal 8 April 2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan transfer senilai Rp. 208.600.000, - (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran kelima.

- Bahwa setelah dilakukan serangkaian pembayaran oleh saksi Andy Suryandi kepada PT. Karya Peni, pembayaran terkait dengan pembelian perumahan Green Metro Residence yang dibeli oleh Saksi Andy Suryandi telah lunas dengan total Rp. 1.490.000.000, - (satu miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah). Namun akta jual beli (AJB) dan sertifikat yang telah dijanjikan setelah lunas pembayaran atas rumah yang dibeli tersebut tidak diberikan dan saksi Andy Suryandi justru mengetahui bahwa Terdakwa telah menjaminkan sertifikat tersebut atas kredit yang dilakukan terdakwa pada tanggal 20 Mei 2021 kepada BPR Delta Artha Kencana dengan nilai kredit Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah).
- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut, pihak korban Saksi Andy Suryandi mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 1.490.000.000, - (satu miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah).

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 266 ayat (1) Kitab Undang - Undang Hukum Pidana.**

ATAU

Kedua:

Bahwa Terdakwa **Jenik Patria Peni Prihanti** pada hari Senin tanggal 06 Desember 2021 sekitar pukul 15.00 WIB atau setidak tidaknya pada waktu lain dalam bulan Desember tahun 2021, atau setidak-tidaknya pada tahun 2021, bertempat dikantor Notaris Sapto Cahyadi S.H., M.Kn. di Jl. Danau Bratan Raya E-3 H-13 Kav. 2 Kel. Madyopuro Kec. Kedungkandang Kota Malang atau setidak-tidaknya disuatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Malang, "**menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya**", yang dilakukan terdakwa dengan rangkaian perbuatan antara lain sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa bekerja di PT Karya Peni yang beralamat di Jl. Nusa Indah Kav. 1 Kecamatan. Lowokwaru Kota Malang sebagai Direktur sejak Tahun 2017, dan Terdakwa memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai direktur adalah atas semua operasional yang ada di PT. Karya Peni, begitu juga dengan operasional marketing perumahan Green Metro Residence yang berada dibawah naungan dari PT. Karya Peni, yang dimana tanah pada perumahan Green Metro Residence itu sendiri atas nama Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 580.
- Bahwa berawal pada saat saksi Andy Suryandi berminat untuk membeli perumahan dengan nama Green Metro Residence yang berlokasi di Jl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terusan Metro Desa Sumberejo Kelurahan Sisir Kota Batu selanjutnya saksi Andy Suryandi meminta saksi Lutfianto untuk mencari informasi terkait dengan harga dan proses pembelian, berdasarkan informasi dari saksi Lutfianto pembelian dapat dilakukan dengan cara dilakukan pembayaran tanda jadi dan pemilihan kavling yang akan dibeli, selanjutnya saksi Andy Suryandi berminat dan melakukan pembelian kavling nomor 5 dan 6 serta melakukan pembayaran tanda jadi dengan cara ditransfer melalui M Banking pada tanggal 30 September 2021, ke rekening PT. Karya Peni sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) dan melakukan pembayaran DP setelah desain disetujui pada tanggal 11 Oktober 2021 sebesar Rp. 432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta) ke rekening yang sama yaitu ke rekening PT. Karya, atas pembayaran tersebut terhadap saksi Andy Suryandi dibuatkan surat pemesanan unit pada tanggal 25 November 2021 dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) pada tanggal 06 Desember 2021 bertempat dikantor Notaris Sapto Cahyadi S.H., M.Kn. di Jl. Danau Bratan Raya E-3 H-13 Kav. 2 Kel. Madyopuro Kec. Kedungkandang Kota Malang yaitu PPJB Nomor 3 tanggal 06 Desember 2021 antara Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti selaku penjual dengan Saksi Andy Suryandi selaku Pembeli, yang mana terdakwa menjamin bahwa tanah yang diperjual belikan adalah milik Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti dan tidak dijaminkan atau diberati beban apapun dan setelah lunas dilakukan pembayaran akan dibuatkan akta jual beli (AJB) serta balik nama sertifikat menjadi atas nama saksi Andy Suryandi.

- Bahwa perizinan penjualan tanah kavling Green Metro Residence yang dikelola PT. Karya Peni belum selesai yakni belum memenuhi ijin siteplan, ijin perencanaan bangunan Gedung (PBG), Standart Laik Fungsi (SLF), belum dilakukan splitting / pemecahan sehingga belum siap dijual / dipasarkan namun telah dipasarkan atau ditawarkan oleh terdakwa.
- Bahwa sistem pembelian perumahan dilakukan dengan cara in house atau dicicil sebanyak 5 (lima) kali dan oleh Terdakwa setelah lunas saksi Andy Suryandi akan diberikan sertifikatnya akan dibuat dan jadi dalam jangka waktu 3 bulan, oleh karena itu Saksi Andy Suryandi melakukan pelunasan dengan cara melakukan pembayaran bertahap melalui transfer ke rekening Bank BCA dengan nomor rekening 8160985578 atas nama PT. Karya Peni yaitu pada tanggal 8 Desember 2021 dengan transfer senilai Rp.

Halaman 7 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran pertama, lalu pada 14 Januari 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000, - (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran kedua; selanjutnya pada 15 Februari 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000, - (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran ketiga; dilanjutkan pada Tanggal 16 Maret 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000, - (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran keempat; dan yang terakhir pada Tanggal 8 April 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000, - (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran kelima.

- Bawa setelah dilakukan serangkaian pembayaran oleh saksi Andy Suryandi kepada PT. Karya Peni, pembayaran terkait dengan pembelian perumahan Green Metro Residence yang dibeli oleh Saksi Andy Suryandi telah lunas dengan total Rp. 1.490.000.000, - (satu miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah). Namun akta jual beli (AJB) dan sertifikat yang telah dijanjikan setelah lunas pembayaran atas rumah yang dibeli tersebut tidak diberikan dan saksi Andy Suryandi justru mengetahui bahwa Terdakwa telah menjaminkan sertifikat tersebut atas kredit yang dilakukan terdakwa pada tanggal 20 Mei 2021 kepada BPR Delta Artha Kencana dengan nilai kredit Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah).
- Bawa akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut, pihak korban Saksi Andy Suryandi mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 1.490.000.000, - (satu miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah).

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 154 Undang - Undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.**

ATAU :

Ketiga:

Bawa Terdakwa **Jenik Patria Peni Prihanti** pada hari Senin tanggal 06 Desember 2021 sekitar pukul 15.00 WIB atau setidak tidaknya pada waktu lain dalam bulan Desember tahun 2021, atau setidak-tidaknya pada tahun 2021, bertempat dikantor Notaris Sapto Cahyadi S.H., M.Kn. di Jl. Danau Bratan Raya E-3 H-13 Kav. 2 Kel. Madyopuro Kec. Kedungkandang Kota Malang atau setidak-tidaknya disuatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Malang, “**dengan sengaja dan melawan hukum, Memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain yaitu Saksi Andy Suryandi tetapi yang ada dalam kekuasaannya**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan karena kejahatan", yang dilakukan terdakwa dengan rangkaian perbuatan antara lain sebagai berikut:

- Bawa berawal pada saat saksi Andy Suryandi berminat untuk membeli perumahan dengan nama Green Metro Residence yang berlokasi di Jl. Terusan Metro Desa Sumberejo Kelurahan Sisir Kota Batu selanjutnya saksi Andy Suryandi meminta saksi Lutfianto untuk mencari informasi terkait dengan harga dan proses pembelian, berdasarkan informasi dari saksi Lutfianto pembelian dapat dilakukan dengan cara dilakukan pembayaran tanda jadi dan pemilihan kavling yang akan dibeli, selanjutnya saksi Andy Suryandi berminat dan melakukan pembelian kavling nomor 5 dan 6 serta melakukan pembayaran tanda jadi dengan cara ditransfer melalui M Banking pada tanggal 30 September 2021, ke rekening PT. Karya Peni sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) dan melakukan pembayaran DP setelah desain disetujui pada tanggal 11 Oktober 2021 sebesar Rp. 432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta) ke rekening yang sama yaitu ke rekening PT. Karya, atas pembayaran tersebut terhadap saksi Andy Suryandi dibuatkan surat pemesanan unit pada tanggal 25 November 2021 dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) pada tanggal 06 Desember 2021 bertempat dikantor Notaris Sapto Cahyadi S.H., M.Kn. di Jl. Danau Bratan Raya E-3 H-13 Kav. 2 Kel. Madyopuro Kec. Kedungkandang Kota Malang yaitu PPJB Nomor 3 tanggal 06 Desember 2021 antara Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti selaku penjual dengan Saksi Andy Suryandi selaku Pembeli, yang mana terdakwa menjamin bahwa tanah yang diperjual belikan adalah milik Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti dan tidak dijaminkan atau diberati beban apapun dan setelah lunas dilakukan pembayaran akan dibuatkan akta jual beli (AJB) serta balik nama sertifikat menjadi atas nama saksi Andy Suryandi.
- Bawa system pembelian perumahan dilakukan dengan cara in house atau dicicil sebanyak 5 (lima) kali dan oleh Terdakwa setelah lunas saksi Andy Suryandi akan diberikan sertifikatnya akan dibuat dan jadi dalam jangka waktu 3 bulan, oleh karena itu Saksi Andy Suryandi melakukan pelunasan dengan cara melakukan pembayaran bertahap melalui transfer ke rekening Bank BCA dengan nomor rekening 8160985578 atas nama PT. Karya Peni yaitu pada tanggal 8 Desember 2021 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran pertama, lalu pada 14 Januari 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran kedua; selanjutnya pada 15 Februari 2022 dengan transfer senilai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran ketiga; dilanjutkan pada Tanggal 16 Maret 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran keempat; dan yang terakhir pada Tanggal 8 April 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran kelima.

- Bahwa setelah dilakukan serangkaian pembayaran oleh saksi Andy Suryandi kepada PT. Karya Peni, pembayaran terkait dengan pembelian perumahan Green Metro Residence yang dibeli oleh Saksi Andy Suryandi telah lunas dengan total Rp. 1.490.000.000,- (satu miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah). Namun akta jual beli (AJB) dan sertifikat yang telah dijanjikan setelah lunas pembayaran atas rumah yang dibeli tersebut tidak diberikan dan saksi Andy Suryandi justru mengetahui bahwa Terdakwa telah menjaminkan sertifikat tersebut atas kredit yang dilakukan terdakwa pada tanggal 20 Mei 2021 kepada BPR Delta Artha Kencana dengan nilai kredit Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah).
- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut, pihak korban Saksi Andy Suryandi mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 1.490.000.000,- (satu miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah).

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 372 Kitab Undang - Undang Hukum Pidana.**

ATAU :

Keempat:

Bahwa Terdakwa **Jenik Patria Peni Prihanti** pada hari Senin tanggal 06 Desember 2021 sekitar pukul 15.00 WIB atau setidak tidaknya pada waktu lain dalam bulan Desember tahun 2021, atau setidak-tidaknya pada tahun 2021, bertempat dikantor Notaris Sapto Cahyadi S.H., M.Kn. di Jl. Danau Bratan Raya E-3 H-13 Kav. 2 Kel. Madyopuro Kec. Kedungkandang Kota Malang atau setidak-tidaknya disuatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Malang, “**dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang**”, yang dilakukan terdakwa dengan rangkaian perbuatan antara lain sebagai berikut:

- Bahwa berawal pada saat saksi Andy Suryandi berminat untuk membeli perumahan dengan nama Green Metro Residence yang berlokasi di Jl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terusan Metro Desa Sumberejo Kelurahan Sisir Kota Batu selanjutnya saksi Andy Suryandi meminta saksi Lutfianto untuk mencari informasi terkait dengan harga dan proses pembelian, berdasarkan informasi dari saksi Lutfianto pembelian dapat dilakukan dengan cara dilakukan pembayaran tanda jadi dan pemilihan kavling yang akan dibeli, selanjutnya saksi Andy Suryandi berminat dan melakukan pembelian kavling nomor 5 dan 6 serta melakukan pembayaran tanda jadi dengan cara ditransfer melalui M Banking pada tanggal 30 September 2021, ke rekening PT. Karya Peni sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) dan melakukan pembayaran DP setelah desain disetujui pada tanggal 11 Oktober 2021 sebesar Rp. 432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta) ke rekening yang sama yaitu ke rekening PT. Karya, atas pembayaran tersebut terhadap saksi Andy Suryandi dibuatkan surat pemesanan unit pada tanggal 25 November 2021 dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) pada tanggal 06 Desember 2021 bertempat dikantor Notaris Sapto Cahyadi S.H., M.Kn. di Jl. Danau Bratan Raya E-3 H-13 Kav. 2 Kel. Madyopuro Kec. Kedungkandang Kota Malang yaitu PPJB Nomor 3 tanggal 06 Desember 2021 antara Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti selaku penjual dengan Saksi Andy Suryandi selaku Pembeli, yang mana terdakwa menjamin bahwa tanah yang diperjual belikan adalah milik Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti dan tidak dijaminkan atau diberati beban apapun dan setelah lunas dilakukan pembayaran akan dibuatkan akta jual beli (AJB) serta balik nama sertifikat menjadi atas nama saksi Andy Suryandi.

- Bawa system pembelian perumahan dilakukan dengan cara in house atau dicicil sebanyak 5 (lima) kali dan oleh Terdakwa setelah lunas saksi Andy Suryandi akan diberikan sertifikatnya akan dibuat dan jadi dalam jangka waktu 3 bulan, oleh karena itu Saksi Andy Suryandi melakukan pelunasan dengan cara melakukan pembayaran bertahap melalui transfer ke rekening Bank BCA dengan nomor rekening 8160985578 atas nama PT. Karya Peni yaitu pada tanggal 8 Desember 2021 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran pertama, lalu pada 14 Januari 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran kedua; selanjutnya pada 15 Februari 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran ketiga; dilanjutkan pada Tanggal 16 Maret 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran keempat; dan yang terakhir pada Tanggal 8 April 2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan transfer senilai Rp. 208.600.000, - (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran kelima.

- Bawa setelah dilakukan serangkaian pembayaran oleh saksi Andy Suryandi kepada PT. Karya Peni, pembayaran terkait dengan pembelian perumahan Green Metro Residence yang dibeli oleh Saksi Andy Suryandi telah lunas dengan total Rp. 1.490.000.000, - (satu miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah). Namun akta jual beli (AJB) dan sertifikat yang telah dijanjikan setelah lunas pembayaran atas rumah yang dibeli tersebut tidak diberikan dan saksi Andy Suryandi justru mengetahui bahwa Terdakwa telah menjaminkan sertifikat tersebut atas kredit yang dilakukan terdakwa pada tanggal 20 Mei 2021 kepada BPR Delta Artha Kencana dengan nilai kredit Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah).
- Bawa akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut, pihak korban Saksi Andy Suryandi mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 1.490.000.000, - (satu miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah).

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 378 Kitab Undang - Undang Hukum Pidana**

Menimbang, bahwa atas dakwaan tersebut Penasehat hukum Terdakwa mengajukan keberatan ,yang telah di putus selama pada tanggal 4 April 2025 yang pada pokoknya :

1. Menyatakan Keberatan Penasihat Hukum Terdakwa **Jenik Patria Peni Prihanti** tersebut tidak diterima;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg atas nama Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti;
3. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir

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

1. Saksi ANDY SURYANDI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bawa saksi tetap pada keterangan yang diberikan pada tahap penyidikan.
 - Bawa orang yang menjadi korban dalam perkara tersebut adalah saksi sendiri.
 - Bawa orang yang saksi laporkan terkait dengan perkara tersebut adalah sdri. JENIK PATRIA PENI PRIHANTI, Perempuan, wiraswasta Alamat Jl. Taman Nusa Indah Kav. 1 Rt. 03 Rw. 01 Kel. Jatimulyo Kec. Lowokwaru Kota Malang, saksi kenal dengan yang bersangkutan namun dengannya saksi tidak ada hubungan keluarga.

Halaman 12 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Untuk kejadiannya yaitu pada hari Senin tanggal 06 Desember 2021 sekira pukul 12.00 wib dikantor Notaris SAPTO CAHYADI, S.H., M.Kn. Alamat Jl. Danau Bratan Raya E3 H-13 Kav. 2 Kel. Madyopuro Kec. Kedungkandang Kota Malang.
- Saksi kenal dengan JENIK PATRIA PENI PRIHANTI tersebut yaitu pada sekitar tanggal 6 Desember 2021 ketika saksi menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah di Notaris SAPTO CAHYADI KUSUMONUGROHO WESPLAT S.H., M.Kn terkait pembelian perumahan Green Metro yang terletak di Jl. Terusan Metro Desa Sumberejo Kel. Sisir Kota Batu yang dibeli oleh ANDY SURYANDI.
- Setahu saksi untuk PT yang menaungi penjualan perumahan tersebut adalah PT. Karya Peni Hal tersebut diketahui pada saat saksi melakukan pembayaran atas rumah tersebut.
- Bawa awalnya pada sekitar bulan Juni 2021 pada saat saksi pulang ke rumah saksi yang berada di Batu saksi mengetahui adanya penjualan perumahan dengan nama Green Metro Residence yang berlokasi di Jl. Terusan Metro Desa Sumberejo Kel. Sisir Kota Batu. Kemudian karena saksi harus bekerja disekitar bulan Agustus 2021 saksi meminta tolong kepada teman saksi yang bernama LUTFIANTO untuk menanyakan lebih detail terkait dengan penjualan tersebut ke kantor pemasaran perumahan tersebut dengan harapan mendapatkan informasi terkait dengan penjualan perumahan tersebut, setelah mendapatkan informasi dari pihak perumahan selanjutnya LUTFIANTO menjelaskan kepada saksi jika tertarik maka saksi harus memberikan tanda jadi terlebih dahulu lalu memilih kavling dan baru membicarakan terkait, setelah itu saksi memilih kavling 5 dan 6 dengan total luas tanah seluas 140 m², karena sudah memilih kavling selanjutnya pada tanggal 30 September 2021 ketika saksi berada dirumah Jl. Hamid Rusdi Gg 2 A 108 B Rt. 04 Rw. 11 Kel. Bunulrejo Kec. Blimbing Kota Malang selanjutnya memberikan tanda jadi sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) yang saksi transfer melalui M banking ke rekening PT. Karya Peni, kemudian pada setelah desain disetujui lalu pada tanggal 11 Oktober 2021 saksi disuruh untuk membayar DP senilai Rp. 423.000.000,- (empat ratus dua puluh tiga juta rupiah) yang saksi transfer ke rekening atas nama PT. Karya Peni serta dianjikan akan dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada Bulan Desember 2021 yang kemudian pada tanggal 25 November 2021 saksi dibuatkan surat pemesanan unit, selanjutnya pada tanggal 6 Desember 2021 saksi diajak oleh JENIK PATRIA PENI

Halaman 13 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIHANTI ke Kantor Notaris SAPTO CAHYADI, S.H., M.Kn. untuk menandatangai PPJB Nomor 3 tanggal 06 Desember 2021 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI selaku penjual dengan ANDY SURYANDI selaku pembeli setelah itu saksi dijanjikan apabila sudah lunas maka akan dibuatkan Akta Jual Beli serta balik nama sertifikat menjadi atas nama saksi serta untuk surat suratnya masih dalam proses splitsing atau pemecahan, akan tetapi setelah saksi melakukan pelunasan sampai dengan saat ini saksi tidak dibuatkan akta jual beli serta balik nama sertifikat seperti apa yang dijanjikan oleh JENIK PATRIA PENI PRIHANTI.

- Pada saat berada dikantor Notaris saat itu tidak ditunjukkan terkait dengan legalitas perumahan dan tanahnya serta pada saat ditanyakan saat itu disampaikan oleh JENIK PATRIA PENI PRIHANTI jika sertifikat rumah masih dalam proses splitsing dan jika sudah membayar lunas maka akan dilakukan AJB serta balik nama sertifikat.
- Untuk system pembayarannya adalah secara in house dan saksi sudah melakukan pembayaran lunas senilai Rp. 1.490.000.000,- (satu miliar empat ratus Sembilan puluh juta rupiah) pada tanggal 8 April 2022.
- setelah saksi membayar secara lunas saksi dijanjikan untuk sertifikatnya akan jadi dalam jangka waktu 3 bulan dan ternyata setelah saksi tunggu ternyata sertifikatnya belum jadi, setelah itu saksi menyuruh LUTFIANTO untuk mananayakan terkait aertifikat tersebut dan saat itu disampaikan oleh JENIK PATRIA PENI PRIHANTI jika sertifikatnya ternyata telah dijaminkan kepada pihak BPR Delta Artha Kencana.
- Bawa terkait SHM tersebut dijaminkan saksi tidak mengetahuinya serta tidak pernah dijelaskan oleh JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dan apabila mengetahuui yang jelas saksi tidak mau membeli perumahan tersebut.
- Yang membuat saksi percaya sehingga membeli perumahan tersebut yaitu saksi telah dijanjikan oleh JENIK apabila sudah lunas maka akan dibuatkan akta jual beli dan balik nama sertifikat, tanah tersebut atas nama dirinya sendiri dan aman serta didalam PPJB di pasal 4 dituangkan bahwa "Pihak Kesatu (JENIK PATRIA PENI PRHANTI) menjamin bahwa tanah tersebut benar miliknya, tidak dijaminkan dan tidak telah dijual kepada pihak lain, tidak diberati dengan beban beban apapun sehingga pihak kedua tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari pihak manapun tentang hal itu" atas dasar hal tersebut akhirnya saksi percaya dan yakin untuk membeli perumahan

Halaman 14 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut.

- Awal saksi mengetahui jika SHM tersebut telah dijaminkan di BPR Delta Artha Kencana yaitu setelah 3 bulan saksi melunasi pembayaran atas pembelian perumahan saksi menanyakan terkait dengan balik nama sertifikat kepada teman saksi yang bernama LUTFIANTO mengingat awalnya dijanjikan oleh JENIK jika setelah pelunasan maka 3 bulan selanjutnya akan dibuatkan balik nama sertifikat tersebut dan LTFIANTO ini adalah teman saksi yang dari awal saksi percaya untuk mengurus pembelian rumah tersebut, atas penyampaian dari saksi kemudian LUTFIANTO menemui JENIK untuk menanyakan terkait hal tersebut namun JENIK selalu menjanjikan untuk segera memproses balik namanya, karena berlarut larut kemudian akhirnya JENIK mengaku kepada LUTFIANTO jika ternyata SHM atas rumah tersebut telah dijaminkan olehnya ke BPR Delta Artha Kencana.
- Mengetahui hal tersebut melalui kuasa hukum saksi telah melakukan somasi sebanyak dua kali dan saat itu JENIK menjanjikan akan mencari dana untuk mengambil sertifikat di BPR serta akan segera membuatkan Akta Jual Beli dan balik nama sertifikat namun sampai dengan sekarang hal tersebut tidak dilakukan oleh JENIK.

Atas keterangan saksi tersebut di benarkan oleh terdakwa

2. Saksi LUTFIANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Saksi kenal dengan ANDY SURYANDI karena yang bersangkutan merupakan rekan kerja saksi dan dengannya saksi tidak ada hubungan keluarga.
 - Saksi kenal dengan JENIK PATRIA PENI PRIHANTI yang dikenal saksi pada sekitar bulan Oktober 2021 yang awalnya saksi diminta tolong oleh ANDY SURYANDI untuk mencari infomasi terkait dengan penjualan perumahan Green Metro Residence yang terletak di Jl. Terusan Metro Desa Sumberejo Kel. Sisir Kota Batu yang saat itu saksi bertemu dengan SULATUS MAULIDA selaku marketing yang kemudian oleh SULATUS MAULIDA saksi dipertemukan dengan JENIK PATRIA PENI PRIHANTI selaku pemilik atau developer dari perumahan tersebut.
 - Setelah mendapatkan informasi dari JENIK PATRIA PENI PRIHANTI selanjutnya saksi menjelaskan kepada ANDY SURYANDI bahwa saksi sudah bertemu dengan pengembang perumahan tersebut serta sudah dijelaskan terkait dengan perumahan tersebut dan jika tertarik membeli maka terlebih dahulu harus memberikan tanda jadi kemudian memilih kavling dan baru membicarakan terkait dengan harga perumahan

Halaman 15 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut serta desain rumah mengingat untuk desain rumah bisa di request sesuai permintaan pembeli, setelah itu saksi menjelaskan terkait dengan posisi unit sesuai dengan kavling dan akhirnya ANDY SURYANDI memilih kavling 5 dan 6 dengan total luas tanah seluas 140 m² dengan pertimbangan bisa melihat view pemandangan, karena sudah memilih kavling selanjutnya pada tanggal 30 September 2021 ANDY SURYANDI selanjutnya memberikan tanda jadi sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) yang ditransfer melalui M banking ke rekening PT. Karya Peni, kemudian pada setelah desain disetujui lalu pada tanggal 11 Oktober 2021 saksi disuruh untuk membayar DP senilai Rp. 423.000.000,- (empat ratus dua puluh tiga juta rupiah) yang ditransfer ke rekening atas nama PT. Karya Peni serta dijanjikan akan dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada Bulan Desember 2021 yang kemudian pada tanggal 25 November 2021 akhirnya dibuatkan surat pemesanan unit, selanjutnya pada tanggal 6 Desember 2021 saksi dan ANDY SURYANDI diajak oleh JENIK PATRIA PENI PRIHANTI ke Kantor Notaris SAPTO CAHYADI, S.H., M.Kn. untuk menandatangai PPJB Nomor 3 tanggal 06 Desember 2021 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI selaku penjual dengan ANDY SURYANDI selaku pembeli setelah itu kami dijanjikan apabila sudah lunas maka akan dibuatkan Akta Jual Beli serta balik nama sertifikat menjadi atas nama ANDY SURYANDI serta dijelaskan untuk surat suratnya masih dalam proses splitsing atau pemecahan, akan tetapi setelah ANDY SURYANDI melakukan pelunasan sampai dengan saat ini ternyata tidak dibuatkan akta jual beli serta balik nama sertifikat seperti apa yang dijanjikan oleh JENIK PATRI PENI PRIHANTI kepada ANDY SURYANDI.

- Bawa transfer ke PT karya Peni atas permintaan JENIK PATRIA PENI PRIHANTI karena PT tersebut merupakan PT milik JENIK PATRIA PENI PRIHANTI yang menaungi penjualan perumahan.
- Pada saat dikantor Notaris saat itu saksi dan ANDY SURYANDI sempat menanyakan terkait legalitas dari tanah tersebut dan disampaikan oleh JENIK PATRIA PENI PRIHANTI kepada saksi bahwa untuk sertifikat atas rumah tersebut masih dalam proses splitsing serta apabila proses nya selesai dan saksi telah membayar lunas maka akan dibalik nama menjadi atas nama saksi serta pada saat PPJB yang hendak ditanda tangani tersebut sempat saksi baca dan di Pasal 4 telah dituangkan bahwa "Pihak Kesatu (JENIK PATRIA PENI PRHANTI) menjamin bahwa tanah tersebut benar miliknya, tidak dijaminkan dan tidak telah

Halaman 16 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijual kepada pihak lain, tidak diberati dengan beban beban apapun sehingga pihak kedua tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari pihak manapun tentang hal itu”.

- Bawa ANDY SURYANDI sudah membayar lunas terkait dengan pembelian perumahan tersebut sebesar Rp. 1.490.000.000,- (satu miliar empat ratus Sembilan puluh juta rupiah).
- bahwa setelah ANDY SURYANDI membayar secara lunas saat itu dijanjikan oleh JENIK didepan saksi dan ANDY SURYANDI bahwa untuk sertifikatnya akan jadi dalam jangka waktu 3 bulan setelah pelunasan dan ternyata setelah ditunggu ternyata sertifikatnya belum jadi, setelah itu saksi disuruh oleh ANDY SURYANDI untuk menanyakan terkait sertifikat tersebut dan saat itu disampaikan oleh JENIK PATRIA PENI PRIHANTI jika sertifikatnya ternyata telah dijaminkan kepada pihak Bank dan Ketika saksi tanyakan kepada JENIK PATRIA PENI PRIHANTI menurut pengakuannya bahwa untuk sertifikat tersebut telah dijaminkan oleh yang bersangkutan di BPR Delta Artha.
- Setelah saksi mendapatkan informasi dari JENIK PATRIA PENI PRIHANTI selanjutnya saksi menanyakan kepada pihak BPR Delta Artha terkait dengan keberadaan SHM tersebut dan infomasi yang saksi dapatkan bahwa benar SHM tersebut dijaminkan di BPR Delta Artha senilai Rp. 1,3 Milliar dan apabila mengetahui jika SHM tersebut telah dijaminkan maka baik saksi tidak merekomendasikan ANDY SURYANDI untuk membeli perumahan tersebut dan ANDY SURYANDI pun juga tidak akan mau membeli perumahan tersebut.
- Yang membuat saksi dan ANDY SURYANDI yakin dan percaya sehingga membeli perumahan tersebut yaitu awalnya dijanjikan oleh JENIK apabila sudah lunas maka akan dibuatkan akta jual beli dan balik nama sertifikat, tanah tersebut atas nama dirinya sendiri dan aman serta didalam PPJB di pasal 4 dituangkan bahwa “Pihak Kesatu (JENIK PATRIA PENI PRHANTI) menjamin bahwa tanah tersebut benar miliknya, tidak dijaminkan dan tidak telah dijual kepada pihak lain, tidak diberati dengan beban beban apapun sehingga pihak kedua tidak akan mendapat gangguan dan/atau rintangan dari pihak manapun tentang hal itu” atas dasar hal tersebut akhirnya kami percaya dan yakin untuk membeli perumahan tersebut.
- Saksi mengetahui hal tersebut awalnya setelah 3 bulan setelah pelunasan pembayaran atas pembelian perumahan ANDY SURYANDI menanyakan terkait dengan balik nama sertifikat kepada saksi mengingat dari awal kami dijanjikan oleh JENIK jika setelah pelunasan

Halaman 17 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka 3 bulan selanjutnya akan dibuatkan balik nama sertifikat tersebut dan saksi sendiri merupakan merekomendasikan serta menmgurus terkait dengan pembelian perumahan yang dibeli oleh ANDY SURYANDI tersebut, atas penyampaian dari ANDY SURYANDI kemudian saksi menemui JENIK PATRIA PENI PRIHANTI untuk menanyakan terkait hal tersebut namun JENIK selalu menjanjikan untuk segera memproses balik namanya, karena berlarut larut kemudian akhirnya JENIK mengaku kepada saksi jika ternyata SHM atas rumah tersebut telah dijaminkan olehnya ke BPR Delta Artha.

- Menurut keterangan dari pihak BPR bahwa SHM tersebut sudah dijaminkan sekitar 2 tahun yang lalu namun tepatnya kapan saksi tidak tahu, jika dihitung dari saksi menanyakan terkait hal tersebut di tanggal 16 Mei 2023 maka menurut saksi SHM tersebut lebih dahulu dijaminkan ke BPR Delta Artha oleh JENIK PATRIA PENI PRIHANTI daripada pembuatan PPJB antara JENIK dengan ANDY SURYANDI
Atas keterangan saksi tersebut di benarkan oleh terdakwa

3. Saksi TEGUH, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi tidak kenal dengan tidak memiliki hubungan keluarga dengan ANDY SURYANDI selaku pelapor dalam perkara tersebut.
- Saksi kenal dengan JENIK PATRIA PENI PRIHANTI yang dikenal saksi pada sekitar bulan Mei 2021 ketika yang bersangkutan mengajukan kredit di BPR Dfelta Artha Kencana.
- Bawa BPR Delta Artha Kencana bergerak dalam bidang simpan pinjam yang berkedudukan di Jl. Raya Kebonangung No. 27 Kav. A Desa Kebonagung Kec. Pakisaji Kab. Malang.
- Kapasitas saksi di BPR Delta Artha Kencana adalah sebagai Direktur Utama yang mempunyai tugas mengelola serta bertanggung jawab terhadap seluruh operasional yang ada di BPR Delta Artha Kencana.
- saksi bekerja di BPR Delta Artha Kencana sejak tahun 2002 dan di tahun 2021 saksi diangkat menjadi Direktur Utama.
- Jadi saat itu JENIK PATRIA PENI PRIHANTI mengajukan kredit berupa pinjaman uang ke BPR Delta Artha Kencana dengan menggunakan jaminan.
- Sesuai dengan perjanjian kredit Nomor 05 bahwasannya JENIK PATRIA PENI PRIHANTI mengajukan kredit ke BPR Delta Artha Kencana yaitu pada tanggal 20 Mei 2021.
- Untuk jaminan yang diberikan oleh JENIK PATRI PENI PRIHANTI yaitu awalnya berupa satu buah Sertifikat Hak Milik Induk Nomor 00580 atas nama JENIK PATRIA PENI PRIHANTI yang terletak di Desa Sumberejo Kec. Batu Kota Batu namun kemudian karena SHM tersebut masih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

induk akhirnya SHM tersebut dilakukan splitsing atau dipecah menjadi 10 (sepuluh) SHM.

- Dijelaskan oleh saksi bahwa obyek sesuai dengan SHM Nomor 00580 awalnya permohonan fasilitas kredit yang dilakukan oleh JENIK PATRIA PENI PRIHANTI adalah untuk Pembangunan perumahan yang bernama GREEN METRO RESDENCE saat itu JENIK PATRIA PENI PRIHANTI meminta tolong kepada pihak BPR Delta Artha Kencana untuk melakukan balik nama dari pemilik sebelumnya menjadi atas nama JENIK PATRIA PENI PRIHANTI sekaligus melakukan splitsing atas SHM tersebut menjadi 10 (sepuluh) SHM.
- Yang mengurus balik nama dan Splitsing SHM menjadi 10 SHM adalah Notaris ADHISTYRA WULANDARI, S.H., M.Kn. karena kebetulan pihak BPR Delta Artha Kencana beberapa kali pernah menggunakan jasa dari Notaris tersebut.
- Untuk proses splitising tersebut dilakukan setelah adanya persetujuan kredit dari BPR yakni di bulan Mei 2021 setelah itu pada tanggal 25 Juli 2022 untuk proses splitising telah selesai dilakukan namun saat itu yang sudah jadi hanya 6 (enam) sertifikat saja.
- Untuk nilai pengajuan kredit JENIK PATRI PENI PRIHANTI yang disetujui oleh BPR Delta Artha Kencana adalah sebesar Rp. 1,5 Milliar dan Untuk pencairan dananya yaitu pada tanggal 20 Mei 2021 sesuai dengan perjanjian kreditnya.
- Untuk jangka waktu kredit yang diajukan oleh JENIK PATRIA PENI PRIHANTI adalah selama 12 (dua belas) bulan yang mana kewajiban JENIK untuk setiap bulannya hanya membayar bunga sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setelah jatuh tempo maka JENIK harus melunasi pokok hutang.
- Untuk jatuh tempo nya yaitu pada tanggal 20 Mei 2022 akan tetapi setelah jatuh tempo ternyata JENIK PATRIA belum bisa melunasi pokok pijamannya sehingga saat itu dilakukan perpanjangan berdasarkan addendum nomor 04 tanggal 20 Mei 2022 yang diperpanjang selama satu tahun namun ternyata setelah jatuh tempo JENIK PATRIA belum bisa melunasi hutangnya ke BPR Delta Artha Kencana.

Atas keterangan saksi tersebut di benarkan oleh terdakwa

4. Saksi SAPTO CAHYADI K.W., S.H., M.Kn., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bawa saksi kenal dengan ANDY SURYANDI pada sekitar bulan Desember 2021 pada saat saksi bertemu dengan yang bersangkutan dikantor milik JENIK PATRIA PENI PRIHANTI di Jl. Sigura Gura Kec. Lowokwaru Kota Malang.
 - Saksi kenal dengan JENIK PATRIA PENI PRIHANTI karena yang

Halaman 19 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan merupakan teman saksi namun dengannya saksi tidak ada hubungan keluarga.

- Saat itu JENIK PATRIA PENI PRIHANTI memperkenalkan ANDY SURYANDI kepada saksi yang mana saat itu ANDY SURYANDI akan membeli perumahan yang dijual oleh JENIK sedangkan saksi ditunjuk oleh JENIK sebagai Notaris untuk membuat akta perikatan jual beli Untuk perumahan yang dibeli oleh ANDY SURYANDI dari JENIK PATRIA PENI PRIHANTI ada di Jl. Terusan Metro Desa Sumberejo Kel. Sisir Kota Batu dengan nama perumahan Green Metro residence.
- Saksi tidak mengetahui kapan terkait pembelian perumahan tersebut namun yang jelas atas transaksi tersebut saksi ditunjuk oleh JENIK PATRIA PENI PRIHANTI untuk membuatkan PPJB (perjanjian perikatan jual beli).
- Untuk PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI tersebut saksi buat pada tanggal 06 Desember 2021 dikantor saksi di Jl. Danau Bratan Raya E3 H13 Kel. Sawojajar Kec. Kedungkandang Kota Malang namun saat itu untuk penandatanganan dari PPJB tersebut ditanda tangani dikantor JENIK PATRIA PENI PRIHANTI di Jl. Sigura Gura Kec. Lowokwaru Kota Malang.
- Saat itu penandatanganan tersebut dilakukan dikantor JENIK PATRIA PENI PRIHANTI atas permintaan dari kedua belah pihak (JENIK dan ANDY SURYANDI) dan pada saat itu masih dalam kondisi pandemi covid sehingga untuk menjaga sterilisasi kantor saksi sehingga tanda tangannya dilakukan diluar kantor saksi.
- Untuk dokumen yang diserahkan pada saat pembuatan PPJB adalah KTP pas pihak, Kwitansi pembayaran dari ANDY SURYANDI ke JENIK PATRIA PENI PRIHANTI, Sertifikat Hak Milik Nomor 00580, Akta Jual Beli dari pemilik tanah sebelumnya kepada JENIK PATRIA PENI PRIHANTI beserta kelengkapannya.
- Bawa sebelumnya SHM 00580 telah dijaminkan oleh JENIK PATRIA PENI PRIHANTI di BPR Delta Artha Kencana dan dijelaskan oleh saksi bahwa sebelum pembuatan PPJB tersebut JENIK PATRIA PENI PRIHANTI serta Notaris ADHISTIRA meminta tolong kepada saksi untuk mengurus pemecahan dan peralihan hak dari pemilik sebelumnya kepada JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dikarenakan untuk proses pemecahan dan peralihan hak yang awalnya dilakukan oleh Notaris ADHISTIRA tidak berjalan padahal berkas pengajuan sudah masuk seluruhnya ke BPN Kota Batu, setelah itu berkas berkas yang sudah masuk ke BPN Kota Batu tersebut saksi tarik untuk saksi lanjutkan pengurusannya, setelah berkas saksi lengkapi dan saksi masukkan lagi ke BPN Kota Batu atas nama JENIK PATRIA PENI

Halaman 20 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIHANTI dan selanjutnya setelah saksi urus ternyata proses pemecahan atas SHM tersebut sudah terlaksana atau sudah jadi, dan pada saat berkas saksi tarik beserta dengan SHM nya selanjutnya saksi buatkan PPJB.

- Untuk berkas yang diambil oleh saksi di BPN Kota Batu adalah SHM 00580 induk yang asli, Akta Jual Beli antara pemilik tanah sebelumnya dengan JENIK PATRIA PENI PRIHANTI, KTP, KK, Pajak Penjual dan pembeli.
- Dokumen dokumen tersebut saksi ambil pada sekitar bulan Agustus atau September 2021, dan dijelaskan oleh saksi bahwa dokumen tersebut saksi ambil pada saat sebelum saksi membuat PPJB antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan ANDY SURYANDI.
- awalnya untuk permohonan yang diurus oleh Notaris ADHISTIRA adalah pemecahan dan balik nama namun tidak bisa jalan karena tidak ada permohonan verstek setelah itu saksi buatkan permohonan verstek untuk tambahan syarat kelengkapan pemecahan yang kemudian saksi masukkan Kembali ke BPN Kota Batu pada sekitar bulan September 2021.
- bahwa untuk posisi SHM 00580 tersebut posisinya masih berada di BPN Kota Batu dan tidak saksi tunjukkan kepada ANDY SURYANDI, perlu saksi jelaskan bahwa saat itu saksi berani membuatkan PPJB karena SHM asli sudah saksi ketahui bentuk fisiknya.
- bahwa saat itu saksi menjelaskan bahwa SHM tersebut kasih berada di BPN Kota Batu karena masih dalam proses balik nama dan pemecahan sertifikat serta JENIK saat itu juga menyampaikan kepada ANDY SURYANDI jika sertifikat tersebut berada di saksi dan masih saksi proses pemecahan serta setelah pemecahan untuk sertifikatnya bisa langsung dibalik nama kepada ANDY SURYANDI.
- Atas penyampaian JENIK PATRIA PENI PRIHANTI untuk proses balik nama dan pemecahan tersebut atas permintaan dari JENIK PATRIA PENI PRIHANTI sendiri.
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui terkait dengan SHM tersebut telah dijajinkan oleh JENIK PATRIA PENI PRIHANTI di BPR Delta Artha Kencana karena dari awal JENIK PATRIA PENI PRIHANTI tidak pernah menyampaikan hal tersebut kepada saksi dan saksi mengetahui bahwa ternyata SHM 00580 telah dijaminkan kepada pihak BPR Delta Artha Kencana setelah proses pemecahan telah selesai.
- bahwa untuk proses pemecahan yang saksi urus terkait dengan SHM 00580 menjadi 10 SHM ada dua tahap, untuk tahap yang pertama selesai pada sekitar bulan Mei 2022 dan telah menjadi 5 SHM yang selanjutnya SHM tersebut saksi serahkan kepada JENIK PATRIA PENI

Halaman 21 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PRIHANTI, selanjutnya pada sekitar satu bulan kemudian saksi dihubungi oleh Notaris ADHISTIRA serta menanyakan kapan selesainya pengurusan balik nama SHM karena akan dipasang hak tanggungan di BPR Delta Artha Kencana dan saat itu saksi sampaikan untuk proses nya masih berjalan, mendengar jika SHM tersebut akan di pasang hak tanggungan kemudian saksi menanyakan lebih lanjut kepada Notaris ADHISTIRA terkait dengan akan dipasangnya Hak Tanggungan atas SHM tersebut karena setahu saksi bahwa yang mengajukan pemecahan adalah JENIK PATRIA PENI PRIHANTI, dan saat itu saksi masih belum paham dengan maksud dari Notaris ADHISTIRA hingga dikemudian hari ketika saksi berada dirumahnya JENIK yang berada di Jl. Nusa Indah Kota Malang datang beberapa orang yang ternyata pegawai dari BPR Delta Artha Kencana dan kemudian saksi diperkenalkan ke mereka bahwa saksi merupakan Notaris yang mengurus balik nama dan pemecahan sertifikat, akhirnya pada saat itu JENIK PATRIA PENI PRIHANTI mengaku kepada saksi bahwa ternyata sertifikat tersebut sebelumnya telah dijaminkan olehnya di BPR Delta Artha Kencana dan mengetahui hal tersebut kemudian setelah ke 5 SHM yang selanjutnya sudah selesai pengurusannya langsung saksi serahkan kepada Notaris ADHISTIRA pada sekitar bulan Agustus 2021.

Menimbang, bahwa dipersidangan didengar pula keterangan ahli yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Dr. Agus Pramono, S.Pd.,SH.,MM.,MH.
 - Bahwa jual beli yang dilakukan dengan memenuhi ketentuan pasal 1320 KUHP Perdata adalah sah, namun demikian dalam hal terdapat tipu muslihat dan rangkaian kebohongan maka dapat diberlakukan pula ketentuan pidana dan untuk pembuktianya diserahkan kepada majelis hakim.
 - Bahwa contoh kasus jika A menjual sebuah tanah dan bangunan kepada B, kemudian dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang mana dalam PPJB tersebut dijelaskan bahwa tanah dan bangunan tersebut tidak ada hak tanggungan apapun, namun kemudian ketika pembeli meminta untuk dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) kemudian ternyata tanah dan bangunan tersebut telah diagunkan di Bank, maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan pidana.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Terdakwa kenal dengan ANDY SURYANDI namun Terdakwa tidak mempunyai hubungan keluarga dengannya, dan yang Terdakwa ketahui bahwa ANDY SURYANDI merupakan salah satu konsumen / pembeli di Perumahan Green Metro Residence.
- Bawa untuk Green Metro Residence tersebut adalah dibawah naungan dari PT. Karya Peni dan perlu Terdakwa jelaskan bahwa di PT. Karya Peni tersebut saksi sebagai direktur sejak tahun 2017 dengan tugas dan tanggung jawab yaitu bertanggung jawab atas semua operasional yang ada di PT. Karya Peni.
- Bawa untuk PT. Karya Peni tersebut berkedudukan di Jl. Sigura Gura 1 Kavling 1 Kec. Lowokwaru Kota Malang sedangkan untuk perumahan Green Metro Residence yang dibeli ANDY SURYANDI terletak di Jl. Terusan Metro Kel. Sumberejo Kec. Batu Kota Batu.
- Seingat Terdakwa ANDY SURYANDI membeli rumah di perumahan Green Metro Residence yaitu pada sekitar tahun 2021 dan perumahan tersebut atas nama Terdakwa sendiri berdasarkan SHM 580 atas nama JENIK PATRIA PENI PRIHANTI.
- Pada saat perumahan tersebut Terdakwa pasarkan dan dibeli oleh ANDY SURYANDI untuk sertifikatnya saat itu masih induk dan dalam proses pemecahan namun untuk saat ini sertifikat perumahan tersebut sudah dipecah atau di split menjadi 6 sertifikat hak milik (SHM) yang seluruhnya atas nama JENIK PATRIA PENI PRIHANTI (Terdakwa sendiri).
- Bawa saat itu yang dipilih oleh ANDY SURYANDI adalah Perumahan Green Metro Residence Kavling 5-6 dengan skema pembayaran In House.
- bahwa perumahan tersebut untuk harga pasaran per unit yaitu Rp. 1,1 Milliar namun pada saat itu ANDY SURYANDI membeli rumah tersebut dengan 2 kavling yang dijadikan satu (menjadi 1 SHM) sehingga terjadi negosiasi harga menjadi Rp. 1.290.000.000,- (satu milliar dua ratus sembilan puluh juta rupiah).
- Bawa rumah yang dibeli Kav. 5-6, 2 lantai, memiliki type 70 dengan Luas tanah 140 m², harga termasuk biaya SHM, AJB, IMB, PLN 2200 Watt dan PDAM serta belum termasuk biaya BPHTB dan ANDY SURYANDI melakukan pembelian perumahan tersebut tidak melalui marketing namun melalui SULATUS MAULIDA selaku HRD sekaligus admin keuangan.
- Jadi saat itu sesuai dengan kesepakatan ANDY SURYANDI melakukan pembelian rumah tersebut yaitu dengan cara In House atau Tunai Bertahap dengan pembayaran diangsur selama 5 (lima) bulan yang

Halaman 23 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. 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

pembayarannya dilakukan secara transfer ke rekening Terdakwa atas nama JENIK PATRIA PENI PRIHANTI, sebelum melakukan pembayaran angsuran terlebih dahulu ANDY SURYANDI melakukan pembayaran ikatan tanda jadi kepada Terdakwa.

- Untuk besaran ITJ yang dibayarkan ANDY SURYANDI Terdakwa lupa dan setiap kali ada konsumen melakukan pembayaran selanjutnya akan diberikan kwitansi oleh SULATUS MAULIDA selaku admin keuangan.
- Untuk DP yang dibayarkan oleh ANDY SURYANDI Terdakwa lupa beserta tanggal pembayaran DP tersebut namun yang jelas untuk DP nya diserahkan secara transfer ke rekening BCA dengan norek 8160408970 atas nama JENIK PATRIA PENI PRIHANTI.
- Yang Terdakwa tahu bahwa ANDY SURYANDI selalu lancar dalam melakukan pembayaran angsuran pembelian rumah tersebut dan tidak pernah macet dan saat ini sudah lunas namun untuk kapan lunasnya Terdakwa lupa karena datanya ada dikantor dan saat ini masih belum dibawa oleh Terdakwa.
- Bawa pada saat hendak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) saat itu ketika dikantor Notaris SAPTO CAHYADI, S.H., M.Kn. untuk SHM daripada lahan tersebut ditunjukkan oleh SATPO CAHYADI, S.H., M.Kn. kepada ANDY SURYANDI.
- Untuk PPJB tersebut dibuat pada tanggal 6 desember 2021 antara Terdakwa (JENIK PATRIA PENI PRIHANTI) selaku penjual dengan ANDY SURYANDI selaku pembeli.
- Yang Terdakwa jadikan dasar pembuatan PPJB tersebut adalah SHM Nomor 580 atas nama JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dan sertifikat tersebut saat itu masih berupa sertifikat induk.
- Saat itu Terdakwa sampaikan kepada ANDY SURYANDI jika untuk SHM perumahan tersebut dalam proses pemecahan atau splitsing serta jika sudah sudah lunas maka akan dibuatkan akta jual beli terlebih dahulu serta apabila sudah balik nama maka perumahan akan diserahterimakan.
- Bawa perumahan tersebut telah diserahterimakan kepada ANDY SURYANDI pada tanggal 13 Mei 2022 namun untuk saat ini masih belum Terdakwa buatkan Akta Jual Beli antara Terdakwa dengan ANDY SURYANDI.
- bahwa hingga saat ini masih belum Terdakwa buatkan akta jual beli dan balik nama sertifikat karena setelah terjadi splitsing atau pemecahan sertifikat tersebut telah Terdakwa jaminkan ke BPR (Bank Perkreditan Rakyat) Delta Artha Kencana Alamat Jl. Raya Kebonagung No.27, Krajan Barat, Kebonagung, Kec. Pakisaji, Kabupaten Malang.
- Bawa yang menjaminkan sertifikat tersebut adalah Terdakwa sendiri pada sekitar tahun 2022 atau pada saat setelah sertifikat tersebut telah

Halaman 24 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. 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

displitisng, dan perlu Terdakwa jelaskan bahwa yang saat itu Terdakwa jaminkan adalah 6 Sertifikat termasuk sertifikat perumahan yang dibeli oleh ANDY SURYANDI.

- Dari 6 sertifikat tersebut Terdakwa jaminkan di BPR Delta Artha Lestari senilai Rp. 1,5 Milliar dan pada saat awal pembelian perumahan yang dilakukan oleh ANDY SURYANDI untuk sertifikatnya masih belum Terdakwa jaminkan dan pada saat ANDY SURYANDI melakukan pelunasan perumahan untuk posisi sertifikat tersebut sudah Terdakwa jaminkan di BPR Delta Artha Kencana.
- Pada saat ANDY SURYANDI melakukan serah terima perumahan dan pelunasan saat itu Terdakwa sampaikan kepada ANDY SURYANDI jika sertifikat hak milik tersebut telah Terdakwa jaminkan ke BPR Delta Artha Kencana dan Terdakwa meminta waktu sampai dengan Februari 2024 serta saat itu ANDY SURYANDI mengiyakannya kemudian Terdakwa juga sudah menyerahkan uang keterlambatan kepada ANDY SURYANDI sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) namun saksi lupa kapan uang tersebut diserahkan.
- Bahwa sertifikat tersebut saat ini masih belum diambil oleh Terdakwa dan masih terdakwa jaminkan di BPR Delta Artha Kencana.
- Uang hasil pembayaran ruah tersebut Selain untuk Pembangunan untuk uang pembayaran dari ANDY SURYANDI Sebagian ada yang Terdakwa gunakan untuk DP pembelian tanah di Jl. K.H. Malik Dalam Kel. Buring Kec. Kedungkandang Kota Malang;

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan Saksi yang meringankan

(a de charge);

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (bendel) rekening koran BCA periode bulan September 2021 sampai dengan bulan April 2022 dengan nomor rekening 0490438955 atas nama ANDY SURYANDI;
2. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 03/VAB/IX/2021 tanggal 30 September 2021;
3. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 04/VAB/X/2021 tanggal 11 Oktober 2021;
4. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 06/VAB/I/2022 tanggal 14 Januari 2022;
5. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 09/PGH/II/2022 tanggal 15 Februari 2022;
6. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 11/PGH/III/2022 tanggal 16 Maret 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 13/PGH/IV/2022 tanggal 08 April 2022;
8. 1 (bendel) Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 06 Desember 2021 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan ANDY SURYANDI yang dibuat oleh Notaris SAPTO CAHYADI KW. SH.,M.Kn.;
9. 1 (satu) bendel Salinan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 06 tanggal 20 Mei 2021 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan TEGUH yang dibuat di Notaris ADHISTYRA WULANDARI, SH.,MKn.;
10. 1 (satu) bendel salinan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 07 tanggal 20 Desember 2022 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan ERLYANA yang dibuat di Notaris ADHISTYRA WULANDARI, SH.,MKn.;
11. 1 (satu) bendel salinan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 04 tanggal 10 Mei 2023 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan TEGUH yang dibuat di Notaris ADHISTYRA WULANDARI, SH.,MKn.;
12. Akta pemberian hak tanggungan Nomor 63/2022 tanggal 21 Desember 2022;
13. Akta pemberian hak tanggungan Nomor 11/2023 tanggal 11 Mei 2023;
14. 1 (satu) bendel Sertifikat Hak Milik Nomor 03194, surat ukur nomor 01112/sumberejo/2022 tanggal 25/07/2022 luas 140 m² atas nama JENIK PATRIA PENI PRIHANTI;

Menimbang, bahwa barang bukti tersebut telah disita secara sah menurut hukum dan di persidangan telah diperlihatkan pada saksi - saksi maupun terdakwa serta dibenarkan berkaitan dengan perkara ini sehingga oleh karenanya secara formil dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai barang bukti dalam perkara ini;

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

- Bahwa benar berawal pada saat saksi Andy Suryandi berminat untuk membeli perumahan dengan nama Green Metro Residence yang berlokasi di Jl. Terusan Metro Desa Sumberejo Kelurahan Sisir Kota Batu selanjutnya saksi Andy Suryandi meminta saksi Lutfianto untuk mencari informasi terkait dengan harga dan proses pembelian, berdasarkan informasi dari saksi Lutfianto pembelian dapat dilakukan dengan cara dilakukan pembayaran tanda jadi dan pemilihan kavling yang akan dibeli, selanjutnya saksi Andy Suryandi berminat dan melakukan pembelian kavling nomor 5 dan 6 serta melakukan pembayaran tanda jadi dengan cara ditransfer melalui M Banking pada tanggal 30 September 2021, ke rekening PT. Karya Peni sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) dan melakukan pembayaran DP



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah desain disetujui pada tanggal 11 Oktober 2021 sebesar Rp. 432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta) ke rekening yang sama yaitu ke rekening PT. Karya, atas pembayaran tersebut terhadap saksi Andy Suryandi dibuatkan surat pemesanan unit pada tanggal 25 November 2021 dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) pada tanggal 06 Desember 2021 bertempat dikantor Notaris Sapto Cahyadi S.H., M.Kn. di Jl. Danau Bratan Raya E-3 H-13 Kav. 2 Kel. Madyopuro Kec. Kedungkandang Kota Malang yaitu PPJB Nomor 3 tanggal 06 Desember 2021 antara Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti selaku penjual dengan Saksi Andy Suryandi selaku Pembeli, yang mana terdakwa menjamin bahwa tanah yang diperjual belikan adalah milik Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti dan tidak dijaminkan atau diberati beban apapun dan setelah lunas dilakukan pembayaran akan dibuatkan akta jual beli (AJB) serta balik nama sertifikat menjadi atas nama saksi Andy Suryandi.

- Bahwa benar system pembelian perumahan dilakukan dengan cara in house atau dicicil sebanyak 5 (lima) kali dan oleh Terdakwa setelah lunas saksi Andy Suryandi akan diberikan sertifikatnya akan dibuat dan jadi dalam jangka waktu 3 bulan, oleh karena itu Saksi Andy Suryandi melakukan pelunasan dengan cara melakukan pembayaran bertahap melalui transfer ke rekening Bank BCA dengan nomor rekening 8160985578 atas nama PT. Karya Peni yaitu pada tanggal 8 Desember 2021 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran pertama, lalu pada 14 Januari 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran kedua; selanjutnya pada 15 Februari 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran ketiga; dilanjutkan pada Tanggal 16 Maret 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran keempat; dan yang terakhir pada Tanggal 8 April 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran kelima.
- Bahwa setelah dilakukan serangkaian pembayaran oleh saksi Andy Suryandi kepada PT. Karya Peni, pembayaran terkait dengan pembelian perumahan Green Metro Residence yang dibeli oleh Saksi Andy Suryandi telah lunas dengan total Rp. 1.490.000.000,- (satu miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah). Namun akta jual beli (AJB) dan sertifikat yang telah dijanjikan setelah lunas pembayaran atas rumah yang dibeli tersebut tidak diberikan dan saksi Andy Suryandi justru mengetahui bahwa Terdakwa telah menjaminkan sertifikat tersebut atas kredit yang dilakukan terdakwa pada

Halaman 27 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 Mei 2021 kepada BPR Delta Artha Kencana dengan nilai kredit Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah).

- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut, pihak korban Saksi Andy Suryandi mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 1.490.000.000,- (satu miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah).

Menimbang bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka segala yang termuat dalam berita acara persidangan merupakan sesuatu yang tidak terpisahkan dari putusan dan dianggap telah termuat dalam putusan ini;

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 berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas majelis hakim langsung saja mempertimbangkan dakwaan alternatif ke-4 yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

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

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

Ad.1.Unsur Barang Siapa.

Menimbang, bahwa unsur barang siapa ini menunjuk kepada subjek hukum pelaku tindak pidana;

Menimbang, bahwa Terdakwa JENIK PATRIA PENI PRIHANTI di persidangan telah menerangkan tentang identitas dirinya mengenai nama lengkap, tempat lahir, umur/tanggal lahir, jenis kelamin, kebangsaan, tempat tinggal, agama dan pekerjaan sebagaimana tersebut di atas yang ternyata adalah sama dengan yang disebutkan oleh Penuntut Umum dalam Surat Dakwaan maupun dalam BAP yang dibuat oleh Penyidik sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, oleh karenanya diri Terdakwalah yang dimaksudkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pelaku atau subjek hukum dari tindak pidana sehingga dalam hal ini tidak terjadi error in persona atau salah orang;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah dihadapkan Terdakwa JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dipersidangan terlihat Terdakwa adalah orang yang cakap dan mampu secara hukum untuk mempertanggungjawabkan atas apa yang telah dilakukannya sebagaimana dalam uraian Surat Dakwaan;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur barang siapa telah terpenuhi secara sah menurut hukum;

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

Menimbang, Bawa yang dimaksud dengan unsur ‘Dengan maksud’ adalah sesuatu yang diniatkan secara sadar oleh seseorang dan diwujudkannya dalam perbuatan nyata untuk mencapai keinginannya tersebut

Menimbang,bawa yang dimaksud dengan “menguntungkan diri sendiri ” yakni perbaikan keadaan yang dapat dicapai atau yang mungkin dicapai orang di bidang kehidupan ekonomi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “Melawan Hukum” adalah perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum ini berkaitan dengan kegiatan memiliki barang. Barang tersebut bukanlah milik Terdakwa baik sebagian maupun seluruhnya, tapi merupakan milik orang lain;

Menimbang, bahwa sub unsur pasal ini mensyaratkan suatu klausul bahwa barang tersebut ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan. Artinya Terdakwa memegang barang tersebut dengan ijin dan sepenugetahuan dari si pemilik barang;

Menimbang, bahwa barang-barang dalam Pasal ini, dapat berbentuk barang dalam arti yang sebenarnya, maupun dalam bentuk uang, artinya barang-barang tersebut adalah benda-benda yang memiliki nilai;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dipersidangan yang dibenarkan dan dikuatkan oleh Terdakwa sendiri dipersidangan terungkap fakta-fakta hukum bahwa berawal pada saat saksi Andy Suryandi berminat untuk membeli perumahan dengan nama Green Metro Residence yang berlokasi di Jl. Terusan Metro Desa Sumberejo Kelurahan Sisir Kota Batu selanjutnya saksi Andy Suryandi meminta saksi Lutfianto untuk mencari

Halaman 29 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 29



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

informasi terkait dengan harga dan proses pembelian, berdasarkan informasi dari saksi Lutfianto pembelian dapat dilakukan dengan cara dilakukan pembayaran tanda jadi dan pemilihan kavling yang akan dibeli, selanjutnya saksi Andy Suryandi berminat dan melakukan pembelian kavling nomor 5 dan 6 serta melakukan pembayaran tanda jadi dengan cara ditransfer melalui M Banking pada tanggal 30 September 2021, ke rekening PT. Karya Peni sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) dan melakukan pembayaran DP setelah desain disetujui pada tanggal 11 Oktober 2021 sebesar Rp. 432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta) ke rekening yang sama yaitu ke rekening PT. Karya, atas pembayaran tersebut terhadap saksi Andy Suryandi dibuatkan surat pemesanan unit pada tanggal 25 November 2021 dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) pada tanggal 06 Desember 2021 bertempat dikantor Notaris Sapto Cahyadi S.H., M.Kn. di Jl. Danau Bratan Raya E-3 H-13 Kav. 2 Kel. Madyopuro Kec. Kedungkandang Kota Malang yaitu PPJB Nomor 3 tanggal 06 Desember 2021 antara Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti selaku penjual dengan Saksi Andy Suryandi selaku Pembeli, yang mana terdakwa menjamin bahwa tanah yang diperjual belikan adalah milik Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti dan tidak dijaminkan atau diberati beban apapun dan setelah lunas dilakukan pembayaran akan dibuatkan akta jual beli (AJB) serta balik nama sertifikat menjadi atas nama saksi Andy Suryandi, sistem pembelian perumahan dilakukan dengan cara in house atau dicicil sebanyak 5 (lima) kali dan oleh Terdakwa setelah lunas saksi Andy Suryandi akan diberikan sertifikatnya akan dibuat dan jadi dalam jangka waktu 3 bulan, oleh karena itu Saksi Andy Suryandi melakukan pelunasan dengan cara melakukan pembayaran bertahap melalui transfer ke rekening Bank BCA dengan nomor rekening 8160985578 atas nama PT. Karya Peni yaitu pada tanggal 8 Desember 2021 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran pertama, lalu pada 14 Januari 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000, - (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran kedua; selanjutnya pada 15 Februari 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000, - (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran ketiga; dilanjutkan pada Tanggal 16 Maret 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000, - (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran keempat; dan yang terakhir pada Tanggal 8 April 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000, - (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran kelima, setelah dilakukan serangkaian pembayaran oleh saksi Andy Suryandi kepada PT. Karya Peni, pembayaran terkait dengan pembelian perumahan Green Metro Residence yang dibeli oleh Saksi Andy Suryandi telah lunas dengan total Rp. 1.490.000.000, - (satu miliar

Halaman 30 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat ratus sembilan puluh juta rupiah). Namun akta jual beli (AJB) dan sertifikat yang telah dijanjikan setelah lunas pembayaran atas rumah yang dibeli tersebut tidak diberikan dan saksi Andy Suryandi justru mengetahui bahwa Terdakwa telah menjaminkan sertifikat tersebut atas kredit yang dilakukan terdakwa pada tanggal 20 Mei 2021 kepada BPR Delta Artha Kencana dengan nilai kredit Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah).

Menimbang,bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut, pihak korban Saksi Andy Suryandi mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 1.490.000.000, - (satu miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah)

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum telah terpenuhi;

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

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif, sehingga salah satu unsur telah terpenuhi maka unsur ini dapat terbukti;

Menimbang,bahwa yang dimaksud dengan “tipu muslihat” adalah suatu tipu yang demikian liciknya sehingga seorang yang berpikiran normal pun dapat mempercayainya akan kebenaran hal yang ditipukan itu, suatu tipu muslihat sudah cukup asal cukup liciknya (R.Soesilo, KUHP serta Komentar Lengkap Pasal demi Pasal, Politeia ,Tahun 1995, Hal. 261)

Menimbang,bahwa yang dimaksud dengan “melakukan rangkaian kebohongan” adalah satu kata bohong tidak cukup, disini harus dipakai banyak kata-kata berupa susunan kalimat-kalimat bohong yang tersusun demikian rupa, sehingga kebohongan yang satu ditutup dengan kebohongan-kebohongan yang lain, sehingga keseluruhannya merupakan cerita tentang sesuatu yang seakanakan benar ;

Bahwa “menggerakkan” adalah sebagai perbuatan mempengaruhi atau menanamkan pengaruh kepada orang lain dimana perbuatan menggerakkan tersebut merupakan perbuatan yang abstrak dan akan terlihat bentuknya secara kongkret bila dihubungkan dengan cara melakukannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan dalam pemeriksaan persidangan berupa keterangan saksi, surat, keterangan terdakwa serta barang bukti diperoleh fakta hukum sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa berawal pada saat saksi Andy Suryandi berminat untuk membeli perumahan dengan nama Green Metro Residence yang berlokasi di Jl. Terusan Metro Desa Sumberejo Kelurahan Sisir Kota Batu selanjutnya saksi Andy Suryandi meminta saksi Lutfianto untuk mencari informasi terkait dengan harga dan proses pembelian, berdasarkan informasi dari saksi Lutfianto pembelian dapat dilakukan dengan cara dilakukan pembayaran tanda jadi dan pemilihan kavling yang akan dibeli, selanjutnya saksi Andy Suryandi berminat dan melakukan pembelian kavling nomor 5 dan 6 serta melakukan pembayaran tanda jadi dengan cara ditransfer melalui M Banking pada tanggal 30 September 2021, ke rekening PT. Karya Peni sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) dan melakukan pembayaran DP setelah desain disetujui pada tanggal 11 Oktober 2021 sebesar Rp. 432.000.000,- (empat ratus tiga puluh dua juta) ke rekening yang sama yaitu ke rekening PT. Karya, atas pembayaran tersebut terhadap saksi Andy Suryandi dibuatkan surat pemesanan unit pada tanggal 25 November 2021 dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) pada tanggal 06 Desember 2021 bertempat dikantor Notaris Sapto Cahyadi S.H., M.Kn. di Jl. Danau Bratan Raya E-3 H-13 Kav. 2 Kel. Madyopuro Kec. Kedungkandang Kota Malang yaitu PPJB Nomor 3 tanggal 06 Desember 2021 antara Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti selaku penjual dengan Saksi Andy Suryandi selaku Pembeli, yang mana terdakwa menjamin bahwa tanah yang diperjual belikan adalah milik Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti dan tidak dijaminkan atau diberati beban apapun dan setelah lunas dilakukan pembayaran akan dibuatkan akta jual beli (AJB) serta balik nama sertifikat menjadi atas nama saksi Andy Suryandi.
- Bawa system pembelian perumahan dilakukan dengan cara in house atau dicicil sebanyak 5 (lima) kali dan oleh Terdakwa setelah lunas saksi Andy Suryandi akan diberikan sertifikatnya akan dibuat dan jadi dalam jangka waktu 3 bulan, oleh karena itu Saksi Andy Suryandi melakukan pelunasan dengan cara melakukan pembayaran bertahap melalui transfer ke rekening Bank BCA dengan nomor rekening 8160985578 atas nama PT. Karya Peni yaitu pada tanggal 8 Desember 2021 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran pertama, lalu pada 14 Januari 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran kedua; selanjutnya pada 15 Februari 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran ketiga; dilanjutkan pada Tanggal 16 Maret 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000,- (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah)

Halaman 32 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai angsuran keempat; dan yang terakhir pada Tanggal 8 April 2022 dengan transfer senilai Rp. 208.600.000, - (dua ratus delapan juta enam ratus ribu rupiah) sebagai angsuran kelima.

- Bahwa setelah dilakukan serangkaian pembayaran oleh saksi Andy Suryandi kepada PT. Karya Peni, pembayaran terkait dengan pembelian perumahan Green Metro Residence yang dibeli oleh Saksi Andy Suryandi telah lunas dengan total Rp. 1.490.000.000, - (satu miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah). Namun akta jual beli (AJB) dan sertifikat yang telah dijanjikan setelah lunas pembayaran atas rumah yang dibeli tersebut tidak diberikan dan saksi Andy Suryandi justru mengetahui bahwa Terdakwa telah menjaminkan sertifikat tersebut atas kredit yang dilakukan terdakwa pada tanggal 20 Mei 2021 kepada BPR Delta Artha Kencana dengan nilai kredit Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah).
- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut, pihak korban Saksi Andy Suryandi mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 1.490.000.000, - (satu miliar empat ratus sembilan puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur “dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang” telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum

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

Menimbang, bahwa dalam persidangan Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat menghapus pertanggungjawaban pidana baik alasan pemberar maupun alasan pemaaf maka Terdakwa dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya;

Menimbang, bahwa Terdakwa mampu bertanggungjawab maka haruslah dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana;

Menimbang, bahwa dalam pembelaannya Penasehat Hukum Terdakwa yang ada pokoknya sebagai berikut:

1. Menerima pembelaan terdakwa dengan mempertimbangkan kondisi dan keadilan terhadap terdakwa;

Halaman 33 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. 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

2. Menyatakan Terdakwa tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Tindak Pidana sebagaimana di dakwa dan dituntut oleh Jaksa Penuntut Umum ;
3. Membebaskan Terdakwa dari seluruh dakwaan atau sekurang-kurangnya menyatakan dakwaan tidak dapat diterima;
4. Memulihkan nama baik Terdakwa dalam kedudukan, kemampuan dan harkat serta martabatnya seperti semula;
5. Memerintahkan pencabutan penahanan terhadap terdakwa dan membebaskan seketika dari tahanan
6. Memerintahkan pemeriksaan lebih lanjut terhadap peran Notaris Sapto Cahyadi dan BPR dalam dugaan permufakatan jahat pasal 55 KUHP
7. Membebarkan biaya perkara ini kepada Negara

Menimbang, bahwa terhadap pembelaan Penasehat Hukum Terdakwa yang minta dibebaskan dari semua dakwaan, Majelis Hakim telah mempertimbangkan karena semua unsur-unsur pidana pasal 378 KUHP telah terpenuhi dan terbukti maka nota pembelaan tersebut dari Penasehat Hukum ditolak;

Menimbang, bahwa dengan mengingat sifat dari perbuatan Terdakwa, maka menurut Majelis Hakim tujuan dari pemidanaan adalah untuk membina bagi mereka yang telah melakukan perbuatan pidana, maka dengan memperhatikan segala aspek kepentingan khususnya pihak korban, kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan tanpa mengurangi kesalahan terdakwa;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa telah dikenakan penahanan yang sah, maka masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhan;

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 diajukan di persidangan untuk selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

- 1 (bendel) rekening koran BCA periode bulan September 2021 sampai dengan bulan April 2022 dengan nomor rekening 0490438955 atas nama ANDY SURYANDI;
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 03/VAB/IX/2021 tanggal 30 September 2021;
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 04/VAB/X/2021 tanggal 11 Oktober 2021;
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 06/VAB/I/2022 tanggal 14 Januari 2022;
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 09/PGH/II/2022 tanggal 15 Februari 2022;

Halaman 34 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 11/PGH/III/2022 tanggal 16 Maret 2022;
- 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 13/PGH/IV/2022 tanggal 08 April 2022;
- 1 (bendel) Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 06 Desember 2021 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan ANDY SURYANDI yang dibuat oleh Notaris SAPTO CAHYADI KW. SH.,M.Kn.;
- 1 (satu) bendel Salinan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 06 tanggal 20 Mei 2021 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan TEGUH yang dibuat di Notaris ADHISTYRA WULANDARI, SH.,MKn.;
- 1 (satu) bendel salinan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 07 tanggal 20 Desember 2022 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan ERLYANA yang dibuat di Notaris ADHISTYRA WULANDARI, SH.,MKn.;
- 1 (satu) bendel salinan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 04 tanggal 10 Mei 2023 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan TEGUH yang dibuat di Notaris ADHISTYRA WULANDARI, SH.,MKn.;
- Akta pemberian hak tanggungan Nomor 63/2022 tanggal 21 Desember 2022;
- Akta pemberian hak tanggungan Nomor 11/2023 tanggal 11 Mei 2023;
- 1 (satu) bendel Sertifikat Hak Milik Nomor 03194, surat ukur nomor 01112/sumberejo/2022 tanggal 25/07/2022 luas 140 m² atas nama JENIK PATRIA PENI PRIHANTI.

yang telah disita oleh karena pemeriksaan terhadap perkara ini telah selesai dan akan ditentukan pada amar putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena terdakwa dijatuhi pidana, maka haruslah dibebani pula untuk membayar biaya perkara sesuai ketentuan pasal 222 KUHAP;

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

Keadaan yang memberatkan :

- Perbuatan Terdakwa meresahkan masyarakat;
- Perbuatan Terdakwa menyebabkan saksi Andy Suryandi mengalami kerugian sebesar Rp. 1.490.000.000,- (satu miliar empat ratus Sembilan puluh juta rupiah).

Keadaan yang meringankan :

- Terdakwa bersikap sopan dan berterus terang dalam persidangan;
- Terdakwa belum pernah dihukum sebelumnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan sebagaimana tersebut diatas maka pidana yang akan dijatuhkan terhadap diri Terdakwa dibawah ini oleh Majelis Hakim dipandang telah sesuai dengan tujuan pemidanaan yaitu bukan semata-mata sebagai pembalasan ataupun duka nestapa, melainkan juga untuk mendidik dan menyadarkan Terdakwa akan perbuatan salahnya, disamping itu agar dapat pula dijadikan pelajaran bagi orang lain bahkan seluruh anggota masyarakat agar tidak melakukan perbuatan sebagaimana telah dilakukan oleh Terdakwa tersebut ,memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat

Memperhatikan Pasal 378 KUHP, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan **Terdakwa Jenik Patria Peni Prihanti** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “**PENIPUAN** ”
2. Menjatuhan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 4 (empat) bulan;
3. Menetapkan masa Penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:

1. 1 (bendel) rekening koran BCA periode bulan September 2021 sampai dengan bulan April 2022 dengan nomor rekening 0490438955 atas nama **ANDY SURYANDI**;

Terlampir dalam berkas perkara

2. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 03/VAB/IX/2021 tanggal 30 September 2021;
3. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 04/VAB/X/2021 tanggal 11 Oktober 2021;
4. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 06/VAB/I/2022 tanggal 14 Januari 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 09/PGH/II/2022 tanggal 15 Februari 2022;
 6. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 11/PGH/III/2022 tanggal 16 Maret 2022;
 7. 1 (satu) lembar Kwitansi pembayaran nomor : 13/PGH/IV/2022 tanggal 08 April 2022;
 8. 1 (bendel) Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 06 Desember 2021 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan ANDY SURYANDI yang dibuat oleh Notaris SAPTO CAHYADI KW. SH.,M.Kn.;
Dikembalikan kepada saksi Andy Suryandi
 9. 1 (satu) bendel Salinan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 06 tanggal 20 Mei 2021 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan TEGUH yang dibuat di Notaris ADHISTYRA WULANDARI, SH.,MKn.;
 10. 1 (satu) bendel salinan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 07 tanggal 20 Desember 2022 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan ERLYANA yang dibuat di Notaris ADHISTYRA WULANDARI, SH.,MKn.;

 11. 1 (satu) bendel salinan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor 04 tanggal 10 Mei 2023 antara JENIK PATRIA PENI PRIHANTI dengan TEGUH yang dibuat di Notaris ADHISTYRA WULANDARI, SH.,MKn.;
 12. Akta pemberian hak tanggungan Nomor 63/2022 tanggal 21 Desember 2022;
 13. Akta pemberian hak tanggungan Nomor 11/2023 tanggal 11 Mei 2023;
 14. 1 (satu) bendel Sertifikat Hak Milik Nomor 03194, surat ukur nomor 01112/sumberejo/2022 tanggal 25/07/2022 luas 140 m² atas nama JENIK PATRIA PENI PRIHANTI.
- Dikembalikan kepada BPR Delta Artha Kencana melalui saksi Teguh**
6. Menetapkan agar Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp.5.000.- (lima ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Jumat, tanggal 25 Juli 2025, oleh kami Kun Triharyanto Wibowo, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, dan Muslih Harsono, S.H., M.H., Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin , tanggal 28 Juli 2025 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ramli Hidayat., S.H.M.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Malang, serta dihadiri oleh SUUDI S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa, serta Penasehat Hukumnya;

Halaman 37 dari 38 Putusan Nomor 163/Pid.B/2025/PN Mlg

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 kewaktu. 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

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Muslih Harsono,S.H., M.H

Kun Triharyanto Wibowo, S.H., M.Hum.

Yoedi Anugrah Pratama, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ramli Hidayat., S.H.M.H