



PUTUSAN

Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara-perkara pidana pada peradilan tingkat pertama dengan acara pemeriksaan biasa, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Para Terdakwa:

Terdakwa I

Nama lengkap : **Syuryadi alias Zul;**  
Tempat lahir : Bogor;  
Umur/tanggal lahir : 58 Tahun / 23 Maret 1965;  
Jenis Kelamin : Laki-laki;  
Kebangsaan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Perumahan Puri Nirwana II Blok 1 No. 1 Jalan Anggur Kelurahan Harapan Jaya Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor. Atau alamat sesuai KTP: Kp. Cibungbulang RT 04/03 Desa Cimanggu II Kec. Cibungbunglang Kab. Bogor;  
Agama : Islam;  
Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa II

Nama lengkap : **Charles Sibarani Bin Dogor Sibarani;**  
Tempat lahir : Medan;  
Umur/tanggal lahir : 56 Tahun / 20 Mei 1967;  
Jenis Kelamin : Laki-laki;  
Kebangsaan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Alamat sesuai KTP: Kota Wisata Cluster Coatesville Blok SC 3 No. 12 Rt. 03 Rw. 44 Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor;  
Agama : Islam;  
Pekerjaan : Karyawan Swasta;

Terdakwa III

Nama lengkap : **Anita Dwikorati;**  
Tempat lahir : Jakarta;  
Umur/tanggal lahir : 59 Tahun / 06 Juni 1964;  
Jenis Kelamin : Perempuan;

Halaman 1 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk

Disclaimer



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebangsaan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Kp. Grogol Rt. 04 Rw. 02 Kel. Rangkapan Jaya Kec. Pancoran Mas Kota Depok, Domisili: Perumahan Delavender Town House Blok C 10 Rt. 03 Rw. 10 Kel. Harapan Jaya Kec. Cibinong Kab. Bogor;  
Agama : Islam;  
Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa SYURYADI ditangkap pada tanggal 21 Juni 2023 berdasarkan surat perintah penangkapan Nomor Sp-Kap/137/VI/ RES.1.11/2023/Reskrim tanggal 21 Juni 2023, Terdakwa CHARLES SIBARANI ditangkap pada tanggal 29 Juni 2023 berdasarkan surat perintah penangkapan Nomor Sp-Kap/133/VI/ RES.1.11/2023/Reskrim tanggal 29 Juni 2023 dan Terdakwa ANITA DWIKORATI ditangkap pada tanggal 13 Juli 2023 berdasarkan surat perintah penangkapan Nomor Sp-Kap/164/VII/RES.1.11/2023/Reskrim tanggal 13 Juli 2023;

Terdakwa Terdakwa Syuryadi als Zul ditahan dalam tahanan Penyidik oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 22 Juni 2023 sampai dengan tanggal 11 Juli 2023;
2. Penyidik Perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 12 Juli 2023 sampai dengan tanggal 20 Agustus 2023;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 21 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 09 September 2023;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 31 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 29 September 2023;
5. Hakim Pengadilan Negeri Depok Perpanjangan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Depok sejak tanggal 30 September 2023 sampai dengan tanggal 28 November 2023;

Terdakwa Charles Sibarani Bin Dogor Sibarani ditahan dalam tahanan Penyidik oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 30 Juni 2023 sampai dengan tanggal 19 Juli 2023;
2. Penyidik Perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 20 Juli 2023 sampai dengan tanggal 28 Agustus 2023;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 21 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 09 September 2023;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 31 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 29 September 2023;
5. Hakim Pengadilan Negeri Depok Perpanjangan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Depok sejak tanggal 30 September 2023 sampai dengan tanggal 28 November 2023;

Halaman 2 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



Terdakwa Anita Dwikorati ditahan dalam tahanan Penyidik oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 14 Juli 2023 sampai dengan tanggal 02 Agustus 2023;
2. Penyidik Perpanjangan oleh Penuntut Umum sejak tanggal 03 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 11 September 2023;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 21 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 09 September 2023;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 31 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 29 September 2023;
5. Hakim Pengadilan Negeri Depok Perpanjangan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Depok sejak tanggal 30 September 2023 sampai dengan tanggal 28 November 2023;

Terdakwa I Suryadi Alias Zul dipersidangan tidak didampingi Penasehat Hukum dan akan menghadapi sendiri meskipun telah diberitahukan hak-haknya untuk didampingi Penasehat Hukum;

Terdakwa CHARLES SIBARANI Bin DOGOR SIBARANI dipersidangan didampingi oleh Penasihat Hukum yaitu 1. Ir. HD. PARLUHUTAN SIMANJUNTAK, S.H. 2. ACHMAD SUKRISNO, S.H. 3. IRIANTO SIMANJUNTAK, S.H. 4. HATOVAN ADELIUS, S.H. Masing-masing Advokat dan Penasehat Hukum Law Firm Luhut Simanjuntak & Partners, yang beralamat di Jalan Tebet Utara IVA No. 31A Tebet, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 15/LSP/IX/SK/2023 tanggal 06 September 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 13 September 2023 dibawah Nomor Register : 301/SK/Pid/2023/PN.Dpk;

Terdakwa Anita Dwikorati dipersidangan didampingi oleh Penasihat Hukum ST. MAHMUD SYAUKAT, S.H., M.H. Advokat /Pengacara pada "Lembaga Bantuan Hukum Pronasionalis Sejahtera (LBH-Pronata)", beralamat di Jalan Baung IV No. 66, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 21 Juni 2023 dibawah Nomor Register: 302/SK/Pid/2023/PN.Dpk.

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk tanggal 31 Agustus 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;

*Halaman 3 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Hakim Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk tanggal 31 Agustus 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar tuntutan pidana dari Penuntut Umum yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan sebagai berikut:

1. Menyatakan terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL, terdakwa II. CHARLES SIBARANI Bin DOGOR SIBARANI dan terdakwa III. ANITA DWIKORATI terbukti bersalah telah melakukan tindak pidana "mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan 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", sebagaimana dimaksud dalam dakwaan Pertama Penuntut Umum Melanggar Pasal 378 KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) Ke- 1 KUHP.
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (*tiga*) tahun, terhadap Terdakwa II. CHARLES SIBARANI Bin DOGOR SIBARANI oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (*tiga*) tahun dan 6 (*enam*) bulan serta terhadap Terdakwa III. ANITA DWIKORATI oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (*dua*) tahun dan 6 (*enam*) bulan masing- masing dikurangi selama para terdakwa berada dalam penahanan dengan perintah para terdakwa tetap ditahan.
3. Menetapkan barang bukti berupa :
  1. Foto Copy Yang Dilegalisir Berupa Surat Pernyataan Tanggal 06 Februari 2023 Yang Ditanda Tangan Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL, Inti Suratnya Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Bersedia Memberikan Kompensasi / Ganti Rugi Kepada Pemilik Rumah Terdakwa II. CHARLES SIBARANI Rp. 3.500.000.000.- (tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) Lokasi Di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Raya Blok G 1 No. 38 Ciangsana Kab. Bogor, Apabila Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Sudah Menyelesaikan Proses Permohonan Salinan Atau Penggantian SHGB No. 2291 Pada Instansi Terkait (BPN).

Halaman 4 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto Copy Yang Dilegalisir Berupa Surat Pernyataan Tanggal 08 Februari 2023, Yang Ditanda Tangan Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Disaksikan Bambang Sukoco Dan Samsudin, Inti Suratnya Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Berminat Membeli Dan Menyelesaikan Semua Permasalahan Rumah Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Raya Blok G 1 No. 38 Ciangsana Kab. Bogor Yang Dibeli Charles Sibarani Di Tahun 2016 Dan Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Berjanji Akan Menyelesaikannya Secara Prosedur Melalui Jalur-jalur Hukum Yang Berlaku Dan Tidak Akan Melanggar Koridor Hukum Yang Berlaku
3. Foto Copy Yang Dilegalisir Berupa Surat Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Tanggal 15 Februari 2023, Yang Ditanda Tangan Chales Sibarani Dan Syuryadi Disaksikan Oleh Yan Apriyansyah Dan Samsudin, Inti Suratnya Suratnya Chales Sibarani Mengalihkan Hak Atas Tanah Dan Rumah Di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Raya Blok G 1 No. 38 Ciangsana Kab. Bogor, Yang Selanjutnya Terdakwa II. CHARLES SIBARANI Tidak Boleh Menjual, Memindah Tangankan Menggadaikan Atau Menawarkan Kepada Pihak Lain Terhadap Tanah Dan Bangunan Tersebut, Serta Tidak Berhak Lagi Menjalankan Sesuatu Tindakan Pengurusan Maupuan Pemilikan Atas Tanah Dan Bangunan
4. 1 (satu) Lembar Asli Sppt Pbb Nop: 32.03.140.009.024-1292.0, Tahun 2021, Atas Nama Wajib Pajak Charles Sibarani, Letak Obyek Pajak Perum Kota Wisata G 01 / 038 Ciangsana, Gunung Putri Kab. Bogor, Luas Bumi 612 M2, Bangunan 475
5. 1 (satu) Lembar Surat Tanda Terima Setor (stts) Nop: 320314000902412920, Tahun 2021, Atas Nama Charles Sibarani, Lokasi Perum Kota Wisata Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor, Luas Tanah 612 M2 Bangunan 475 M2
6. 1 (satu) Lembar Asli Surat Kuasa Dari Terdakwa II. CHARLES SIBARANI Ke Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Tertanggal 03 Mei 2023, Untuk Melakukan Penjualan, Menerima Pembayaran, Mengeluarkan Kwitansi Dan Menyerahkan Seluruh Asset Atas Unit Rumah Yang Terletak Di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Ciangsana, Gunung Putri, Kabupaten Bogor
7. 1 (satu) Lembar Asli Surat Keterangan Nomor: 11/sk/vi/2023 Tanggal 09 Juni 2023, Tertera Di Cap Dan Ditanda Tangan Roy Indarto, S.e.,

Halaman 5 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- S.h., M.kn, Ppat Kab. Bogor, Menerangkan Bahwa Unit Rumah Yang Terletak Di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G 1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kabupaten Bogor Tidak Dalam Keadaan Sengketa Hukum Apapun Dengan Pihak Manapun Dan Pemilik Rumah Bersedia Mempertanggungjawabkannya Secara Hukum Serta Membebaskan Pembeli Dari Tuntutan Hukum Dari Pihak Manapun
8. 1 (satu) Lembar Asli Surat Keterangan Nomor: 16/sk/iv/2023 Tanggal 12 April 2023, Tertera Di Cap Dan Ditanda Tangan Slamet Bahari, Sh., Mkn Notaris Kab. Garut, Dengan Ini Menerangkan Bahwa Kami Telah Melakukan Proses Cek Intip Atas Keabsahan Sertipikat Nomor: 2991/ciangsana Atas Nama Noerbaiti Di Kantor Pertanahan Kab. Bogor Dan Kami Menyatakan Bahwa Sertipikat Tersebut Diatas Adalah Benar Merupakan Asli Produk Bpn Serta Tidak Ada Sengketa Diatasnya
  9. 1 (satu) Lembar Asli Pengecekan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02291 / Ciangsana Atas Nama Pemilik Yuani Noor Indah Sri Aryani, Tertanggal 17 Mei 2023 ;
  10. 1 (satu) Set Asli Salinan Ajb Nomor: 79 / 2023 Tanggal 27 April 2023, Diterbitkan Oleh Roy Indarto, Se, Sh, M.kn, Ppat Kab. Bogor, Atas Nama Penjual Syuryadi Bertindak Berdasarkan Kekuatan Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 18 Tanggal 15 Desember 2022 Yang Dibuat Dihadapan Slamet Bahari, Sh, M.kn Notaris Kab. Garut, Sah Bertindak Untuk Dan Atas Nama Ny. Noerbaiti, Atas Nama Pembeli Yuani Noor Indah Sri Aryani, Luas Tanah 612 M2, Lokasi Di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor
  11. 1 (satu) Buku Foto Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2291/ciangsana, Atas Nama Noerbaiti, Luas Tanah 612 M2, Dengan Nomor Nib: 1009160804864
  12. 1 (satu) Set Foto Copy Imb Nomor: 648.12/240/pp-dck/2002 Tanggal 19 September 2002, Atas Nama Noerbaiti Untuk Rumah Tinggal Blok G 1 No. 38
  13. 1 (satu) Lembar Asli Form Pengantar Pembayaran Kota Wisata Atas Nama Syuryadi, Untuk Pembayaran Ppl Blok Beverly Hills G 1 / 38, Periode November 2021 S/d Mei 2023, Sejumlah Rp. 16.214.192,- Distempel Lunas Tanggal 15 Mei 2023
  14. 1 (satu) Lembar Asli Kartu Piutang Ppl Kode Blok G 01/038 An. Charles Sibarani, Id Pel 0001125, Distempel Lunas Tanggal 15 Mei 2023

Halaman 6 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. 1 (satu) Lembar Asli Kwitansi Pembayaran Tagihan Ppl Periode Nov' 21 - Des'21, Jan'22 - Des'22, Jan'23 - Mei'23, Rp. 16.214.192,- Distempel Lunas Tanggal 16 Mei 2023
16. 1 (satu) Lembar Foto Copy Warna, Surat Kuasa Yang Dikeluarkan Di Bogor Tanggal 03 Mei 2023, Dari Terdakwa II. CHARLES SIBARANI Kepada Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL, Untuk Dan Atas Nama Pemberi Kuasa Untuk Melakukan Penjualan, Menerima Pembayaran, Mengeluarkan Kwitansi Dan Menyerahkan Seluruh Assetnya Atas Unit Rumah Yang Terletak Di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38, Ciangsana, Gunung Putri Kab. Bogor
17. 1 (satu) Lembar Asli Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan Tertanggal 19 Mei 2023 Dari Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Kepada Sdri. Yuani Noor Indah Sri Aryani
18. 1 (satu) Buku Asli Tabungan Bank Bca Atas Nama Anita Dwikorati Dengan Rekening Nomor: 7150767169
19. 1 (satu) Set Asli Draft Ajb Dengan Kop Ppat Roy Indarto, Se, Sh, M.kn, Selaku Ppat Kab. Bogor Yang Baru Ada Tanda Tangan Atas Nama Penjual Syuryadi Pembeli Yuani Noor Indah Sri Aryani ;
20. 11 (sebelas) lembar fotocopy kwitansi pembayaran 1 (satu) unit rumah yang terletak Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor dari saksi ARISANDY kepada terdakwa II. CHARLES SIBARANI Bin DOGOR SIBARANI (yang telah dileges sesuai aslinya) ;
21. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 24 Oktober 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh saksi korban YUANI NOOR INDAH SRI ARYANI mengenai Rincian kerugian dan sisa kerugian yang dialami oleh saksi korban YUANI NOOR INDAH SRI ARYANI (yang telah dileges sesuai dengan aslinya);
22. Fotocopy SHGB Nomor :2291/ Ciangsana atas nama PT. MEKANUSA CIPTA yang distemple merah bertuliskan "BUKAN PRODUK KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR";
23. 1 (satu) lembar Surat Pemberitahuan Penetapan tersangka atas nama CHARLES SIBARANI Nomor : B/3519/IX/2023/Rekrim tanggal 8 September 2023 dan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor B/1064/III/RES.1.11/2023/Ditreskrim tanggal ;

Halaman 7 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. 1 (satu) lembar Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan atas nama terlapor NUR SAFINA AYU ASZZAHRA Nomor: S.Tap/169/VIII/RES.1.11/2023 Tanggal 14 Juli 2023;
25. 1 (satu) lembar Relas Panggilan Sidang perkara perdata Nomor: 198/Pdt.G/2023/PN.Cbi tanggal 15 Juni 2023 ;
26. 1 (satu) lembar e-Court Informasi Putusan Nomor: 198/Pdt.G/2023/PnN.Cbi;
27. Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 28 September 2021 antara CHARLES SIBARANI selaku Penjual dengan ARISNADY DWI HERMANTO selaku pembeli atas objek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 2291/ Ciangsana atas nama NOERBAITI yang terletak di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor antara NOERBAITI;
28. 1 (satu) bundel print out rekening koran bukti pembayaran rumah dari ARISANDY kepada CHARLES SIBARANI print out rekenig koran Bank BCA Norek : 57255110011 atas nama ARISANDY DWI HERMANTO dan Bank BNI Norek : 5758585763 atas nama ARISANDY DWI HERMANTO;
29. Fotocopy Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 2291/ Ciangsana atas nama NOERBAITI yang terletak di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor antara NOERBAITI.  
Barang bukti sebagaimana pada nomor urut 1 s/d 29, AGAR TETAP TERLAMPIR DALAM BERKAS PERKARA.
30. 2 (dua) Buah Cincin Emas Seberat  $\pm$  4 Gram
31. 1 (satu) Pasang Anting Emas Seberat  $\pm$  1 Gram
32. 1 (satu) Buah Gelang Emas Seberat  $\pm$  10 Gram
33. 1 (satu) Buah Kalung Emas Dan Liontin Seberat  $\pm$  11 Gram
34. 1 (satu) Unit Hp Oppo A77s Warna Hitam;
35. 1 (satu) Unit Mobil Mazda 2 Merah No. Pol: B-1294-wyp, Tahun 2017 Berikut Bpkb
36. 1 (satu) Unit Hp Samsung Galaxy Fold 4 Warna Hitam;
37. 1 (satu) Lembar Asli Slip Pemindahan Dana Antar Rekening Bca, Dari Rekening Nomor: 0259478989 Atas Nama Tifany Pingkan K. Ke Rekening Bca Nomor: 6830767574 Atas Nama Syuryadi, Sebesar Rp. 5.000.000.000,- Tanggal 08 Mei 2023 Untuk Pembelian Rumah

Halaman 8 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. 1 (satu) Lembar Asli Kwitansi Dari Yuni Noor Indah Sri Aryani, Sejumlah Rp. 5.055.000.000,- untuk Pembayaran Pertama 1 (satu) Unit Rumah Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor, Tanggal 09 Juni 2023 Dan Ditanda Tangani Syuryadi Barang bukti sebagaimana pada nomor urut 30 s/d 38, AGAR DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI KORBAN YUANI NOOR INDAH SRI ARYANI.

39. 1 (satu) Buah Buku Tabungan Mandiri No. Rek: 1730014424254 Atas Nama Eka Lestari Dan Kartu Atm Mandiri No. Kartu: 4617003755825453

40. 1 (satu) Buah Buku Tabungan Bca No. Rek: 6830767574 Atas Nama Syuryadi Dan Kartu Atm Bca No. Kartu: 6019009506906616 Barang bukti sebagaimana pada nomor urut 39 dan 40, AGAR RAMPAS UNTUK DIMUSNAHKAN.

4. Menetapkan supaya para terdakwa dibebani biaya perkara masing – masing sebesar Rp.2000,- (Dua ribu rupiah).

Menimbang, bahwa atas Tuntutan Penuntut Umum tersebut, Terdakwa I, Terdakwa II dan Penasihat Hukum Terdakwa II dan Penasehat Hukum Terdakwa III mengajukan pembelaan secara tertulis yang pada pokoknya Para Terdakwa memohon Hukuman yang seadil adilnya bagi Para Terdakwa;;

Menimbang, bahwa atas pembelaan Para Terdakwa maupun Penasehat Hukumnya tersebut, Penuntut Umum secara Tertulis telah mengajukan tanggapannya dalam persidangan yang pada pokoknya tetap pada tuntutananya dan atas Tanggapan tersebut Terdakwa maupun Penasehat hukumnya juga telah menanggapi secara tertulis yang pada pokoknya tetap pada Pembelaanya;

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

## **PERTAMA :**

Bahwa mereka Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL bersama - sama dengan Tedakwa II. CHARLES SIBARANI Bin DOGOR SIBARANI, Terdakwa III. ANITADWIKORATI, saksi H. NOOR ACHMAD GIRIANTO (dalam berkas perkara terpisah) dan SUHERMAN (yang tidak diketahui keberadaannya/ DPO), pada hari Senin tanggal 08 Mei 2023 sekira pukul 11.00 Wib atau setidak - tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Mei 2023 atau setidak – tidaknya pada suatu waktu dalam tahun 2023 bertempat di Kantor Bank BCA Jalan Raya Margonda Nomor 182 Rt. 000 Rw. 000 Kelurahan Kemirimuka Kecamatan Beji Kota Depok atau setidak - tidaknya pada suatu tempat yang

Halaman 9 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih termasuk di dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Depok, mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta, melakukan perbuatan 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, perbuatan tersebut dilakukan oleh para Terdakwa dengan cara - cara antara lain sebagai berikut:

- Bahwa bermula pada sekira bulan Maret 2016 telah terjadi jual beli terhadap sebidang tanah bersertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAITI yang terletak di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor antara NOERBAITI selaku pihak penjual dengan saksi NUR SAFINA AYU ASZZAHRA selaku pihak pembeli (*berdasarkan PPJB Nomor : 10 tanggal 10 Maret 2016 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 11 Tanggal 10 Maret 2016 yang dibuat di hadapan Notaris WIDYATMOKO., S.H*), dan selanjutnya oleh saksi NUR SAFINA SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAITI tersebut telah dibalik nama ke atas nama NUR SAFINA AYU ASZZAHRA (*sehingga menjadi SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NUR SAFINA AYU ASZZAHRA*);
- Bahwa kemudian pada sekira bulan Januari 2023, terdakwa II. CHARLES SIBARANI Bin DOGOR SIBARANI (*yang selanjutnya hanya disebut sebagai Terdakwa*) bertemu dengan Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL (*yang selanjutnya hanya disebut sebagai Terdakwa I*), kemudian dalam pertemuan tersebut, antara Terdakwa II dengan Terdakwa I bersepakat untuk melakukan penjualan terhadap sebuah rumah yang terletak di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor dengan Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAITI, lalu Terdakwa II mengatakan kepada Terdakwa I bahwa Sertifikat rumah yang seolah – olah diakui adalah milik Terdakwa II tersebut yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAITI telah hilang (*dibawa kabur oleh seseorang*), lalu antara Terdakwa II dengan saksi Terdakwa I bersepakat bahwa Terdakwa I akan mengurus SHGB rumah yang terletak di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G1 No. 38 Kelurahan

Halaman 10 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor tersebut dengan cara membuat kembali SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAITI, selanjutnya antara Terdakwa II dengan Terdakwa I juga bersepakat apabila SHGB rumah tersebut sudah jadi (*sudah selesai dibuat*), kemudian Terdakwa I yang akan menjual atau memasarkan rumah tersebut dengan kesepakatan Terdakwa II akan mendapatkan bagian sebesar Rp. 3.500.000.000,- (*tiga miliar lima ratus juta rupiah*) dari hasil penjualan rumah tersebut dan dimana nantinya apabila ada calon pembeli yang berminat membeli rumah tersebut, maka Terdakwa I akan bekerjasama dengan Terdakwa III. ANITA DWIKORATI (*yang selanjutnya hanya disebut sebagai Terdakwa III*) yang mana nantinya Terdakwa III seolah – oleh berperan sebagai seorang Notaris yang akan mengurus semua surat – surat dalam jual beli rumah yang terletak di Perumahan Kota Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, dimana sebenarnya Terdakwa III bukanlah merupakan seorang Notaris melainkan merupakan seorang staff freelance;

- Bahwa setelah terjadi kesepakatan antara Terdakwa II dengan Terdakwa I, selanjutnya Terdakwa I menghubungi saksi H. NOOR ACHMAD GIRIANTO (*yang dilakukan penuntutan dalam berkas perkara terpisah dan yang selanjutnya hanya disebut sebagai saksi H. NOOR*), lalu dalam komunikasinya tersebut, Terdakwa I meminta kepada saksi H. NOOR untuk membuat SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAETI, kemudian terdakwa menyanggupi permintaan Terdakwa I dan mengatakan kepada Terdakwa I bahwa SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAETI tersebut akan selesai dibuat paling lama 2 (dua) minggu, kemudian saksi H. NOOR menghubungi SUHERMAN (*yang saat ini tidak diketahui keberadaannya/ DPO*) untuk meminta dibuatkan SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAETI, kemudian terjadi kesepakatan harga/ biaya dalam pembuatan SHGB antara saksi H. NOOR dengan SUHERMAN yakni dengan harga kurang lebih sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), lalu pada sekira bulan Maret 2023, Saksi H. NOOR mempertemukan Terdakwa I dengan SUHERMAN, selanjutnya Terdakwa I menyerahkan dokumen – dokumen diantaranya berupa fotocopy SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAETI kepada SUHERMAN untuk pembuatan SHGB tersebut, setelah itu pada tanggal 17 Maret

Halaman 11 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023, saksi H. NOOR dan SUHERMAN menerima sejumlah uang muka untuk pembuatan SHGB dari Terdakwa I kurang lebih sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah), selanjutnya pada tanggal 20 Maret 2023, SUHERMAN menemui Saksi H. NOOR dan menginformasikan bahwa SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAITI (*yang tidak tercatat dan tidak terdaftar di Kantor BPN Kabupaten Bogor*) telah jadi (telah selsai dibuat). -

- Bahwa pada keesokkan harinya yakni pada tanggal 21 Maret 2023, Saksi H. NOOR menginformasikan kepada Terdakwa I bahwa SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAETI telah selesai dibuat, dan oleh karena Terdakwa I belum melunasi seluruh uang pembayaran pembuatan Sertifikat tersebut, maka pada sekira akhir bulan Maret 2023 Saksi H. NOOR dan SUHERMAN berinisiatif menitipkan SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAITI (*yang tidak tercatat dan tidak terdaftar di Kantor BPN Kabupaten Bogor*) kepada Terdakwa III;
- Bahwa selanjutnya pada sekira akhir bulan Maret 2023, Terdakwa I dihubungi oleh saksi AMANDA PARADITA KAWILARANG (*yang merupakan anak dari saksi korban YUANI NOOR INDAH SRI ARYANI, yang selanjutnya hanya disebut sebagai saksi AMANDA*), dimana inti dari komunikasi telephone tersebut bahwa saksi AMANDA menanyakan kepada terdakwa II apakah rumah yang beralamat di Perumahan Kota Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor tersebut akan dijual, selanjutnya Terdakwa II memberikan nomor telephone Terdakwa I kepada saksi AMANDA, kemudian Terdakwa II CHARLES mengarahkan kepada saksi AMANDA untuk menghubungi dan berkomunikasi dengan Terdakwa I;
- Bahwa kemudian pada sekira awal bulan April 2023, Terdakwa I menghubungi saksi saksi AMANDA (*dimana pada saat itu, Terdakwa I mendapatkan nomor telephone saksi AMANDA dari Terdakwa II*), kemudian dalam komunikasinya tersebut, Terdakwa I menawarkan rumah yang terletak di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G1 No. 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor kepada saksi AMANDA dengan mengatakan bahwa rumah tersebut adalah rumah milik Terdakwa II dan Terdakwa I telah diberikan kuasa oleh Terdakwa II untuk memasarkan dan mengurus penjualan rumah tersebut, lalu Terdakwa I membuka harga penawaran kepada saksi

Halaman 12 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



AMANDA sebesar Rp. 8.000.000.000,- (*delapan miliar rupiah*), namun pada saat itu antara Terdakwa I dengan saksi AMANDA belum terjadi kesepakatan harga;

- Bahwa beberapa hari kemudian, yakni masih pada sekira bulan April 2023, saksi korban YUANI bersama dengan saksi AMANDA dan saksi TIFFANY PINGKAN KAWILARANG (*yang selanjutnya hanya disebut sebagai saksi TIFFANY*) mendatangi rumah yang beralamat di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G1 No. 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor tersebut untuk melihat - lihat, dan di rumah tersebut saksi korban YUANI, saksi AMANDA dan saksi TIFFANY bertemu dengan saksi SYURYADI, kemudian dalam pertemuan tersebut Terdakwa I mengatakan kepada saksi YUANI bahwa surat - surat rumah tersebut berada di Notaris ANITA DWIKORATI yang berkantor di Depok Baru, lalu untuk lebih meyakinkan saksi korban YUANI, kemudian Terdakwa I memperlihatkan asli bukti serah terima surat - surat yang ada pada Terdakwa III, selanjutnya Terdakwa I juga mengatakan kepada saksi korban YUANI bahwa apabila terjadi kesepakatan harga maka nantinya Terdakwa III akan membantu mengurus seluruh surat - surat rumah sampai dengan sertifikat rumah dibalik nama ke atas nama saksi korban YUANI dalam waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) atas rumah tersebut, sehingga atas seluruh perkataan Terdakwa I tersebut, saksi korban YUANI merasa yakin dan tertarik untuk membeli rumah tersebut, kemudian antara Terdakwa I dengan saksi YUANI terjadi kesepakatan harga untuk pembelian rumah yang beralamat di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G1 No. 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor dengan harga sebesar Rp. 7.000.000.000,- (*tujuh miliar rupiah*);
- Bahwa kemudian Terdakwa I menerima sejumlah uang dari saksi korban YUANI yang diserahkan secara bertahap melalui transfer ke rekening Bank BCA Nomor 6830767574 atas nama SYURYADI, yakni masing - masing sebagai berikut :
  - a. Pada tanggal 05 Mei 2023, terdakwa I menerima sejumlah uang sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) dari saksi korban YUANI, dengan cara ditransfer ke rekening Bank BCA atas nama SYURYADI;
  - b. Pada tanggal 06 Mei 2023, terdakwa I menerima sejumlah uang sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) dari saksi korban

Halaman 13 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



YUANI, dengan cara ditransfer ke rekening Bank BCA atas nama SYURYADI;

- Bahwa setelah Terdakwa I menerima sejumlah uang dari saksi korban YUANI tersebut, kemudian Terdakwa I meminta kepada Terdakwa III untuk membuat draft Akta Jual Beli antara Terdakwa I dengan saksi korban YUANI, lalu Terdakwa III langsung membuat draft AJB, dimana AJB tersebut dibuat dengan menggunakan Kop dan stemple AJB Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama ROY INDARTO.,SE, SH., M.Kn yang seolah – seolah dihadapan PPAT ROY INDARYO tersebut telah terjadi kesepakatan jual beli rumah yang beralamat di Perumahan Kota Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor antara Terdakwa I yang seolah – olah adalah selaku pihak penjual dengan saksi korban YUANI yang seolah – olah adalah selaku pihak pembeli, selanjutnya pada AJB tersebut juga dicantumkan nama – nama saksi yakni saksi atas nama MUHAMMAD AGUS (*adalah nama seorang kepala Desa Rawa Panjang Kecamatan Bojong Gede Kabupaten Bogor*) dan saksi atas nama IDRUS (*adalah nama seorang Sekretaris Desa Rawa Panjang Kecamatan Bojog Gede Kabupaten Bogor*) dimana keduanya tersebut dibuat seolah – olah adalah sebagai saksi – saksi yang telah turut menyaksikan dan menandatangani AJB tersebut;
- Bahwa setelah draft AJB selesai dibuat oleh saksi ANITA, kemudian pada tanggal 08 Mei 2023 di daerah Depok Baru (*seolah - olah sebagai kantor Notaris ANITA DWIKORATI*), telah berkumpul Terdakwa I, Terdakwa III, SURYANA (*yang tidak diketahui keberadaannya*), saksi korban YUANI, saksi AMANDA dan saksi TIFFANI dalam rangka untuk dilakukannya proses penandatanganan Akta Jual Beli, dan kemudian sebelum draft AJB tersebut disepakati oleh saksi korban YUANI, untuk membuat saksi korban YUANI supaya lebih merasa yakin, Terdakwa III yang seolah - olah bertindak sebagai NOTARIS terlebih dahulu berpura - pura membacakan draft AJB dihadapan saksi korban YUANI, sehingga akhirnya saksi korban YUANI sepakat dan menandatangani draft AJB yang telah dibuat oleh Terdakwa III, setelah itu saksi korban YUANI bersama – sama dengan Terdakwa I dan Terdakwa III pergi ke kantor Bank BCA Jalan Raya Margonda Kota Depok, dimana pada saat itu Terdakwa I langsung menghubungi saksi H. NOOR untuk ikut hadir dalam transaksi di kantor Bank BCA Jalan Raya Margonda, kemudian

Halaman 14 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



saksi H. NOOR langsung datang ke kantor Bank BCA Jalan Raya Margonda dan sesampainya di kantor Bank BCA Jalan Raya Margonda, saksi korban YUANI langsung menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (*lima miliar rupiah*) kepada Terdakwa I dengan cara ditransfer ke Bank BCA nomor rekening 6830767574 atas SYURYADI, setelah selesai transaksi, kemudian Terdakwa I mempertemukan saksi korban YUANI dengan saksi H. NOOR, dimana nantinya saksi H. NOOR yang seolah – olah akan mengurus balik nama SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAETI menjadi atas nama saksi korban YUANI, kemudian Terdakwa I memberikan uang yang telah diterima dari saksi korban YUANI kepada saksi H. NOOR kurang lebih sebesar Rp. 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) yang seolah – olah uang tersebut untuk dipegunakan sebagai biaya dalam pengurusan balik nama SHGB tersebut;

- Bahwa kemudian pada tanggal 09 Juni 2023, Terdakwa I menyerahkan Akta Jual Beli Nomor : 79/ 2023 tertanggal 27 April 2023 (*yang seolah – olah merupakan AJB Asli*) kepada saksi korban YUANI, kemudian akhirnya perbuatan para terdakwa tersebut dapat diketahui oleh saksi korban YUANI, ketika saksi korban YUANI bersama dengan suaminya hendak merenovasi rumah tersebut lalu didatangi oleh saksi ARISANDY yang mengaku sebagai pemilik rumah tersebut, sehingga atas perbuatan para terdakwa, saksi korban YUANI mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 5.055.000.000,- (*lima miliar lima puluh lima juta rupiah*), selanjutnya saksi korban YUANI melaporkan perbuatan para terdakwa ke pihak Kepolisian guna pemeriksaan lebih lanjut;
- Bahwa dari sejumlah uang sebesar Rp.5.055.000.000,- (*lima miliar lima puluh lima juta rupiah*) yang telah diterima oleh terdakwa I dari saksi korban YUANI tersebut, kemudian oleh Terdakwa, uang tersebut telah dibagi bersama – sama antara terdakwa II, Terdakwa III, Saksi H. NOOR dan SUHERMAN, yakni masing – masing antara lain sebagai berikut :
  - Terdakwa I. mendapatkan bagian kurang lebih sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*) ;
  - Terdakwa II mendapatkan bagian kurang lebih sebesar Rp. 3.525.000.000,- (*tiga miliar lima ratus dua puluh lima juta rupiah*) ;
  - Terdakwa III mendapatkan bagian kurang lebih sebesar Rp. 80.000.000,- (*delapan puluh juta rupiah*) ;



- Sedangkan Saksi H. NOOR dan SUHERMAN mendapatkan bagian kurang lebih sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Selanjutnya dari seluruh uang yang diterima oleh para terdakwa maupun saksi H. NOOR dan SUHERMAN tersebut, oleh mereka sebagian telah dipergunakan diantaranya untuk membeli 1 (satu) unit mobil Mazda 2 warna merah Nomor Polisi B-1294-WYP Tahun 2017, 1 (satu) unit Handphone merk OPPO A77S warna hitam, 1 (satu) unit Handphone merk SAMSUNG GALAXY FOLD 4 warna hitam, 2 (dua) buah cincin emas seberat  $\pm$  4 gram, 1 (satu) buah anting emas seberat  $\pm$  1 gram, 1 (satu) buah gelang emas seberat  $\pm$  10 gram, 1 (satu) buah kalung emas dan linton seberat  $\pm$  11 gram, serta untuk sebagian lagi telah habis dipergunakan untuk keperluan pribadi mereka;

- Bahwa berdasarkan keterangan saksi ANDERSON SUARMAN PAHALA.,S.H (*yang merupakan Kepala Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II*) menerangkan bahwa berdasarkan Buku Tanah yang berada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 2991/ Ciangsana tercatat atas nama NUR SAFINA AYU ASZZAHRA, luas tanah 612 m<sup>2</sup>, lokasi di Blok G-1 Nomor 38 Desa Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor;

Perbuatan Para Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) Ke- 1 KUHP;

## **A T A U**

### **KEDUA :**

Bahwa mereka Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL bersama - sama dengan Tedakwa II. CHARLES SIBARANI Bin DOGOR SIBARANI, Terdakwa III. ANITADWIKORATI, saksi H. NOOR ACHMAD GIRIANTO (dalam berkas perkara terpisah) dan SUHERMAN (yang tidak diketahui keberadaannya/DPO), pada hari Senin tanggal 08 Mei 2023 sekira pukul 11.00 Wib atau setidak - tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Mei 2023 atau setidak – tidaknya pada suatu waktu dalam tahun 2023 bertempat di Kantor Bank BCA Jalan Raya Margonda Nomor 182 Rt. 000 Rw. 000 Kelurahan Kemirimuka Kecamatan Beji Kota Depok atau setidak - tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk di dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Depok, mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta, melakukan perbuatan dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi berada dalam

Halaman 16 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatan tersebut dilakukan oleh para Terdakwa dengan cara – cara antara lain sebagai berikut :

- Bahwa bermula pada sekira bulan Maret 2016 telah terjadi jual beli terhadap sebidang tanah bersertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAITI yang terletak di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor antara NOERBAITI selaku pihak penjual dengan saksi NUR SAFINA AYU ASZZAHRA selaku pihak pembeli (*berdasarkan PPJB Nomor : 10 tanggal 10 Maret 2016 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 11 Tanggal 10 Maret 2016 yang dibuat di hadapan Notaris WIDYATMOKO., S.H*), dan selanjutnya oleh saksi NUR SAFINA SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAITI tersebut telah dibalik nama ke atas nama NUR SAFINA AYU ASZZAHRA (*sehingga menjadi SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NUR SAFINA AYU ASZZAHRA*);
- Bahwa kemudian pada sekira bulan Januari 2023, terdakwa II. CHARLES SIBARANI Bin DOGOR SIBARANI (*yang selanjutnya hanya disebut sebagai Terdakwa*) bertemu dengan Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL (*yang selanjutnya hanya disebut sebagai Terdakwa I*), kemudian dalam pertemuan tersebut, antara Terdakwa II dengan Terdakwa I bersepakat untuk melakukan penjualan terhadap sebuah rumah yang terletak di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor dengan Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAITI, lalu Terdakwa II mengatakan kepada Terdakwa I bahwa Sertifikat rumah yang seolah – olah diakui adalah milik Terdakwa II tersebut yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAITI telah hilang (*dibawa kabur oleh seseorang*), lalu antara Terdakwa II dengan saksi Terdakwa I bersepakat bahwa Terdakwa I akan mengurus SHGB rumah yang terletak di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G1 No. 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor tersebut dengan cara membuat kembali SHGB Nomor : 2991/ Ciansana atas nama NOERBAITI, selanjutnya antara Terdakwa II dengan Terdakwa I juga bersepakat apabila SHGB rumah tersebut sudah jadi (*sudah selesai dibuat*), kemudian Terdakwa I yang akan menjual atau memasarkan rumah tersebut dengan kesepakatan Terdakwa II akan mendapatkan

Halaman 17 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



bagian sebesar Rp. 3.500.000.000,- (*tiga miliar lima ratus juta rupiah*) dari hasil penjualan rumah tersebut dan dimana nantinya apabila ada calon pembeli yang berminat membeli rumah tersebut, maka Terdakwa I akan bekerjasama dengan Terdakwa III. ANITA DWIKORATI (*yang selanjutnya hanya disebut sebagai Terdakwa III*) yang mana nantinya Terdakwa III seolah – oleh berperan sebagai seorang Notaris yang akan mengurus semua surat – surat dalam jual beli rumah yang terletak di Perumahan Kota Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor, dimana sebenarnya Terdakwa III bukanlah merupakan seorang Notaris melainkan merupakan seorang staff freelance;

- Bahwa setelah terjadi kesepakatan antara Terdakwa II dengan Terdakwa I, selanjutnya Terdakwa I menghubungi saksi H. NOOR ACHMAD GIRIANTO (*yang dilakukan penuntutan dalam berkas perkara terpisah dan yang selanjutnya hanya disebut sebagai saksi H. NOOR*), lalu dalam komunikasinya tersebut, Terdakwa I meminta kepada saksi H. NOOR untuk membuat SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAETI, kemudian terdakwa menyanggupi permintaan Terdakwa I dan mengatakan kepada Terdakwa I bahwa SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAETI tersebut akan selesai dibuat paling lama 2 (dua) minggu, kemudian saksi H. NOOR menghubungi SUHERMAN (*yang saat ini tidak diketahui keberadaannya/ DPO*) untuk meminta dibuatkan SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAETI, kemudian terjadi kesepakatan harga/ biaya dalam pembuatan SHGB antara saksi H. NOOR dengan SUHERMAN yakni dengan harga kurang lebih sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), lalu pada sekira bulan Maret 2023, Saksi H. NOOR mempertemukan Terdakwa I dengan SUHERMAN, selanjutnya Terdakwa I menyerahkan dokumen – dokumen diantaranya berupa fotocopy SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAETI kepada SUHERMAN untuk pembuatan SHGB tersebut, setelah itu pada tanggal 17 Maret 2023, saksi H. NOOR dan SUHERMAN menerima sejumlah uang muka untuk pembuatan SHGB dari Terdakwa I kurang lebih sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah), selanjutnya pada tanggal 20 Maret 2023, SUHERMAN menemui Saksi H. NOOR dan menginformasikan bahwa SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAETI (*yang*



*tidak tercatat dan tidak terdaftar di Kantor BPN Kabupaten Bogor*) telah jadi ( telah selsai dibuat).

- Bahwa pada keesokkan harinya yakni pada tanggal 21 Maret 2023, Saksi H. NOOR menginformasikan kepada Terdakwa I bahwa SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAETI telah selesai dibuat, dan oleh karena Terdakwa I belum melunasi seluruh uang pembayaran pembuatan Sertifikat tersebut, maka pada sekira akhir bulan Maret 2023 Saksi H. NOOR dan SUHERMAN berinisiatif menitipkan SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAITI (*yang tidak tercatat dan tidak terdaftar di Kantor BPN Kabupaten Bogor*) kepada Terdakwa III;
- Bahwa selanjutnya pada sekira akhir bulan Maret 2023, Terdakwa I dihubungi oleh saksi AMANDA PARADITA KAWILARANG (*yang merupakan anak dari saksi korban YUANI NOOR INDAH SRI ARYANI, yang selanjutnya hanya disebut sebagai saksi AMANDA*), dimana inti dari komunikasi telephone tersebut bahwa saksi AMANDA menanyakan kepada terdakwa II apakah rumah yang beralamat di Perumahan Kota Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor tersebut akan dijual, selanjutnya Terdakwa II memberikan nomor telephone Terdakwa I kepada saksi AMANDA, kemudian Terdakwa II CHARLES mengarahkan kepada saksi AMANDA untuk menghubungi dan berkomunikasi dengan Terdakwa I;
- Bahwa kemudian pada sekira awal bulan April 2023, Terdakwa I menghubungi saksi saksi AMANDA (*dimana pada saat itu, Terdakwa I mendapatkan nomor telephone saksi AMANDA dari Terdakwa II*), kemudian dalam komunikasinya tersebut, Terdakwa I menawarkan rumah yang terletak di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G1 No. 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor kepada saksi AMANDA dengan mengatakan bahwa rumah tersebut adalah rumah milik Terdakwa II dan Terdakwa I telah diberikan kuasa oleh Terdakwa II untuk memasarkan dan mengurus penjualan rumah tersebut, lalu Terdakwa I membuka harga penawaran kepada saksi AMANDA sebesar Rp. 8.000.000.000,- (*delapan miliar rupiah*), namun pada saat itu antara Terdakwa I dengan saksi AMANDA belum terjadi kesepakatan harga;
- Bahwa beberapa hari kemudian, yakni masih pada sekira bulan April 2023, saksi korban YUANI bersama dengan saksi AMANDA dan saksi

Halaman 19 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



TIFFANY PINGKAN KAWILARANG (*yang selanjutnya hanya disebut sebagai saksi TIFFANY*) mendatangi rumah yang beralamat di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G1 No. 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor tersebut untuk melihat - lihat, dan di rumah tersebut saksi korban YUANI, saksi AMANDA dan saksi TIFFANY bertemu dengan saksi SYURYADI, kemudian dalam pertemuan tersebut Terdakwa I mengatakan kepada saksi YUANI bahwa surat - surat rumah tersebut berada di Notaris ANITA DWIKORATI yang berkantor di Depok Baru, lalu untuk lebih meyakinkan saksi korban YUANI, kemudian Terdakwa I memperlihatkan asli bukti serah terima surat - surat yang ada pada Terdakwa III, selanjutnya Terdakwa I juga mengatakan kepada saksi korban YUANI bahwa apabila terjadi kesepakatan harga maka nantinya Terdakwa III akan membantu mengurus seluruh surat - surat rumah sampai dengan sertifikat rumah dibalik nama ke atas nama saksi korban YUANI dalam waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) atas rumah tersebut, sehingga atas seluruh perkataan Terdakwa I tersebut, saksi korban YUANI merasa yakin dan tertarik untuk membeli rumah tersebut, kemudian antara Terdakwa I dengan saksi YUANI terjadi kesepakatan harga untuk pembelian rumah yang beralamat di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G1 No. 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor dengan harga sebesar Rp. 7.000.000.000,- (*tujuh miliar rupiah*);

- Bahwa kemudian Terdakwa I menerima sejumlah uang dari saksi korban YUANI yang diserahkan secara bertahap melalui transfer ke rekening Bank BCA Nomor 6830767574 atas nama SYURYADI, yakni masing - masing sebagai berikut :
  - a. Pada tanggal 05 Mei 2023, terdakwa I menerima sejumlah uang sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dari saksi korban YUANI, dengan cara ditransfer ke rekening Bank BCA atas nama SYURYADI;
  - b. Pada tanggal 06 Mei 2023, terdakwa I menerima sejumlah uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dari saksi korban YUANI, dengan cara ditransfer ke rekening Bank BCA atas nama SYURYADI;
- Bahwa setelah Terdakwa I menerima sejumlah uang dari saksi korban YUANI tersebut, kemudian Terdakwa I meminta kepada Terdakwa III untuk mebuatkan draft Akta Jual Beli antara Terdakwa I dengan saksi



korban YUANI, lalu Terdakwa III langsung membuat draft AJB, dimana AJB tersebut dibuat dengan menggunakan Kop dan stemple AJB Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama ROY INDARTO.,SE, SH., M.Kn yang seolah – seolah dihadapan PPAT ROY INDARYO tersebut telah terjadi kesepakatan jual beli rumah yang beralamat di Perumahan Kota Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor antara Terdakwa I yang seolah – oleh adalah selaku pihak penjual dengan saksi korban YUANI yang seolah – olah adalah selaku pihak pembeli, selanjutnya pada AJB tersebut juga dicantumkan nama – nama saksi yakni saksi atas nama MUHAMMAD AGUS (*adalah nama seorang kepala Desa Rawa Panjang Kecamatan Bojong Gede Kabupaten Bogor*) dan saksi atas nama IDRUS (*adalah nama seorang Sekretaris Desa Rawa Panjang Kecamatan Bojog Gede Kabupaten Bogor*) dimana keduanya tersebut dibuat seolah – olah adalah sebagai saksi – saksi yang telah turut menyaksikan dan menandatangani AJB tersebut;

- Bahwa setelah draft AJB selesai dibuat oleh saksi ANITA, kemudian pada tanggal 08 Mei 2023 di daerah Depok Baru (*seolah - olah sebagai kantor Notaris ANITA DWIKORATI*), telah berkumpul Terdakwa I, Terdakwa III, SURYANA (*yang tidak diketahui keberadaannya*), saksi korban YUANI, saksi AMANDA dan saksi TIFFANI dalam rangka untuk dilakukannya proses penandatanganan Akta Jual Beli, dan kemudian sebelum draft AJB tersebut disepakati oleh saksi korban YUANI, untuk membuat saksi korban YUANI supaya lebih merasa yakin, Terdakwa III yang seolah - olah bertindak sebagai NOTARIS terlebih dahulu berpura - pura membacakan draft AJB dihadapan saksi korban YUANI, sehingga akhirnya saksi korban YUANI sepakat dan menandatangani draft AJB yang telah dibuat oleh Terdakwa III, setelah itu saksi korban YUANI bersama – sama dengan Terdakwa I dan Terdakwa III pergi ke kantor Bank BCA Jalan Raya Margonda Kota Depok, dimana pada saat itu Terdakwa I langsung menghubungi saksi H. NOOR untuk ikut hadir dalam transaksi di kantor Bank BCA Jalan Raya Margonda, kemudian saksi H. NOOR langsung datang ke kantor Bank BCA Jalan Raya Margonda dan sesampainya di kantor Bank BCA Jalan Raya Margonda, saksi korban YUANI langsung menyerahkan sejumlah uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (*lima miliar rupiah*) kepada Terdakwa I dengan cara ditransfer ke Bank BCA nomor rekening 6830767574 atas SYURYADI,

Halaman 21 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



setelah selesai transaksi, kemudian Terdakwa I mempertemukan saksi korban YUANI dengan saksi H. NOOR, dimana nantinya saksi H. NOOR yang seolah – olah akan mengurus balik nama SHGB Nomor : 2991/ Ciangsana atas nama NOERBAETI menjadi atas nama saksi korban YUANI, kemudian Terdakwa I memberikan uang yang telah diterima dari saksi korban YUANI kepada saksi H. NOOR kurang lebih sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang seolah – olah uang tersebut untuk dipegunakan sebagai biaya dalam pengurusan balik nama SHGB tersebut;

- Bahwa kemudian pada tanggal 09 Juni 2023, Terdakwa I menyerahkan Akta Jual Beli Nomor : 79/ 2023 tertanggal 27 April 2023 (*yang seolah – olah merupakan AJB Asli*) kepada saksi korban YUANI, kemudian akhirnya perbuatan para terdakwa tersebut dapat diketahui oleh saksi korban YUANI, ketika saksi korban YUANI bersama dengan suaminya hendak merenovasi rumah tersebut lalu didatangi oleh saksi ARISANDY yang mengaku sebagai pemilik rumah tersebut, sehingga atas perbuatan para terdakwa, saksi korban YUANI mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 5.055.000.000,- (*lima miliar lima puluh lima juta rupiah*), selanjutnya saksi korban YUANI melaporkan perbuatan para terdakwa ke pihak Kepolisian guna pemeriksaan lebih lanjut;
- Bahwa dari sejumlah uang sebesar Rp. 5.055.000.000,- (*lima miliar lima puluh lima juta rupiah*) yang telah diterima oleh terdakwa I dari saksi korban YUANI tersebut, kemudian oleh Terdakwa, uang tersebut telah dibagi bersama – sama antara terdakwa II, Terdakwa III, Saksi H. NOOR dan SUHERMAN, yakni masing – masing antara lain sebagai berikut :
  - Terdakwa I. mendapatkan bagian kurang lebih sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) ;
  - Terdakwa II mendapatkan bagian kurang lebih sebesar Rp.3.525.000.000,- (tiga miliar lima ratus dua puluh lima juta rupiah) ;
  - Terdakwa III mendapatkan bagian kurang lebih sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) ;
  - Sedangkan Saksi H. NOOR dan SUHERMAN mendapatkan bagian kurang lebih sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Selanjutnya dari seluruh uang yang diterima oleh para terdakwa maupun saksi H. NOOR dan SUHERMAN tersebut, oleh mereka sebagian telah dipergunakan diantaranya untuk membeli 1 (satu) unit mobil Mazda 2 warna merah Nomor Polisi B-1294-WYP Tahun 2017, 1 (satu) unit



Handphone merk OPPO A77S warna hitam, 1 (satu) unit Handphone merk SAMSUNG GALAXY FOLD 4 warna hitam, 2 (dua) buah cincin emas seberat  $\pm$  4 gram, 1 (satu) buah anting emas seberat  $\pm$  1 gram, 1 (satu) buah gelang emas seberat  $\pm$  10 gram, 1 (satu) buah kalung emas dan linton seberat  $\pm$  11 gram, serta untuk sebagian lagi telah habis dipergunakan untuk keperluan pribadi mereka;

- Bahwa berdasarkan keterangan saksi ANDERSON SUARMAN PAHALA.,S.H (*yang merupakan Kepala Seksi Pengendalian Dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II*) menerangkan bahwa berdasarkan Buku Tanah yang berada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 2991/ Ciangsana tercatat atas nama NUR SAFINA AYU ASZZAHRA, luas tanah 612 m<sup>2</sup>, lokasi di Blok G-1 Nomor 38 Desa Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor;

Perbuatan para Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) Ke- 1 KUHP;

Menimbang, bahwa atas dakwaan Penuntut Umum tersebut, Terdakwa menyatakan mengerti akan isi dan maksudnya dan menyatakan tidak akan mengajukan keberatan (*eksepsi*);

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

1. **YUANI NOOR INDAH SRI ARYANI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah memberi keterangan dihadapan penyidik dan keterangan yang diberikan adalah benar;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak kenal dengan Para Terdakwa;
- Bahwa saksi dijadikan saksi dalam perkara ini adalah berkaitan dengan perkara tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Para Terdakwa karena jual beli rumah dengan saksi;
- Bahwa Kerugian yang dialami saksi sebesar Rp.5.055.000.000,- (lima milyar lima puluh lima juta rupiah);
- Bahwa awal kejadiannya terjadi pada tanggal 11 April 2023, saksi dan suami saksi (M. SYAFEI KUSNO) bermaksud mencari rumah yang dijual di Perumahan Kota Wisata Cibubur yang berada di Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor. Di perumahan tersebut ada Satpam bernama Sdr. ATEP yang menginformasikan kalau ada rumah yang mau di jual yaitu di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G1 No. 38 Kel. Ciangsana

Halaman 23 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



Kec. Gunung Putri Kab. Bogor, lalu Sdr. ATEP memberikan Nomor Hp milik Terdakwa CHARLES SIBARANI, setelah dihubungi saksi, inti pembicaraannya bahwa Terdakwa CHARLES SIBARANI mengaku mendapat kuasa dari Terdakwa SYURYADI untuk memasarkan rumah miliknya, setelah itu Terdakwa SYURYADI menghubungi anak saksi AMANDA dan mengaku sebagai pemilik rumah. Tanpa memperlihatkan surat tanah yang dimiliki, lalu antara saksi dengan Terdakwa SYURYADI terjadi tawar menawar, Terdakwa SYURYADI menawarkan harga Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) selanjutnya saksi tawar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) ingin membeli rumah tersebut karena kemudian Terdakwa SYURYADI mengatakan kalau itu sudah dikasih harga murah, harga pasaran Rp.13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) (ketika Terdakwa SYURYADI mengatakan kata-kata tersebut saksinya tidak ada karena via telpon). Harga sudah termasuk untuk pengurusan penerbitan sertipikat ke atas nama ibu saksi (ketika Terdakwa SYURYADI mengatakan kata-kata tersebut saksinya anak saksi ibu saksi). Sebelum saksi sepakat membeli dengan harga Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) saksi, bapak saksi dan ibu pernah melihat-lihat sampai di dalam rumah dan ditunjukkan Terdakwa SYURYADI, Terdakwa SYURYADI sempat mengatakan kalau rumah tersebut miliknya lalu pernah di tempati lalu pernah di kontrakan, karena saksi sepakat membeli rumah tersebut dan rumah akan diatas namakan saksi, maka Terdakwa SYURYADI memfoto KTP saksi;

- Bahwa setelah saksi ketemu langsung dengan Terdakwa SYURYADI setelah melihat rumah deal dengan harga Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah);
- Bahwa Suami saksi menanyakan kepada Terdakwa SYURYADI apa pekerja Terdakwa suryadi dan kebetulan di garasi juga mobil tua merk mercy yang Terdakwa SYURYADI terangkan bahwa itu mobil terdakwa suryadi pertama kali membeli mobil;
- Bahwa saksi menanyakan surat-surat di tanyakan kepada Terdakwa SYURYADI bilang suratnya lengkap dan tinggal terima beres maksudnya balik nama sertifikatnya nanti beres dan setelah itu di suruh datang ke Notaris;
- Bahwa selain Terdakwa SYURYADI akan berjanji balik nama rumah atas nama saksi Terdakwa SYURYADI juga menawarkan Notaris langganan



Terdakwa SYURYADI yaitu Terdakwa ANITA DWIKORATI dan disuruh langsung menghadapnya;

- Bahwa sertifikat surat rumah tersebut jadi selama 2 (dua) Minggu;
- Bahwa pada saat itu terdakwa suryadi memperlihatkan bukti-bukti surat asli;
- Bahwa setelah dilakukan Pengecekan sertifikat ternyata tidak terdaftar di BPN dan yang terdaftar sertifikat atas nama Noerbaiti;
- Bahwa Pada saat renovasi rumah tersebut Saksi baru tahu Korban dari penjualan rumah datang satu persatu dan ternyata rumah tersebut sudah di jual ke beberapa orang;
- Bahwa pada saat itu Terdakwa CHARLES langsung menghilang dan tidak di ketahui dimana keberadaannya;
- Bahwa pembayarannya dilakukan secara bertahap 3 (tiga kali) Pertama membayar DP sebesar Rp. 5.000.000,- secara transfer ke rekening BCA a.n. SYURYADI dengan norek: 6830767574, tanggal 03 Mei 2023 di Jatiwarna Bekasi, Kedua membayar sebesar Rp.50.000.000,- secara transfer ke rekening BCA a.n. SYURYADI dengan norek: 6830767574, tanggal 07 Mei 2023 di Jatikarya Bekasi, Ketiga membayar sebesar Rp.5.000.000.000,- melalui transfer tanggal 08 Mei 2023 di Bank BCA Depok ke rekening BCA a.n. SYURYADI dengan norek: 6830767574;
- Bahwa Akta Jual belinya dilakukan di Depok;
- Bahwa yang hadir pada saat transaksi AJB yaitu, saksi, dan anak saksi; (TIFANY dan AMANDA), Sdr. SURYANA, Terdakwa SYURYADI dan istrinya, dan Terdakwa ANITA DWI KORATI;
- Bahwa yang dikatakan Terdakwa Anita adalah Terdakwa ANITA DWI KORATI mengatakan dia selaku Notaris sudah langganan Terdakwa SYURYADI;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Notaris Roy Indarto;
- Bahwa Saksi tidak kenal sdr Muhammad Idrus (Sekertaris Desa Rawa Panjang);
- Bahwa sertifikatnya adalah SHGB;
- Bahwa Terdakwa menyatakan bahwa SHGB atasnama Noerbaiti, Terdakwa bilang kenapa klawu nama Terdakwa SYURYADI tidak balik nama, terdakwa bilang ongkosnya mahal yang penting balik nama atas nama saksi dan yang membayar pajak terdakwa suryadi;
- Bahwa kunci rumah diserahkan setelah Terdakwa membayar uang sebesar Rp. 5.055.000.000,- (lima milyar lima puluh lima juta rupiah);

Halaman 25 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



- Bahwa setelah saksi melaporkan ke Polisi baru ada upaya perdamaian ganti kerugian rumah dan apartement;
- Bahwa Terdakwa tidak bertemu dengan Terdakwa Charles hanya bertemu dengan Terdakwa suryadi;

Bahwa atas keterangan saksi Terdakwa Suryadi dan Terdakwa Anita tidak keberatan dan membenarkannya sedangkan Terdakwa Charles keberatan dengan keterangan saksi dan menyatakan tidak bertemu langsung dengan saksi dan atas keberatan Terdakwa saksi tetap pada keterangannya;

2. **AMANDA PARADITA KAWILARANG**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah memberi keterangan dihadapan penyidik dan keterangan yang diberikan adalah benar;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak kenal dengan Para Terdakwa;
- Bahwa saksi dijadikan saksi dalam perkara ini adalah berkaitan dengan perkara tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Para Terdakwa karena jual beli rumah dengan orang tua saksi;
- Bahwa Kerugian yang dialami oleh orang tua saksi sebesar Rp.5.055.000.000,- (lima milyar lima puluh lima juta rupiah);
- Bahwa awal kejadiannya terjadi pada tanggal 11 April 2023, ibu saksi saksi dan bapak saksi (M. SYAFEI KUSNO) bermaksud mencari rumah yang dijual di Perumahan Kota Wisata Cibubur yang berada di Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor. Di perumahan tersebut ada Satpam bernama Sdr. ATEP yang menginformasikan kalau ada rumah yang mau di jual yaitu di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor, lalu Sdr. ATEP memberikan Nomor Hp milik Terdakwa CHARLES SIBARANI, setelah dihubung itu saksi menghubungi Terdakwa Charles Sibarani, yang inti pembicaraannya bahwa Terdakwa CHARLES SIBARANI mengaku mendapat kuasa dari Terdakwa SYURYADI untuk memasarkan rumah miliknya, setelah itu Terdakwa SYURYADI menghubungi anak saksi dan mengaku sebagai pemilik rumah. Tanpa memperlihatkan surat tanah yang dimiliki, lalu antara saksi dengan Terdakwa SYURYADI terjadi tawar menawar, Terdakwa SYURYADI menawarkan harga Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) selanjutnya orang tua saksi tawar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) karena ingin membeli rumah tersebut, kemudian Terdakwa SYURYADI mengatakan kalau itu sudah

Halaman 26 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



dikasih harga murah, harga pasaran Rp.13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) (ketika Terdakwa SYURYADI mengatakan kata-kata tersebut saksinya tidak ada karena percakapan tersebut via telpon). Harga sudah termasuk untuk pengurusan penerbitan sertipikat ke atas nama orang tua saksi;

- Bahwa sebelum saksi sepakat membeli dengan harga Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) saksi, orang tua saksi dan saudara saksi yang bernama Typani pernah melihat-lihat sampai di dalam rumah dan ditunjukkan Terdakwa SYURYADI, Terdakwa SYURYADI sempat mengatakan kalau rumah tersebut miliknya lalu pernah di tempati lalu pernah di kontrakan, karena oramh tua saksi sepakat membeli rumah tersebut dan rumah akan diatas namakan orang tua saksi, maka Terdakwa SYURYADI memfoto KTP orang tua saksi;
- Bahwa setelah saksi dan orang tua ketemu langsung dengan Terdakwa SYURYADI setelah melihat rumah deal dengan harga Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah);
- Bahwa saksi menanyakan surat-surat di tanyakan Terdakwa SYURYADI bilang suratnya lengkap dan tinggal terima beres maksudnya balik nama sertifikatnya nanti beres dan setelah itu di suruh datang ke Notaris;
- Bahwa selain Terdakwa SYURYADI akan berjanji balik nama rumah atas nama orang tua saksi Terdakwa SYURYADI juga menawarkan Notaris langganan Terdakwa SYURYADI yaitu Terdakwa ANITA DWIKORATI dan disuruh langsung menghadapnya;
- Bahwa sertifikat tersebut selesai dalam waktu 2 (dua) bulan;
- Bahwa pada saat itu terdakwa suryadi memperlihatkan bukti-bukti surat asli;
- Bahwa setelah dilakukan Pengecekan sertifikat ternyata tidak terdaftar di BPN dan yang terdaftar sertifikat atas nama Noerbaiti;
- Bahwa Pada saat renovasi rumah tersebut Saksi baru tahu Korban dari penjualan rumah datang satu persatu dan ternyata rumah tersebut sudah di jual ke beberapa orang;
- Bahwa pada saat itu Terdakwa CHARLES langsung menghilang dan tidak di ketahui dimana keberadaannya;
- Bahwa pembayarannya dilakukan secara bertahap 3 (tiga kali) Pertama membayar DP sebesar Rp. 5.000.000,- secara transfer ke rekening BCA a.n. SYURYADI dengan norek: 6830767574, tanggal 03 Mei 2023 di Jatiwarna Bekasi. Kedua membayar sebesar Rp. 50.000.000,- secara

Halaman 27 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

transfer ke rekening BCA a.n. SYURYADI dengan norek: 6830767574, tanggal 07 Mei 2023 di Jatikarya Bekasi. Ketiga membayar sebesar Rp. 5.000.000.000,- melalui transfer tanggal 08 Mei 2023 di Bank BCA Depok ke rekening BCA a.n. SYURYADI dengan norek: 6830767574;

- Bahwa Akta Jual belinya dilakukan di Depok;
  - Bahwa yang hadir pada saat transaksi AJB yaitu, orang tua saksi, dan saksi dan saudaranya; (TIFANY dan AMANDA), Sdr. SURYANA, Terdakwa SYURYADI dan istrinya, dan Terdakwa ANITA DWI KORATI;
  - Bahwa yang dikatakan Terdakwa Anita adalah Terdakwa ANITA DWI KORATI mengatakan dia selaku Notaris sudah langganan Terdakwa SYURYADI;
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan Notaris Roy Indarto;
  - Bahwa Saksi tidak kenal sdr Muhammad Idrus (Sekertaris Desa Rawa Panjang);
  - Bahwa sertifikatnya adalah SHGB;
  - Bahwa Terdakwa menyatakan bahwa SHGB atasnama Noerbaiti, Terdakwa bilang kenapa klau nama Terdakwa SYURYADI tidak balik nama, terdakwa bilang ongkosnya mahal yang penting balik nama atas nama orang tua saksi;
  - Bahwa yang membayar pajak rumah tersebut adalah terdakwa suryadi;
  - Bahwa kunci rumah diserahkan setelah Terdakwa membayar uang sebesar Rp. 5.055.000.000,- (lima milyar lima puluh lima juta rupiah);
  - Bahwa setelah saksi Bersama orang tua melaporkan ke Polisi baru ada upaya perdamaian ganti kerugian rumah dan apertement;
  - Bahwa Terdakwa tidak bertemu dengan Terdakwa Charles hanya bertemu dengan Terdakwa suryadi;
- Bahwa atas keterangan saksi Terdakwa Suryadi dan Terdakwa Anita tidak keberatan dan membenarkannya sedangkan Terdakwa Charles keberatan dengan keterangan saksi dan menyatakan tidak bertemu langsung dengan saksi dan atas keberatan saksi Terdakwa tetap pada keterangannya;

3. **TIFFANY PINGKAN KAWILARANG** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah memberi keterangan dihadapan penyidik dan keterangan yang diberikan adalah benar;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak kenal dengan Para Terdakwa;

Halaman 28 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dijadikan saksi dalam perkara ini adalah berkaitan dengan perkara tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Para Terdakwa karena jual beli rumah dengan orang tua saksi;
- Bahwa Kerugian yang dialami oleh orang tua saksi sebesar Rp.5.055.000.000,- (lima milyar lima puluh lima juta rupiah);
- Bahwa awal kejadiannya terjadi pada tanggal 11 April 2023, ibu saksi saksi dan bapak saksi (M. SYAFEI KUSNO) bermaksud mencari rumah yang dijual di Perumahan Kota Wisata Cibubur yang berada di Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor. Di perumahan tersebut ada Satpam bernama Sdr. ATEP yang menginformasikan kalau ada rumah yang mau di jual yaitu di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor, lalu Sdr. ATEP memberikan Nomor Hp milik Terdakwa CHARLES SIBARANI, setelah dihubung itu saksi menghubungi Terdakwa Charles Sibarani, yang inti pembicaraannya bahwa Terdakwa CHARLES SIBARANI mengaku mendapat kuasa dari Terdakwa SYURYADI untuk memasarkan rumah miliknya, setelah itu Terdakwa SYURYADI menghubungi anak saksi dan mengaku sebagai pemilik rumah. Tanpa memperlihatkan surat tanah yang dimiliki, lalu antara saksi dengan Terdakwa SYURYADI terjadi tawar menawar, Terdakwa SYURYADI menawarkan harga Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) selanjutnya orang tua saksi tawar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) karena ingin membeli rumah tersebut, kemudian Terdakwa SYURYADI mengatakan kalau itu sudah dikasih harga murah, harga pasaran Rp.13.000.000.000,- (tiga belas milyar rupiah) (ketika Terdakwa SYURYADI mengatakan kata-kata tersebut saksinya tidak ada karena percakapan tersebut via telpon). Harga sudah termasuk untuk pengurusan penerbitan sertipikat ke atas nama orang tua saksi;
- Bahwa sebelum saksi sepakat membeli dengan harga Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah) saksi, orang tua saksi dan saudara saksi yang bernama Typani pernah melihat-lihat sampai di dalam rumah dan ditunjukkan Terdakwa SYURYADI, Terdakwa SYURYADI sempat mengatakan kalau rumah tersebut miliknya lalu pernah di tempati lalu pernah di kontrakan, karena oramh tua saksi sepakat membeli rumah tersebut dan rumah akan diatas namakan orang tua saksi, maka Terdakwa SYURYADI memfoto KTP orang tua saksi;

Halaman 29 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah saksi dan orang tua ketemu langsung dengan Terdakwa SYURYADI setelah melihat rumah deal dengan harga Rp.7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah);
- Bahwa saksi menanyakan surat-surat di tanyakan Terdakwa SYURYADI bilang suratnya lengkap dan tinggal terima beres maksudnya balik nama sertifikatnya nanti beres dan setelah itu di suruh datang ke Notaris;
- Bahwa selain Terdakwa SYURYADI akan berjanji balik nama rumah atas nama orang tua saksi Terdakwa SYURYADI juga menawarkan Notaris langganan Terdakwa SYURYADI yaitu Terdakwa ANITA DWIKORATI dan disuruh langsung menghadapnya;
- Bahwa sertifikat tersebut selesai dalam waktu 2 (dua) bulan;
- Bahwa pada saat itu terdakwa suryadi memperlihatkan bukti-bukti surat asli;
- Bahwa setelah dilakukan Pengecekan sertifikat ternyata tidak terdaftar di BPN dan yang terdaftar sertifikat atas nama Noerbaiti;
- Bahwa Pada saat renovasi rumah tersebut Saksi baru tahu Korban dari penjualan rumah datang satu persatu dan ternyata rumah tersebut sudah di jual ke beberapa orang;
- Bahwa pada saat itu Terdakwa CHARLES langsung menghilang dan tidak di ketahui dimana keberadaannya;
- Bahwa pembayarannya dilakukan secara bertahap 3 (tiga kali) Pertama membayar DP sebesar Rp. 5.000.000,- secara transfer ke rekening BCA a.n. SYURYADI dengan norek: 6830767574, tanggal 03 Mei 2023 di Jatiwarna Bekasi. Kedua membayar sebesar Rp. 50.000.000,- secara transfer ke rekening BCA a.n. SYURYADI dengan norek: 6830767574, tanggal 07 Mei 2023 di Jatikarya Bekasi. Ketiga membayar sebesar Rp. 5.000.000.000,- melalui transfer tanggal 08 Mei 2023 di Bank BCA Depok ke rekening BCA a.n. SYURYADI dengan norek: 6830767574;
- Bahwa Akta Jual belinya dilakukan di Depok;
- Bahwa yang hadir pada saat transaksi AJB yaitu, orang tua saksi, dan saksi dan saudaranya; (TIFANY dan AMANDA), Sdr. SURYANA, Terdakwa SYURYADI dan istrinya, dan Terdakwa ANITA DWI KORATI;
- Bahwa yang dikatakan Terdakwa Anita adalah Terdakwa ANITA DWI KORATI mengatakan dia selaku Notaris sudah langganan Terdakwa SYURYADI;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Notaris Roy Indarto;

Halaman 30 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak kenal sdr Muhammad Idrus (Sekertaris Desa Rawa Panjang);
- Bahwa sertifikatnya adalah SHGB;
- Bahwa Terdakwa menyatakan bahwa SHGB atasnama Noerbaiti, Terdakwa bilang kenapa kalau nama Terdakwa SYURYADI tidak balik nama, terdakwa bilang ongkosnya mahal yang penting balik nama atas nama orang tua saksi;
- Bahwa yang membayar pajak rumah tersebut adalah terdakwa suryadi;
- Bahwa kunci rumah diserahkan setelah Terdakwa membayar uang sebesar Rp. 5.055.000.000,- (lima milyar lima puluh lima juta rupiah);
- Bahwa setelah saksi Bersama orang tua melaporkan ke Polisi baru ada upaya perdamaian ganti kerugian rumah dan apartement;
- Bahwa Terdakwa tidak bertemu dengan Terdakwa Charles hanya bertemu dengan Terdakwa suryadi;

Bahwa atas keterangan saksi Terdakwa Suryadi dan Terdakwa Anita tidak keberatan dan membenarkannya sedangkan Terdakwa Charles keberatan dengan keterangan saksi dan menyatakan tidak bertemu langsung dengan saksi dan atas keberatan saksi Terdakwa tetap pada keterangannya;

4. **ROY INDARTO, S.E, S.H., M.Kn.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan Saksi benar;
- Bahwa saksi dijadikan saksi sehubungan dengan adanya perkara tindak pidana penipuan dan Pemalsuan Akta Notaris milik saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kejadiannya, oleh karena itu saksi tidak dapat menjelaskan kapan dan dimana peristiwa tersebut terjadi;
- Bahwa saksi menjabat sebagai PPAT Kab. Bogor, alamat kantor saksi di Jl. Raya Cikaret Ruko Nirwana Estate Blok A No. 41 Kel. Harapan Jaya Kec. Cibinong Kab. Bogor;
- Bahwa AJB NO. 79 tahun 2023 yang dibuat pada hari Kamis tanggal 27 April 2023 adalah bukan produk milik saksi;
- Bahwa AJB NO. 79 tahun 2023 tanggal 27 April 2023 tidak ada tercatat di buku Register milik saksi
- Bahwa AJB NO. 79 tahun 2023 milik saksi tercatat bulan Juli 2023 tercatat atas nama YENI FIANTI;
- Bahwa saksi tidak pernah membuat AJb sebagaimana sampul Ajb dalam bukti perkara ini;

Halaman 31 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



- Bahwa tanda tangan yang ada di AJB dalam perkara ini bukan tanda tangan saksi;

Bahwa Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak mengajukan keberatan;

**5. MOHAMMAD AGUS** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan Saksi benar;
- Bahwa saksi dijadikan saksi sehubungan dengan adanya perkara tindak pidana penipuan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kejadiannya, oleh karena itu saksi tidak dapat menjelaskan kapan dan dimana peristiwa tersebut terjadi;
- Bahwa Saksi bekerja di Kantor Desa Rawa Panjang sejak 05 Februari 2021 sebagai Kepala Desa Rawa Panjang sampai saat ini;
- Bahwa Saksi tidak pernah menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh PPAT ROY INDARTO, S.E., S.H., M.Kn;
- Bahwa Saksi tidak mengenali Akta Jual Beli Nomor 79/2023 tanggal 27 April 2023 yang dibuat oleh ROY INDARTO, S.E., S.H., M.Kn selaku PPAT antara Tuan SYURYADI selaku pihak penjual dan Nyonya YUANI NOOR INDAH SRI ARYANI selaku pembeli tersebut dan saksi baru melihat Akta Jual Beli tersebut dari pemeriksa yang diperlihatkan kepada saksi;
- Saksi tidak mengeri karena tidak pernah ikut tanda tangan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan yang namanya Syuryadi, Anita, Charles, dan korban Yuani;

Bahwa terhadap keterangan Saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak mengajukan keberatan;

**6. AL IDRUS** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan Saksi benar;
- Bahwa saksi dijadikan saksi sehubungan dengan adanya perkara tindak pidana penipuan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kejadiannya, oleh karena itu saksi tidak dapat menjelaskan kapan dan dimana peristiwa tersebut terjadi;
- Bahwa Saksi bekerja di Kantor Desa Rawa Panjang sebagai Sekretaris Desa Rawa Panjang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah menandatangani akta jual beli yang dibuat oleh PPAT ROY INDARTO, S.E., S.H., M.Kn;
- Bahwa Saksi tidak mengenali Akta Jual Beli Nomor 79/2023 tanggal 27 April 2023 yang dibuat oleh ROY INDARTO, S.E., S.H., M.Kn selaku PPAT antara Tuan SYURYADI selaku pihak penjual dan Nyonya YUANI NOOR INDAH SRI ARYANI selaku pembeli tersebut dan saksi baru melihat Akta Jual Beli tersebut dari pemeriksa yang diperlihatkan kepada saksi;
- Saksi tidak mengerti karena tidak pernah ikut tanda tangan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan yang namanya Syuryadi, Anita, Charles, dan korban Yuani;

Bahwa terhadap keterangan Saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak mengajukan keberatan;

7. **Anesta Chrisanti,SH.,M.Kn** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan Saksi benar;
- Bahwa Saksi kenal dengan Anita, sebagai pekerja freelance;
- Bahwa Terdakwa Anita bekerja sebagai staf Freelance di Kantor saksi sejak tahun 2020;
- Bahwa pekerjaan saksi sebagai Notaris di wilayah hukum kota Depok;
- Bahwa alamat kantor PPAT saksi adalah di Jl. Raya Tanah Baru No. 10 Rt. 03 Rw. 03 Kel. Tanah Baru Kec. Beji Kota Depok
- Bahwa tugas Terdakwa Anita adalah Datang mengantarkan dokumen pada saat penandatanganan akta Terdakwa ANITA DWIKORATI di wajjikan hadir;
- Bahwa saksi tidak pernah membuatkan akta AJB untuk SHGB No.02291/desa ciangsana dari SYURYADI;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terdakwa Suryadi dan saksi Yuani;
- Bahwa saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan Terdakwa Charles;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak mengajukan keberatan;

8. **Arie Mulyawan S**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan Saksi benar;

Halaman 33 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



- Bahwa Saksi bekerja PT. Bank Kb Bukopin di bagian penyelesaian kredit;
- Bahwa sejak tahun 2020 Bank Bukopin menjadi KB Bukopin;
- Bahwa sertifikat Rumah yang terletak Kota Wisata Bogor SHGB No. 2291/Ciangsana atasnama NUR SAFINA AYU AZZAHRA pemah di Jaminkan di Bank Bukopin;
- Bahwa Sertifikat tersebut waktu itu di jaminkan atas nama PT. EVITA MANUNGGUAL di Bank Bukopin dan kemudian macet sepengetahuan saksi sudah di jual Cessie (pengalohan piutang) per bulan Mei 2022 kepada PT. UTAMA ASET MANAJEMEN;
- Saksi mendapatkan foto copi sertifikat dari file kantor;
- Bahwa sertifikat sudah tidak ada di Bukopin;
- Bahwa setelah di jual sudah atas nama Nur Safina Ayu Aszzahra, bukan nama Noerbaiti;

Bahwa Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak mengajukan keberatan;

9. **Widyatmoko**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan Saksi benar;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Para Terdakwa[
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. NUR SAFINA AYU ASZZAHRA karena pernah menghadap saksi selaku NOTARIS pada sekitar tahun 2016 bertempat dialamat Jl Warung Jati Barat 39 A (Jln Buncit Raya Pulo) Jakarta Selatan, dalam rangka meminta dibuatkan akta;
- Bahwa pihak yang datang pada saat pembuatan APJB Sdr. NOERBAITI dan Sdr. NUR SAFINA AYU ASZZAHRA;

Bahwa terhadap keterangan Saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak mengajukan keberatan;

10. **Anderson Suarman Pahala**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan Saksi benar;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi bekerja di kantor Pertanahan Kabupaten Bogor menjabat sebagai Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor II;



- Bahwa Sertifikat SHGB Nomor: 2291/Ciangsana tercatat atas nama Sdr. NUR SAFINA AYU ASZZAHRA Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 870/2016 tanggal 22 Desember 2016 yang dibuat oleh NUGROHO TRI JATMIKO, SH, M.Hum, M.Kn, selaku PPAT;
- Bahwa untuk data administrasi buku tanah SHGB Nomor 2991/Ciangsana itu terbit pertama kali atas nama PT Mekanusa Cipta, terbit pada tanggal 18 April 2022, kemudian beralih kepada Ibu Norbaiti berdasarkan Akta jual beli tanggal 29 Mei 2022, selanjutnya membenai hak tanggungan peringkat pertama ditanggal 28 Mei 2022, dilanjutkan dengan hak tanggungan peringkat ke dua di tanggal 20 Februari 2004 di PT. Bank Danamon, selanjutnya hak tanggungan peringkat ke tiga tanggal 21 Agustus 2007 masih di PT Bank Danamon, dan hak tanggungan peringkat empat tanggal 5 Februari 2011 di PT Bank Danamon, selanjutnya berdasarkan surat keputusan kepala Badan Pertanahan Kabupaten Bogor II, SHGB Nomor 2291/Ciangsana telah diperpanjang Haknya selama 20 (dua puluh) tahun sehingga akan berakhir haknya pada tanggal 15 Januari 2036, Kemudian berdasarkan catatan kembali ada Roya ditanggal 26 Februari 2016, selanjutnya beralih kepada Nur Safina Ayu Aszzahra berdasarkan akta jual beli ditanggal 22 Desember 2016, berdasarkan catatan peringkat pertama di tanggal 14 Maret tahun 2017 di PT. Bank Bukopin, selanjutnya mendapat hak tanggungan peringkat kedua di tanggal 25 Juli 2017 di PT Bank Bukopin;
- Bahwa berdasarkan catatan ini buku tanah beralih ke atas nama Nur Saafina Ayu Aszzahra di tahun 2016 yang memang semula Noerbaiti tapi di tahun 2016 sudah beralih ke atas nama Nur Safina Ayu Aszzahra;
- Bahwa apabila sertifikat hilang Proses pengajuan sertifikat pengganti setelah ada surat keterangan hilang dari kepolisian setelah itu di daftarkan, di sumpah dan diumumkan disurat kabar terlebih dahulu setelah itu baru di terbitkan dan waktunya sekitar 4 samapai 5 bulan;

Bahwa Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak mengajukan pada keberatan;

**11.H. NOOR ACHMAD GIRIANTO BIN R H. SOEHARTO A.B** dibawah janji pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di penyidik dan keterangannya adalah benar;

*Halaman 35 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadapkan dipersidangan berkaitan dengan perkara penipuan dan Penggelapan;
  - Bahwa Terdakwa Syuryadi ada menghubungi saksi, meminta saksi untuk mengurus sertifikat pengganti di BPN atas nama Noerbaiti;
  - Bahwa yang mengurus ke BPN adalah Suherman, Suherman mengaku mantan karyawan BPN Pusat;
  - Bahwa pada tahun 2023 ini saksi bertemu dengan Terdakwa Suryadi dan Suherman dan membawa foto Copy sertifikat atasnama Nurbaiti;
  - Bahwa kemudian terdakwa suryadi dan Suherman membicarakan biaya pembuatan sertifikat dengan percepatan yaitu dengan Jalan Tol dan biayanya sebesar Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta) dan kemudian terdakwa suryadi menyanggupinya dan membayar DP sebesar delapan juta rupiah;
  - Kemudian uang tersebut di transfer kepada saksi dan di serahkan kepada Suherman dan sertifikatnya jadi kurang lebih selama 3 minggu;
  - Bahwa oleh karena belum dilunasi maka sertifikat sementara ditiptkan kepada Terdakwa III Anita Dwikorawati;
  - Saksi pernah di kenalkan dengan Terdakwa Anita Dwikorawati;
  - Setahu saksi pekerjaan Terdakwa Anita Dwikorawati adalah Notaris dan baru tahu di Polres bahwa pekerjaan Terdakwa Anita Dwikorawati adalah Asisten Notaris;
  - Bahwa total uang yang diterima saksi adalah lima ratus juta rupiah dengan rincian saksi serahkan bertahap kepada Sdr. SUHERMAN sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) buat Terdakwa ANITA DWIKORATI sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan sisa uang sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) terpakai oleh saksi;
  - Bahwa saksi mengetahui bahwa sertifikat yang dari Suherman itu tidak asli setelah ada masalah di Polres;
  - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mengambil Sertifikat tersebut dari BPN setahu saksi sertifikat tersebut sdh ada di Notaris;
  - Bahwa saksi tidak tahu bahwa rumah yang di urus sertifikatnya tersebut akan dijual tahunya setelah pengurusan sertifikat;
  - Bahwa saksi pernah di panggil terdakwa Suryadi ke Margonda karena mau ada Transfer sebesar lima milyar;
- Bahwa Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak mengajukan pada keberatan;

Halaman 36 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



12. **Rianda Riviyusnita**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan Saksi benar;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai Notaris PPAT Wilayah Kota Depok;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Para Terdakwa;
- Bahwa jabatan Saksi Ketua Pengurus Daerah Kota Depok Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Depok;
- Bahwa Saksi menjabat di tahun 2018 sampai tahun 2021 dan periode ke dua tahun 2021 sampai tahun 2024 dalam jangka 3 (tahun) tahun, dan sampai saat ini Saksi masih menjabat aktif sebagai Ketua Ikatan Notaris;
- Bahwa jumlah yang Terdaftar sebagai Notaris PPAT di wilayah Kota Depok kira-kira 200 orang sampai 300 orang
- Bahwa Saksi kenal nama-nama atau daftar PPAT yang ada di Depok dari 300 (tiga ratus) orang karena sudah ada daftarnya;
- Bahwa didaftar anggota pengurus daerah kota Depok, tidak ada nama Anita Dwikorati di Notaris PPAT kota Depok
- Bahwa dalam PPAT tidak ada mengenal Freelance;
- Bahwa dalam praktek tidak mengenal Freelance karena harus hadir dalam penandatanganan akta;

Bahwa terhadap keterangan Saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak mengajukan keberatan;

13. **ARISANDY DWI HARMANTO** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah memberikan keterangan di penyidik dan keterangan di pemeriksaan benar;
- Bahwa saksi diperiksa dipersidangan oleh karena Para Terdakwa telah melakukan tindak pidana penipuan;
- Bahwa yang melakukan tindak pidana penipuan adalah Terdakwa CHARLES SIBARANI dan Terdakwa SYURYADI yang di tipu Sdr. M. SYAFEI KUSNO;
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa CHARLES SIBARANI dan ada kesepakatan transaksi perjanjian jual beli rumah yang saksi beli di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor kemudian berdasarkan pengakuan Terdakwa CHARLES SIBARANI rumah tersebut miliknya hanya sertifikatnya hilang saksi

Halaman 37 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepakat harga Rp. 4.500.000.000,- (empat milyar lima ratus juta rupiah) lalu saksi bayarkan sebagian pertama kali kata sepakat Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) Setelah itu saksi memberikan uang lagi Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) sepakat awal Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) karena saksi sudah perjanjian jual beli sepakat bersama ini saksi buat pada tahun 2021 yang saksi tahu obyek yang sama yang di pakai di jual lagi kepada Sdr M. SYAFEI KUSNO rumah tersebut berdasarkan pengakuan nya sertifikat sedang hilang lalu butuh biaya untuk percepatan penerbitan sertifikat pengganti dimana pertama kali di beri infomasikan ke saksi fotokopi sertifikat atas nama sertifikat NOERBAITI;

- uang saksi masuk ke Terdakwa CHARLES SIBARANI lebih dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
- Bahwa saksi transaksi bulan September 2021 dan memberikan bertahap pertama, bulan September 2021 sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) untuk tanda jadi dan yang kedua bulan September 2021 sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) kemudian setelah saya kirim uang untuk proses percepatan sertifikat ternyata sertifikatnya palsu;
- Karena saksi lihat nama yang tertera di sertifikat ini berbeda pertama kali yang di berikan kepada saksi yang pertama di perlihatkan kepada saksi sertifikat atas nama NOERBAITI dan yang kedua di perlihatkan sertifikat kepada saksi masih atas nama PT. Developer;
- Bahwa setelah uang pindah tangan ke Terdakwa CHARLES SIBARANI dan sertifikat keluar palsu baru Terdakwa CHARLES SIBARANI bilang ternyata Terdakwa CHARLES SIBARANI korban penipuan dari Sdr. NUR SAFINA AYU ASZZAHRA;
- Bahwa saksi menanyakan kalau Terdakwa Charles korban penipuan kita laporkan ke polisi saja nanti takut melebar kemana-mana baiknya kita fokus kita uruskan saja, kemudian Terdakwa CHARLES SIBARANI cerita dimana ditipu oleh Sdr. NUR SAFINA AYU ASZZAHRA kalau bapak korban peni puan kenapa tidak ambil upaya hukum saya tidak punya uang dan saya tidak bekerja karena saya baru keluar dari penjara pada tahun 2010 di vonis penjara 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan di bekasi perkara penipuan;
- Bahwa kemudian Terdakwa Chaeles buka laporan di Polda Metrojaya kemudian Terdakwa CHARLES SIBARANI cerita semuanya Sdr. NUR SAFINA AYU ASZZAHRA tipu terdakwa di kasih cek kosong Terdakwa

Halaman 38 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempelihatkan 3 (tiga) lembar cek jaminan pembayaran yang akan di terima dari Sdr. NUR SAFINA AYU ASZZAHRA;

- Bahwa Uang yang sudah di terima oleh Terdakwa CHARLES SIBARANI sebesar Rp.1.672.000.000.000,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh dua juta rupiah);

Bahwa atas keterangan saksi Terdakwa SYURYADI dan ANITA DWIKORATI menyatakan tidak berkeberatan atas keterangan Saksi tersebut dan membenarkan akan tetapi Terdakwa CHARLES SIBARANI menyatakan berkeberatan atas keterangan Saksi tersebut mengenai uang untuk biaya pelaporan di Kepolisian atas keberatan Terdakwa saksi tetap pada keterangannya;

Menimbang bahwa dipersidangan telah di dengarkan keterangan Para Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut :

## **Terdakwa I Syuryadi Als Zul**

- Bahwa Terdakwa I kenal dengan Terdakwa II charles sibarani sejak Januari 2023;
- Bahwa Terdakwa I berkenalan dengan Terdakwa II charles sibarani dalam rangka menyelesaikan sertifikat rumah Terdakwa II charles sibarani yaitu mengurus sertifikat pengganti SHGB NO. 2291 atas nama Sdr. NOERBAITI yang menurut Terdakwa II Charles Sibarani bahwa sertifikat tersebut hilang kemudian Terdakwa II CHARLES SIBARANI memberikan datanya lengkap seperti fotokopi SHGB No. 2291/Ciangsana atas nama Sdr. NOERBAITI, laporan Polisi, SKPT atas nama Sdr. NUR SAFINA AYU ASZZAHRA, PBB dan surat keterangan Bank Danamon;
- Bahwa yang Terdakwa I urus sertifikat Penggantinya yaitu sertifikat perumahan yang teletak di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor;
- Bahwa sepengetahuan Terdakwa I rumah tersebut adalah Rumah dari Terdakwa II Charles Sibarani hal tersebut Terdakwa I sudah konfermasi ke Security dan Developer setempat yang menerangkan bahwa rumah tersebut adalah rumah Terdakwa II Charles Sibarani dan keyakinan Terdakwa I ditambah dengan Terdakwa II yang menguasai kunci rumah tersebut dan membayar PBB rumah tersebut;
- Bahwa Terdakwa I setelah menerima foto Copy sertifikat 2291 tersebut tidak melakukan pengecekan di BPN;

Halaman 39 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian Terdakwa I menghubungi Teman Terdakwa I yaitu Saksi H. Noor Achmad Girianto yang dianggap Terdakwa I mampu untuk mengurus pengantian sertifikat tersebut;
- Bahwa Terdakwa I kenal dengan saksi H. Noor Achmad Girianto oleh karena Teman dari abang Terdakwa I dan mempunyai banyak teman di BPN;
- Bahwa kemudian saksi H Noor Acmad Girianto menghubungi temannya yang bernama Suherman (DPO) yang merupakan mantan Pengawai Bpn;
- Bahwa kemudian Terdakwa I ketemuan dengan H Noor Achmad Girianto dan Suherman untuk membahas penggantian penerbitan sertifikat tersebut dengan menyerahkan data-datanya;
- Bahwa kemudian Suherman (DPO) masuk ke dalam kantor BPN untuk melakukan pengecekan dan setelah itu Suherman (DPO) keluar dan mengatakan sanggup dengan biaya sejumlah dua puluh lima juta rupiah;
- Bahwa Suherman setelah mengecek sertifikat tersebut tidak ada cerita apakah sertifikat tersebut terdaftar di BPN atau tidak;
- Bahwa kemudian Terdakwa I memberikan uang muka sejumlah delapan juta rupiah;
- Bahwa kemudian sertifikat tersebut telah jadi dalam waktu 3 minggu dan sempat di tunjukkan kepada Terdakwa I bahwa sertifikat tersebut atasnama Noerbaiti kemudian Terdakawa I sempat Protes karena SKPT atasnama NUR Safina akan tetapi sertifikat atasnama Noerbaiti;
- Bahwa oleh karena Terdakwa I belum melunasi pembayarannya maka Sertifikat tersebut di titipkan kepada Terdakwa III Anita Dwikorati;
- Bahwa menurut Terdakwa II Charles Sibarani ada yang minat membeli yang bernama Amanda telpon kepada Terdakwa II Charles kemudian nomor telpon saksi Amanda diberikan kepada Terdakwa I kemudian Terdakwa I menelpon saksi Amanda untuk memastikan apakah jadi akan membeli rumah milik Terdakwa II Charles Sibarani tersebut;

Halaman 40 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk

#### Disclaimer

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



- Bahwa kemudian saksi Amanda mengatakan tertarik terhadap rumah tersebut dan berminat untuk melihatnya Bersama dengan ibunya yaitu saksi Yuani Noor Indah sri Aryani;
- Bahwa setelah tawar menawar harga selama 4 kali maka sepakat dengan harga sejumlah Rp.7.000.000.000 (tujuh milyar);
- Bahwa kemudian suami dari saksi Yuani Noor Indah Sri Aryani menanyakan surat-surat rumah tersebut kemudian mengatakan bahwa surat-surat tersebut ada di Notaris Anita Dwikorawati (Terdakwa III) dan Terdakwa I memperlihatkan bukti serah terimanya kemudian Terdakwa I memfoto KTP milik saksi Yuani Noor karena sertifikat rumah tersebut akan diatasmamakan saksi Yuani Noor;
- Bahwa saksi Yuani Noor ada membayar DP sebesar Rp5000.000 (lima juta) dan kemudian mentransfer lagi sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa kemudian Terdakwa I menerangkan foto kopi KTP dan NPWP akan Terdakwa I kirim ke Notaris Anita (Terdakwa III) untuk dipersiapkan Draft AJB yang akan di tandatangani pada hari senin tanggal 08 Mei 2023;
- Bahwa pada tanggal 08 Mei 2023 di tempat Terdakwa III anita dwikorati telah berkumpul, Pihak penjual yaitu Terdakwa I Pihak pembeli Saksi yuani noor indah sri ariyani dan 2 anak perempuannya dan 1 orang cucunya laki-laki dan dari pihak Terdakwa III yaitu Terdakwa III anita dwikorati, nana suryana dan dewi.
- Bahwa kemudian Draft AJB dibacakan oleh Terdakwa III anita dwikorati setelah itu Terdakwa I dan Sdri. yuani noor indah sri ariyani tanda tangan AJB, setelah itu sama-sama ke Bank BCA Jl. Margonda Raya Kota Depok, dalam rangka pembayaran sejumlah Rp..5.000.000.000,- . (lima milyar) dan siasanya sebesar Rp.2000.000.000 (dua milyar) menyusul karena belum balik Nama sertifikat;
- Bahwa benar Terdakwa I meminta tolong saksi H Achmad Noor Girianto untuk mengurus Pajak dan baliknama sertifikat rumah tersebut dan di sepakati pajaknya dan balik nama sejumlah Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Terdakwa I menerangkan, Pada saat itu Terdakwa I menyerahkan uang kepada Saksi Achmad Noor Giriando sejumlah Rp.100.000.000,- kontan dan Rp.400.000.000 (empat ratus juta) ditransfer,
- Bahwa Terdakwa I membantah bahwa Terdakwa I mengakui bahwa yang terdakwa jual kepada saksi Yuani Noor adalah rumah Terdakwa I dan uang yang terdakwa I dapatkan dari saksi Yuani Noor telah Terdakwa serahkan kepada: Terdakwa II. CHARLES SIBARANI sejumlah Rp.3.525.000.000,- untuk pembayaran rumah (bukti transfer kalau kontan tidak mau tanda tangan) H. NOOR ACHMAD GIRIANTO Rp. 500.000.000,- untuk pengurusan dan balik nama sertipikat, Sdr. HERMAN HASAN Rp. 300.000.000, Sdr. ANDRE MAMESAH Rp. 90.000.000, Rp. 120.000.000,- Terdakwa II. CHARLES SIBARANI (bukti printout, fee Sdr. SAMSUDIN Rp. 15.000.000,- (bukti printout), fee Sdr. BAMBANG SUKOCO Rp. 5.000.000,- (bukti printout), Sukses fee untuk Terdakwa III. ANITA DWIKORATI Rp.80.000.000,- (bukti hanya foto);
- Bahwa sisa uang Rp.360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta ) sudah terdakwa habiskan
- Bahwa pengeluaran uang terdakwa tersebut sudah dilapotkan kepada Terdakwa II Charles Sibarani;
- Bahwa atas kesalahan Terdakwa I kepada saksi Korban Yuani Noor Indah Sriariani tersebut sebagai ganti Rugi Terdakwa I telah mengganti dengan menyerahkan sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No.01533/ Sindang Sari yang di Keluarjan BPN Kabupaten Purwakarta pada tanggal 23 September 2023 seluas 1.500 M3 yang terletak di Desa Sindang sari Kecamatan Plered Kabupaten Purwakarta Propinsi Jawa Barat kepada saksi Korban Yuani Noor Indah Sri Aryani;
- Bahwa Terdakwa sudah melakukan perdamaian dengan saksi Korban Yuani NOOR Indah Sriariyani dengan Akta Perdamaian tanggal 12 Oktober 2023;

## **Terdakwa II Charles Sibarani Bin Dogor Sibarani**

- Bahwa saksi dalam keadaan sehat dan pernah memberikan keterangan pada saat diperiksa di penyidikan;

Halaman 42 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



- Bahwa rumah yang terletak di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor adalah Rumah Terdakwa II oleh karena sejak tahun 2016 ibu Terdakwa (Farida Sianturi) tinggal di rumah tersebut dan kemudian rumah tersebut kosong karena pada tahun 2017 adik Terdakwa II meninggal dunia di rumah tersebut dan ibu Terdakwa selalu mengenang kejadian itu sehingga gak kuat tinggal di rumah tersebut kemudian pindah ke tanjung priok, setelah rumah itu kosong Terdakwa II sering datang pergi merawat dan Terdakwa II gembok rumah tersebut dan security Terdakwa II Sdr. ANDRE tiap hari ada di sana;
- Bahwa Terdakwal I membeli rumah tersebut dari Noerbaiti pada tahun 2016;
- Bahwa sertifikat rumah tersebut belum Terdakwa II balik nama oleh karena pada waktu itu ada teman kerja Terdakwa II satu kantor yang bernama Nur Safina Ayu aszzahra ingin membeli rumah kemudian Sdr. Nur Safina Ayu aszzahra bilang ke Terdakwa II mau bayar rumahnya sebesar Rp.9.000.000.000,- (sembilan Milyar rupiah) ;
- Kemudian Terdakwa di bukain cek di perjalanan notaris yang mengurus AJB ada perjanjian sama Sdr. Nur Safina Ayu Aszzahra tidak boleh balik nama sebelumnya ceknya cair, ternyata diperjalanan Terdakwal I di bohongin awalnya supaya tidak terjadi pajak dua kali Terdakwa II pertemuan Sdr. Noerbaiti dengan Sdr. Nur Safina Ayu Aszzahra dengan menggunakan Notaris WIDIYATMOKO, S.H. setelah itu di buatlah AJB Sdr. NOERBAITI dengan Sdr. NUR SAFINA AYU ASZZAHRA;
- Bahwa Nur Safina Ayu Aszzahra yang tadinya mau membayar diangsur 3 kali denngan menggunakan cek ternyata ceknya kosong;
- Bahwa Terdakwa II telah melaporkan Nur Safina Ke Polda Metro Jaya dan telah menggugat secara Perdata;
- Bahwa Terdakwa II kenal dengan Terdakwa I awal tahun 2023 dimana Terdakwa I datang ketempat Terdakwa II dan Terdakwa I berkata "saya punya teman di kantor BPN coba saya minta berkasnya saya akan telusuri seperti apa siapa tahu teman saya bisa menyelesaikannya";



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum Terdakwa II serahkan dokumen kepada Terdakwa I, Terdakwa II membuat kesepakatan dengan Terdakwa I, kesepakatannya tertulis, bunyinya adalah Terdakwa I itu tidak boleh meyalahgunakan membuat sertifikat harus sesuai dengan prosedur hukum dan jelas;
- Bahwa kemudian Terdakwa I suryadi menyelesaikan pembuatan sertifikat itu dan menunjukkan kepada Terdakwa II tetapi Terdakwa II tidak mengecek sertifikat yang dibuat oleh Terdakwa I tersebut atasnama Siapa;
- Bahwa ada orang yang berminat membeli rumah terdakwa tersebut dan menelpon terdakwa II yang mengaku bernama Amanda kemudian Terdakwa II memberikan Nomor telpon tersebut kepada Terdakwa I Suryadi;
- Bahwa setiap Terdakwa suryadi berkomunikasi dengan pembeli tidak selalu berkomunikasi dengan Terdakwa II;
- Bahwa kemudian Terdakwa II diberitahu oleh Terdakwa I bahwa jual rumah tersebut deal dengan harga Rp.7000.000.000 (tujuh milyar rupiah) dan kemudian dikasin DP Rp.55.000.000 (lima puluh lima juta rupiah) hal tersebut Terdakwa I ada laporan kepada Terdakwa II;
- Bahwa kemudian pembeli rumah tersebut membayar Rp.5000.000.000 (lima milyar rupiah) dan dari harga lima milyar tersebut Terdakwa II mendapat dua milyar lima ratus juta rupiah;
- Bahwa benar sebelumnya telah terjadi transaksi jual beli rumah tersebut antara Terdakwa II dengan Saksi Arisandy sebelum rumah tersebut di jual kepada saksi Korban Yuani Noor;
- Bahwa kesepakatan dengan Arisandi bahwa rumah tersebut deal dengan harga RP.4.500.000.000 (empat milyar limaratus juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa II telah menerima uang sejumlah Rp.1000.000.000 (satu milyar rupiah);
- Bahwa Terdakwa II tidak pernah membuat surat Kuasa Penjualan kepada Terdakwa I suryadi karena yang membuat saudara Dewi;
- Bahwa benar telah terjadi perdamaian antara Terdakwa dengan saksi Korban Yuani Noor dengan melakukan penyerahan rumah yang beralamat di Cluster Coatesville Blok SC3 No,12 Desa Ciangsana

Halaman 44 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor dengan Sertifikat hak milik Nomor 5717 atasnama Renuk Suistini seluas 315 M2 dan dituangkan dalam Akta Jual beli Nomor 10 Tahun 2023 serta 1 Unit Apartemen yang terletak di podomoro Golf Veiw Blok Dahoma Tower Dahoma Lantai 05 unit 75 dan telah dibuatkan Akta Perdamaian Nomor 1 tanggal 12 Oktober 2023;

## **Terdakwa III Anita Dwikorati**

- Bahwa Terdakwa III bekerja sebagai Biro Jasa rekanan Notaris Sdr. ANESTA;
- Bahwa Terdakwa bekerja sudah 10 (sepuluh tahun) di beberapa Notaris;
- Bahwa benar Terdakwa memimpin transaksi antara saksi Korban yuani dengan Terdakwa I Suryadi bahwa "saya bilang ke Sdr. YUANI saya bukan Notaris saya rekanan Notaris dan saya di suruh baca drafnya:
- Bahwa Terdakwa III merasa yang dilakukannya adalah perbuatan yang salah karena hal tersebut hanya biasa dilakukan oleh seorang Notaris;
- Bahwa Terdakwa III tidak kenal dengan Notaris ROY INDARTO;
- Bahwa Terdakwa III melakukan perbuatan tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin Notaris Roy Indarto;
- Bahwa terdakwa mengetahui bahwa Terdawa II yang menjual rumah tersebut dan dikuasakan kepada Terdakwa I oleh karena ari PPBJ dari sdr. Noerbaiti ke Terdakwa Charles Sibarani dan di kasih tahu Nana Suryana (DPO)
- Bahwa nilai penjualannya Rumah tersebut sepakat sebesar Rp. 7.000.000.000,-(tujuh milyar rupiah) dan telah dibayar sebesar Rp. 5.000.000.000,-(lima milyar rupiah);
- Bahwa Terdakwa III pernah di telpon saksi Korban Yuani dan menyatakan bahwa sertifikat sudah clear;
- Bahwa pada saat AJB belum dilakuakn pengecekan;
- Bahwa Terdakwa III menerima uang Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa Para Terdakwa di berikan kesempatan untuk menghadirkan Saksi yang meringankan (*a de charge*) dan atas kesempatan tersebut Terdakwa II menghadirkan saksi yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

**Saksi : Andri Ferdi Oematan**

Halaman 45 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu perumahan Kota Wisata Cibubur dan alam rumah yang dijual Para Terdakwa yaitu Alamat rumahnya di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G1 Nomor 38, Kelurahan Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan rumah tersebut dibeli oleh Terdakwa II;
- Bahwa saksi tinggal di rumah tersebut kurang lebih selama 1 (satu) bulan;
- Bahwa saksi tinggal di rumah tersebut untuk membersihkan dan menjaganya;
- Bahwa saksi pergi dari rumah tersebut karena ada orang suruhan Arisandi yang mau menempati rumah tersebut;
- Bahwa di rumah tersebut juga pernah di buat bengkel atas suruhan arysandi;

Bahwa terhadap keterangan Saksi, Terdakwa membenarkan dan tidak mengajukan keberatan;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti di persidangan yaitu berupa:

No	Barang Bukti
1.	Foto Copy Yang Dilegalisir Berupa Surat Pernyataan Tanggal 06 Februari 2023 Yang Ditanda Tangan Sdr. Syuryadi, Inti Suratnya Sdr. Syuryadi Bersedia Memberikan Kompensasi / Ganti Rugi Kepada Pemilik Rumah Sdr. Charles Sibarani Rp. 3.500.000.000.- (tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) Lokasi Di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Raya Blok G 1 No. 38 Ciangsana Kab. Bogor, Apabila Sdr. Syuryadi Sudah Menyelesaikan Proses Permohonan Salinan Atau Penggantian SHGB No. 2291 Pada Instansi Terkait (BPN).
2.	Foto Copy Yang Dilegalisir Berupa Surat Pernyataan Tanggal 08 Februari 2023, Yang Ditanda Tangan Sdr. Syuryadi Disaksikan Bambang Sukoco Dan Samsudin, Inti Suratnya Sdr. Syuryadi Berminat Membeli Dan Menyelesaikan Semua Permasalahan Rumah Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Raya Blok G 1 No. 38 Ciangsana Kab. Bogor Yang Dibeli Charles Sibarani Di Tahun 2016 Dan Sdr. Syuryadi Berjanji Akan Menyelesaikannya Secara Prosedur Melalui Jalur-jalur Hukum Yang Berlaku Dan Tidak Akan Melanggar Koridor Hukum Yang Berlaku

Halaman 46 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



3.	Foto Copy Yang Dilegalisir Berupa Surat Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Tanggal 15 Februari 2023, Yang Ditanda Tangan Chales Sibarani Dan Syuryadi Disaksikan Oleh Yan Apriyansyah Dan Samsudin, Inti Suratnya Suratnya Chales Sibarani Mengalihkan Hak Atas Tanah Dan Rumah Di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Raya Blok G 1 No. 38 Ciangsana Kab. Bogor, Yang Selanjutnya Sdr. Charles Sibarani Tidak Boleh Menjual, Memindah Tangankan Menggadaikan Atau Menawarkan Kepada Pihak Lain Terhadap Tanah Dan Bangunan Tersebut, Serta Tidak Berhak Lagi Menjalankan Sesuatu Tindakan Pengurusan Maupuan Pemilikan Atas Tanah Dan Bangunan
4.	1 (satu) Lembar Asli Spt Pbb Nop: 32.03.140.009.024-1292.0, Tahun 2021, Atas Nama Wajib Pajak Charles Sibarani, Letak Obyek Pajak Perum Kota Wisata G 01 / 038 Ciangsana, Gunung Putri Kab. Bogor, Luas Bumi 612 M2, Bangunan 475
5.	1 (satu) Lembar Surat Tanda Terima Setor (stts) Nop: 320314000902412920, Tahun 2021, Atas Nama Charles Sibarani, Lokasi Perum Kota Wisata Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor, Luas Tanah 612 M2 Bangunan 475 M2
6.	1 (satu) Lembar Asli Surat Kuasa Dari Sdr. Charles Sibarani Ke Sdr. Syuryadi Tertanggal 03 Mei 2023, Untuk Melakukan Penjualan, Menerima Pembayaran, Mengeluarkan Kwitansi Dan Menyerahkan Seluruh Asset Atas Unit Rumah Yang Terletak Di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Ciangsana, Gunung Putri, Kabupaten Bogor
7.	1 (satu) Lembar Asli Surat Keterangan Nomor: 11/sk/vi/2023 Tanggal 09 Juni 2023, Tertera Di Cap Dan Ditanda Tangan Roy Indarto, S.e., S.h., M.kn, Ppat Kab. Bogor, Menerangkan Bahwa Unit Rumah Yang Terletak Di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G 1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kabupaten Bogor Tidak Dalam Keadaan Sengketa Hukum Apapun Dengan Pihak Manapun Dan Pemilik Rumah Bersedia Mempertanggungjawabkannya Secara Hukum Serta Membebaskan Pembeli Dari Tuntutan Hukum Dari Pihak Manapun
8.	1 (satu) Lembar Asli Surat Keterangan Nomor: 16/sk/iv/2023 Tanggal 12 April 2023, Tertera Di Cap Dan Ditanda Tangan Slamet Bahari, Sh., Mkn Notaris Kab. Garut, Dengan Ini Menerangkan



	Bahwa Kami Telah Melakukan Proses Cek Intip Atas Keabsahan Sertipikat Nomor: 2291/ciangsana Atas Nama Noerbaiti Di Kantor Pertanahan Kab. Bogor Dan Kami Menyatakan Bahwa Sertipikat Tersebut Diatas Adalah Benar Merupakan Asli Produk Bpn Serta Tidak Ada Sengketa Diatasnya
9.	1 (satu) Lembar Asli Pengecekan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02291 / Ciangsana Atas Nama Pemilik Yuani Noor Indah Sri Aryani, Tertanggal 17 Mei 2023
10.	2 (dua) Buah Cincin Emas Seberat ± 4 Gram
11.	1 (satu) Pasang Anting Emas Seberat ± 1 Gram
12.	1 (satu) Buah Gelang Emas Seberat ± 10 Gram
13.	1 (satu) Buah Kalung Emas Dan Liontin Seberat ± 11 Gram
14.	1 (satu) Unit Hp Oppo A77s Warna Hitam
15.	1 (satu) Buah Buku Tabungan Mandiri No. Rek: 1730014424254 Atas Nama Eka Lestari Dan Kartu Atm Mandiri No. Kartu: 4617003755825453
16.	1 (satu) Buah Buku Tabungan Bca No. Rek: 6830767574 Atas Nama Syuryadi Dan Kartu Atm Bca No. Kartu: 6019009506906616
17.	1 (satu) Unit Mobil Mazda 2 Merah No. Pol: B-1294-wyp, Tahun 2017 Berikut Bpkb
18.	1 (satu) Unit Hp Samsung Galaxy Fold 4 Warna Hitam
19.	1 (satu) Lembar Asli Slip Pemindahan Dana Antar Rekening Bca, Dari Rekening Nomor: 0259478989 Atas Nama Tifany Pingkan K. Ke Rekening Bca Nomor: 6830767574 Atas Nama Syuryadi, Sebesar Rp. 5.000.000.000,- Tanggal 08 Mei 2023 Untuk Pembelian Rumah
20.	1 (satu) Lembar Asli Kwitansi Dari Yuni Noor Indah Sri Aryani, Sejumlah Rp. 5.055.000.000,- untuk Pembayaran Pertama 1 (satu) Unit Rumah Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor, Tanggal 09 Juni 2023 Dan Ditanda Tangan Syuryadi
21.	1 (satu) Set Asli Salinan Ajb Nomor: 79 / 2023 Tanggal 27 April 2023, Diterbitkan Oleh Roy Indarto, Se, Sh, M.kn, Ppat Kab. Bogor, Atas Nama Penjual Syuryadi Bertindak Berdasarkan Kekuatan Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 18 Tanggal 15 Desember 2022 Yang Dibuat Dihadapan Slamet Bahari, Sh, M.kn Notaris Kab. Garut,



	Sah Bertindak Untuk Dan Atas Nama Ny. Noerbaiti, Atas Nama Pembeli Yuani Noor Indah Sri Aryani, Luas Tanah 612 M2, Lokasi Di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor
22.	1 (satu) Buku Foto Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2291/ciangsana, Atas Nama Noerbaiti, Luas Tanah 612 M2, Dengan Nomor Nib: 1009160804864
23.	1 (satu) Set Foto Copy Imb Nomor: 648.12/240/pp-dck/2002 Tanggal 19 September 2002, Atas Nama Noerbaiti Untuk Rumah Tinggal Blok G 1 No. 38
24.	1 (satu) Lembar Asli Form Pengantar Pembayaran Kota Wisata Atas Nama Syuryadi, Untuk Pembayaran Ppl Blok Beverly Hills G 1 / 38, Periode November 2021 S/d Mei 2023, Sejumlah Rp. 16.214.192,- Distempel Lunas Tanggal 15 Mei 2023
25.	1 (satu) Lembar Asli Kartu Piutang Ppl Kode Blok G 01/038 An. Charles Sibarani, Id Pel 0001125, Distempel Lunas Tanggal 15 Mei 2023
26.	1 (satu) Lembar Asli Kwitansi Pembayaran Tagihan Ppl Periode Nov' 21 - Des'21, Jan'22 - Des'22, Jan'23 - Mei'23, Rp. 16.214.192,- Distempel Lunas Tanggal 16 Mei 2023
27.	1 (satu) Lembar Foto Copy Warna, Surat Kuasa Yang Dikeluarkan Di Bogor Tanggal 03 Mei 2023, Dari Sdr. Charles Sibarani Kepada Sdr. Syuryadi, Untuk Dan Atas Nama Pemberi Kuasa Untuk Melakukan Penjualan, Menerima Pembayaran, Mengeluarkan Kwitansi Dan Menyerahkan Seluruh Assetnya Atas Unit Rumah Yang Terletak Di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38, Ciangsana, Gunung Putri Kab. Bogor
28.	1 (satu) Lembar Asli Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan Tertanggal 19 Mei 2023 Dari Sdr. Syuryadi Kepada Sdri. Yuani Noor Indah Sri Aryani
29.	1 (satu) Buku Asli Tabungan Bank Bca Atas Nama Anita Dwikorati Dengan Rekening Nomor: 7150767169
30.	1 (satu) Set Asli Draft Ajb Dengan Kop Ppat Roy Indarto, Se, Sh, M.kn, Selaku Ppat Kab. Bogor Yang Baru Ada Tanda Tangan Atas Nama Penjual Syuryadi Pembeli Yuani Noor Indah Sri Aryani



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barang bukti tersebut telah dihadirkan dipersidangan serta diperlihatkan kepada saksi-saksi dan juga Terdakwa dan Penuntut Umum juga telah menghadirkan bukti tambahan antara lain sebagai berikut :

- 11 (sebelas) lembar fotocopy kwitansi pembayaran 1 (satu) unit rumah yang terletak Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor dari saksi ARISANDY kepada terdakwa II. CHARLES SIBARANI Bin DOGOR SIBARANI (yang telah dileges sesuai aslinya);
- 1 (satu) lembar fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 24 Oktober 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh saksi korban YUANI NOOR INDAH SRI ARYANI mengenai Rincian kerugian dan sisa kerugian yang dialami oleh saksi koran YUANI NOOR INDAH SRI ARYANI (yang telah dileges sesuai dengan aslinya);
- Fotocopy SHGB Nomor :2291/ Ciangsana atas nama PT. MEKANUSA CIPTA yang distemple merah bertuliskan “BUKAN PRODUK KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR”;
- 1 (satu) lembar Surat Pemberitahuan Penetapan tersangka atas nama CHARLES SIBARANI Nomor : B/3519/IX/2023/Rekrim tanggal 8 September 2023 dan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor B/1064/III/RES.1.11/2023/Ditreskrim tanggal;
- 1 (satu) lembar Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan atas nama terlapor NUR SAFINA AYU ASZZAHRA Nomor : S.Tap/169/VIII/RES.1.11/2023 Tanggal 14 Juli 2023;
- 1 (satu) lembar Relas Panggilan Sidang perkara perdata Nomor : 198/Pdt.G/2023/PN.Cbi tanggal 15 Juni 2023;
- 1 (satu) lembar e-Court Informasi Putusan Nomor : 198/Pdt.G/2023/PnN.Cbi;
- Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 28 September 2021 antara CHARLES SIBARANI selaku Penjual dengan ARISANDY DWI HERMANTO selaku pembeli atas objek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 2291/ Ciangsana atas nama NOERBAITI yang terletak di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor antara NOERBAITI;
- 1 (satu) bundel print out rekening koran bukti pembayaran rumah dari ARISANDY kepada CHARLES SIBARANI print out rekenig koran Bank

Halaman 50 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BCA Norek : 57255110011 atas nama ARISANDY DWI HERMANTO dan  
Bank BNI Norek : 5758585763 atas nama ARISANDY DWI HERMANTO;

- Fotocopy Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 2291/ Ciangsana atas nama NOERBAITI yang terletak di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor antara NOERBAITI.

Menimbang selain Penuntut Umum Terdakwa II Charles Sibarani juga mengajukan bukti surat yang diajukan dipersidangan yang antara lain sebagai berikut :

1. Surat pernyataan dan kesepakatan antara Charles Sibarani dan Noerbaeti Tanggal 15 Februari 2016 perihal kesepakatan pembelian rumah yang beralamat di Kota Wisata Sona Beverly Hills Blok G-1/38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri, SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2 dengan sertifikat atas nama Wanita Noerbaeti; (Lampiran 1 : Terlampir Dalam Pledoi)
2. Surat keterangan Tanggal 10 Maret 2016, menerangkan bahwa Noerbaeti selaku penjual sebidang tanah dan bangunan di Beverly Hills Blok G-1/38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri, SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2 dengan sertifikat atas nama Wanita Noerbaeti, dimana Charles Sibarani telah membayar sepenuhnya sebesar 6.000.000.000 Rupiah untuk pelunasan tanah dan bangunan; (Lampiran 2 : Terlampir Dalam Pledoi)
3. Kwitansi dari Platinum Properti tertanggal 10 Maret 2016 dimana di dalam kwitansi tersebut disebutkan telah diterima pembayaran dari Charles Sibarani sebanyak 6.000.000.000 untuk pembelian rumah di Blok G-1/38 Beverly Hills desa Ciangsana Gunung Putri; (Lampiran 3 : Terlampir Dalam Pledoi)
4. Surat Pernyataan Charles Sibarani dan Nur Safina Ayu Ashara Tanggal 10 Maret 2016, dimana Charles Sibarani meminjamkan sertifikat asli atas nama Noerbaeti SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2, dipinjamkan untuk dibeli/ pengecekan sertifikat; (Lampiran 4 : Terlampir Dalam Pledoi)
5. Perjanjian jual-beli tanggal 14 Maret 2016 antara Charles Sibarani dan Nur Safina Ayu Ashara dimana terdapat klausula tentang sepakat tidak membalik nama SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2 sampai ada pelunasan ke Charles Sibarani, dan pengikatan jual beli No 10 yang dibuat oleh Notaris Widyatmoko tidak boleh dibalik nama sampai ada

Halaman 51 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



- pelunasan kepada Charles Sibarani; (Lampiran 5 : Terlampir Dalam Pledoi)
6. Tanda terima 3 lembar cek, Tanggal 5 November 2016 yaitu, cek nomor 1215360771 tertanggal 4 Desember 2017 dengan nilai 3.000.000.000, cek nomor 1215360772 tertanggal 4 Februari 2018 dengan nilai 3.000.000.000, cek nomor 1215360773 tertanggal 4 April 2018 dengan nilai 3.000.000.000, dimana seluruh cek tersebut tidak dapat dicairkan (cek kosong) dan sampai dengan saat ini tidak ada pertanggung jawaban apapun dari Nur Safina Ayu Azzahra. Sebagaimana klausula pada Bukti nomor 5, tidak dapat membalik nama SHGB NO 2291, sebelum dilakukan pelunasan kepada Charles Sibarani, sehingga SHGB NO 2291, masih milik Charles Sibarani; (Lampiran 6 : Terlampir Dalam Pledoi)
  7. Surat pengunduran diri Charles Sibarani tanggal 7 September 2015, dari Komisaris PT Evita Manunggal; (Lampiran 7 : Terlampir Dalam Pledoi)
  8. Surat PT Evita Manunggal tanggal 2 November 2015 perihal persetujuan pengunduran diri selaku komisaris PT Evita Manunggal atas nama Charles Sibarani; (Lampiran 8 : Terlampir Dalam Pledoi)
  9. Persetujuan pemberian tambahan fasilitas kredit Bank Bukopin kepada PT Evita Manunggal tertanggal 8 September 2016, dimana pada hal 7 surat tersebut diterangkan tentang jaminan pada angka 5 yaitu dijaminakan sebidang tanah atas nama Noerbaeti SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2 yang menurut ketentuan berlaku tanah yang dijaminakan harus atas nama pemohon kredit, sehingga nyata-nyata dilanggar oleh Bank Bukopin secara melawan hukum. Bahwa dalam surat tersebut juga pada halaman 1 tercantum nama Charles Sibarani, dimana dapat dibuktikan sejak tanggal 2 November 2015 PT. Evita Manunggal memberikan persetujuan pengunduran diri Charles Sibarani selaku komisaris; (Lampiran 9 : Terlampir Dalam Pledoi)
  10. Persetujuan pembelian fasilitas kredit Bank Bukopin tanggal 25 Oktober 2011 No 367/DIBA I/X/2011. Dimana Nur Safina Ayu Ashara Selaku direktur dan Charles Sibarani selaku komisaris menandatangani surat tersebut; (Lampiran 10 : Terlampir Dalam Pledoi)
  11. Surat persetujuan ReStrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Bukopin tertanggal 30 September 2015 No 15283/Memo-DRPA/IX/2015 yang pada Halaman terakhir terdapat tanda tangan Charles Sibarani yang apabila dibandingkan dengan tandan tangan Charles Sibarani pada

*Halaman 52 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk*

**Disclaimer**

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



seluruh berkas tanda tangan tersebut sangat berbeda sehingga patut diduga adalah tanda tangan palsu; (Lampiran 11 : Terlampir)

12. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2023, untuk objek pajak yang beralamat Beverly Hills Blok G-1/38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri, dengan nama wajib pajak Charles Sibarani.; (Lampiran 12 : Terlampir Dalam Pledoi)
13. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2021, untuk objek pajak yang beralamat Beverly Hills Blok G-1/38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri, dengan nama wajib pajak Charles Sibarani; (Lampiran 13 : Terlampir Dalam Pledoi)
14. Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor SPTLP/B/5571/XI/2021/SPKT/Polda Metro Jaya tanggal 7 November 2021, terkait dengan surat tersebut sebagaimana yang diterangkan oleh saksi pihak BPN Kabupaten Bogor bernama Anderson Suarman Pahala, tentang adanya permohonan blokir dari Charles Sibarani terhadap SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2; (Lampiran 14 : Terlampir Dalam Pledoi)

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana telah termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini harus dianggap telah termuat dan dipertimbangkan pula dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa dihubungkan dengan barang bukti yang diajukan di persidangan, Majelis Hakim telah memperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa sekita bulan Januari 2023 Terdakwa I Syuryadi Alias Zul kenal dengan Terdakwa II Charles Sibarani Bin Dogor Sibarani melalui Teman Terdakwa II Charles Sibarani Bin Dogor Sibarani;
- Bahwa Terdakwa II diberi tahu bahwa Terdakwa I bisa membantu untuk menyelesaikan surat-surat milik Terdakwa II tersebut;
- Bahwa Terdakwa I Syuryadi Alias Zul berkenalan dengan Terdakwa II Charles Sibarani Bin Dogor Sibarani dalam rangka menyelesaikan sertifikat rumah Terdakwa II Charles Sibarani Bin Dogor Sibarani dimana menurut Keterangan Terdakwa Charles Sibarani bahwa sertifikat SHGB 2291 atas Nama Noerbati tersebut ada pada Teman Terdakwa II dan telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibaliknama atasnama Nursafina Azzahra kemudian datanya lengkap di serahkan kepada Terdakwa I seperti fotokopi SHGB No. 2291/Ciangsana atas nama Sdr. NOERBAITI, laporan Polisi, SKPT atas nama Sdr. NUR SAFINA AYU ASZZAHRA, PBB dan surat keterangan Bank Danamon dll;

- Bahwa yang Terdakwa I rencanakan untuk diurus adalah sertifikat Penggantinya yaitu sertifikat perumahan yang teletak di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor;
- Bahwa sepengetahuan Terdakwa I rumah tersebut adalah Rumah dari Terdakwa II Charles Sibarani hal tersebut Terdakwa I sudah konfermasi ke Security dan Developer setempat yang menerangkan bahwa rumah tersebut adalah rumah Terdakwa II Charles Sibarani dan keyakinan Terdakwa I ditambah dengan Terdakwa II yang menguasai kunci rumah tersebut dan membayar PBB rumah tersebut;
- Bahwa Terdakwa I setelah menerima foto Copy sertifikat 2291 tersebut tidak melakukan pengecekan di BPN;
- Bahwa kemudian Terdakwa I menghubungi Teman Terdakwa I yaitu Saksi H. Noor Achmad Girianto yang dianggap Terdakwa I mampu untuk mengurus pengantian sertifikat tersebut;
- Bahwa Terdakwa I kenal dengan saksi H. Noor Achmad Girianto oleh karena Teman dari abang Terdakwa I dan mempunyai banyak teman di BPN;
- Bahwa kemudian saksi H Noor Acmad Girianto menghubungi temannya yang bernama Suherman (DPO) yang merupakan mantan Pengawai Bpn;
- Bahwa kemudian Terdakwa I ketemuan dengan H Noor Achmad Girianto dan Suherman untuk membahas penggantian penerbitan sertifikat tersebut dengan menyerahkan data-datanya;
- Bahwa kemudian Suherman (DPO) masuk ke dalam kantor BPN untuk melakukan pengecekan dan setelah itu Suherman (DPO) keluar dan mengatakan sanggup dengan biaya sejumlah Rp.250.000.000 (dua ratus lima juta rupiah);

Halaman 54 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Suherman setelah mengecek sertifikat tersebut tidak ada cerita apakah sertifikat tersebut terdaftar di BPN atau tidak;
- Bahwa kemudian Terdakwa I memberikan uang muka sejumlah delapan juta rupiah;
- Bahwa kemudian sertifikat tersebut telah jadi dalam waktu 3 minggu dan sempat di tunjukkan kepada Terdakwa I bahwa sertifikat tersebut atasnama Noerbaiti kemudian Terdakawa I sempat Protes karena SKPT atasnama Nur Safina akan tetapi sertifikat atasnama Noerbaiti;
- Bahwa oleh karena Terdakwa I belum melunasi pembayarannya maka Sertifikat tersebut dititipkan kepada Terdakwa III Anita Dwikorati;
- Bahwa pada tanggal 11 April 2023, saksi Saksi Yuani dan suami saksi yang bernama M. Syafei Kusno bermaksud mencari rumah yang dijual di Perumahan Kota Wisata Cibubur yang berada di Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor dan diperumahan tersebut ada satpam bernama Sdr. Atep yang menginformasikan kalau ada rumah yang mau di jual yaitu di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor, lalu Sdr. Atep memberikan Nomor Hp milik Terdakwa III Charles Sibarani, setelah dihubungi saksi, inti pembicaraannya bahwa Terdakwa Charles Sibarani mengaku mendapat kuasa dari Terdakwa I Syuryadi untuk memasarkan rumah miliknya, setelah itu Terdakwa Syuryadi menghubungi anak saksi yang bernama Amanda dan Terdakwa I mengaku sebagai pemilik rumah. tanpa memperlihatkan surat tanah yang dimiliki,
- Bahwa kemudian saksi Amanda mengatakan tertarik terhadap rumah tersebut dan berminat untuk melihatnya Bersama dengan ibunya yaitu saksi Yuani Noor Indah sri Aryani;
- Bahwa setelah tawar menawar harga selama 4 kali maka sepakat dengan harga sejumlah Rp.7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah);
- Bahwa kemudian suami dari saksi Yuani Noor Indah Sri Aryani menanyakan surat-surat rumah tersebut kepada Terdakwa I kemudian Terdakwa I mengatakan bahwa surat-surat tersebut ada di Notaris Anita Dwikorati (Terdakwa III) dan Terdakwa I memperlihatkan bukti serah terimanya kemudian Terdakwa I memfoto KTP milik saksi Yuani Noor karena sertifikat rumah tersebut akan diatasmamakan saksi Yuani Noor;

Halaman 55 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi Yuani Noor ada membayar uang muka sebesar Rp5000.000 (lima juta rupiah) dan kemudian mentransfer lagi sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa kemudian Terdakwa I Suryadi menerangkan foto kopi KTP dan NPWP akan Terdakwa I kirim ke Notaris Anita Dwikorati (Terdakwa III) untuk dipersiapkan Draft AJB yang akan di tandatangani pada hari senin tanggal 08 Mei 2023;
- Bahwa pada hari Senin tanggal 08 Mei 2023 di tempat Terdakwa III anita dwikorati telah berkumpul, Pihak penjual yaitu Terdakwa I Pihak pembeli Saksi Yuani Noor Indah Sri Aryani dan 2 anak perempuannya dan 1 orang cucunya laki-laki dan dari pihak Terdakwa III yaitu Terdakwa III anita Dwikorati, Nana Suryana dan Dewi.
- Bahwa kemudian Draft AJB dibacakan oleh Terdakwa III anita dwikorati setelah itu Terdakwa I dan Sdri. yuani noor indah sri aryani tanda tangan AJB, setelah itu sama-sama ke Bank BCA Jl. Margonda Raya Kota Depok, dalam rangka pembayaran sejumlah Rp.5.000.000.000.(lima milyar rupiah) dan siasanya sebesar Rp.2000.000.000 (dua milyar rupiah) menyusul karena Sertifikat belum balik Nama ken ama saksi Yani Noor;
- Bahwa benar Terdakwa I kemudian meminta tolong saksi H Achmad Noor Girianto untuk mengurus Pajak dan baliknama sertifikat rumah tersebut;
- Bahwa benar Terdakwa III Anita Dwikorati yang membuatkan akta jual beli tersebut dan menggunakan nama Notaris Roy indiaro dan tanpa sepengetahuan Notaris Roy Indiaro'
- Bahwa sebelum rumah tersebut di jual kepada saksi Yuani Noor Bahwa Terdakwa II Charles Sibarani sudah pernah menjual rumah tersebut kepada saksi Arysandi dengan harga Rp.4,500.000.000 (empat milyar lima ratus juta rupiah) dan Telah dibayar oleh saksi Arysandi sejumlah kurang lebih Rp,1000.000.000 (satu milyar rupiah)
- Bahwa atas perbuatan para terdakwa saksi Korban Yuani Noor mengalami kerugian sebesar Rp.5.550.000.000 (lima milyar lima ratus lima puluh juta rupiah)

Halaman 56 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas kesalahan Terdakwa I kepada saksi Korban Yuani Noor Indah Sri Ariani tersebut sebagai ganti Rugi Terdakwa I telah mengganti dengan menyerahkan sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik No.01533/ Sindang Sari yang di Keluarjan BPN Kabupaten Purwakarta pada tanggal 23 September 2023 seluas 1.500 M2 yang terletak di Desa Sindang sari Kecamatan Plered Kabupaten Purwakarta Propinsi Jawa Barat kepada saksi Korban Yuani Noor Indah Sri Aryani;
- Bahwa atas kesalahannya tersebut Terdakwa II telah melakukan penyerahan rumah yang beralamat di Cluster Coatesville Blok SC3 No,12 Desa Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor dengan Sertifikat hak milik Nomor 5717 atasnama Renuk Suistini seluas 315 M2 dan dituangkan dalam Akta Jual beli Nomor 10 Tahun 2023 serta 1 Unit Apartemen yang terletak di podomoro Golf Veiw Blok Dahoma Tower Dahoma Lantai 05 unit 75 dan telah dibuatkan Akta Perdamaian Nomor 1 tanggal 12 Oktober 2023;

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

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan alternatif yaitu Pertama melanggar Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana atau Kedua melanggar Pasal 372 Kitab Undang-undang Hukum Pidana Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana, untuk itu Majelis akan memilih langsung dakwaan yang sesuai dengan fakta yang terungkap dipersidangan yakni dakwaan alternatif pertama sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang unsur-unsurnya sebagai berikut:

1. Barang siapa;
2. Dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum
3. Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan rangkaian kebohongan;
4. Membujuk orang agar memberikan sesuatu barang, memberi hutang atau menghapuskan piutang;
5. Orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan;

Halaman 57 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



Menimbang bahwa terhadap unsur-unsur tersebut majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

**Ad.1. Unsur “Barang siapa”:**

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “barang siapa” di sini adalah subyek hukum selaku pemegang hak dan kewajiban, yang dalam perkara ini menunjuk kepada pelaku tindak pidana yang dituntut dan diajukan ke muka persidangan untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya;

Menimbang, bahwa di persidangan telah diajukan Para Terdakwa yang mengaku bernama Terdakwa I Syuryadi Alias Zul, Terdakwa II Charles Sibarani Bin Dogor Sibarani Terdakwa III Anita Dwikorati yang identitasnya sesuai dengan identitas Terdakwa yang tercantum dalam dakwaan Penuntut Umum, dan Terdakwa tersebut mengakui kalau dirinyalah yang telah didakwa oleh Penuntut Umum, sehingga dalam perkara *a quo* tidak terjadi *error in persona*;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka unsur “barang siapa” harus dinyatakan telah terpenuhi;

**Ad. 2. Unsur “Dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum:**

Menimbang, bahwa unsur ini bertitik tolak dari pengertian “*opzet*” atau “kesengajaan”, dan dalam ilmu pengetahuan hukum pidana tentang unsur “kesengajaan”, dikenal dua teori untuk menentukan adanya unsur “kesengajaan”, yang pertama yaitu Teori Kehendak (*wills theorie*) yang diajarkan Von Hippel, dan yang kedua yaitu Teori Pengetahuan atau Membayangkan (*voorstilings theorie*) dari Frank, yang menurut Prof. Moelyatno, SH. berdasarkan teori tersebut yang sangat memuaskan adalah dalam kehendak dengan sendirinya diliputi pengetahuan (gambaran), dimana apabila seseorang menghendaki sesuatu dengan sendirinya diliputi pengetahuan (gambaran), artinya seseorang untuk menghendaki sesuatu lebih dahulu sudah harus mempunyai pengetahuan tentang sesuatu itu, lagi pula kehendak merupakan arah, maksud, halmana berhubungan dengan motif;

Menimbang, bahwa dengan demikian “kesengajaan atau dengan sengaja” ini berhubungan dengan sikap batin seseorang, yang mana untuk menentukan sikap batin seseorang atau membuktikan adanya unsur kesengajaan dalam perbuatan seseorang yang didakwa melakukan suatu tindak pidana harus disimpulkan dari keadaan lahir yang tampak dari luar, oleh karena itu dalam perkara *a quo* perlu dibuktikan unsur kesengajaan tersebut



dalam arti kata “bermaksud” untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum”;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut Van Bemmelen dan Van Hattun, yang termasuk pengertian “menguntungkan” ialah setiap perbaikan keadaan yang dicapai orang, atau yang secara pantas dapat diharapkan akan dicapai orang, perbaikan itu harus bersifat hukum kehartakekayaan, sedangkan menurut Noyon-Langemeijer, bahwa keuntungan tersebut merupakan keuntungan yang sifatnya tidak terbatas pada bidang ekonomi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “melawan hukum” adalah perbuatan yang melanggar hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis, atau setidaknya bertentangan dengan hak orang lain ataupun nilai-nilai moral yang baik yang hidup dan berlaku dalam kehidupan masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan bahwa sekitar bulan Januari 2023 Terdakwa I Syuryadi Alias Zul kenal dengan Terdakwa II Charles Sibarani Bin Dogor Sibarani melalui Teman Terdakwa II Charles Sibarani Bin Dogor Sibarani;

Menimbang bahwa Terdakwa II diberi tahu bahwa terdakwa I bisa membantu untuk menyelesaikan surat-surat milik Terdakwa II tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Terdakwa II Charles Sibarani dimana menurut Keterangan Terdakwa Charles Sibarani bahwa sertifikat SHGB 2291 atas Nama Noerbati tersebut ada pada Teman Terdakwa II dan telah dibaliknema atasnama Nursafina Azzahra kemudian Kemudian Terdakwa I meminta datanya kemudian Terdakwa II memberikan datanya lengkap dan di serahkan kepada Terdakwa I seperti fotokopi SHGB No. 2291/Ciangsana atas nama Sdr. NOERBAITI, laporan Polisi, SKPT atas nama Sdr. NUR SAFINA AYU ASZZAHRA, PBB dan surat keterangan Bank Danamon dll;

Menimbang bahwa yang Terdakwa I urus adalah sertifikat Penggantinya SHGB No. 2291/Ciangsana atas nama Sdr. NOERBAITI yaitu sertifikat perumahan yang teletak di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor;

Menimbang bahwa kemudian Terdakwa I menghubungi Teman Terdakwa I yaitu Saksi H. Noor Achmad Girianto yang dianggap Terdakwa I mampu untuk mengurus pengantian sertifikat tersebut dan saksi H Noor Achmad Girianto menghubungi temannya yang bernama Suherman (DPO) yang merupakan mantan Pengawai Bpn;

Menimbang Bahwa kemudian Terdakwa I ketemuan dengan H Noor Achmad Girianto dan Suherman untuk membahas penggantian penerbitan



sertifikat tersebut dengan menyerahkan data-datanya dan kemudian Suherman (DPO) masuk ke dalam kantor BPN untuk melakukan pengecekan dan setelah itu Suherman (DPO) keluar dan mengatakan sanggup untuk mengurus sertifikat tersebut dengan biaya sejumlah Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kemudian Terdakwa I memberikan uang muka sejumlah delapan juta rupiah;

Menimbang bahwa kemudian sertifikat tersebut telah jadi dalam waktu 3 minggu dan sempat di tunjukkan kepada Terdakwa I bahwa sertifikat tersebut atasnama Noerbaiti kemudian Terdakawa I sempat Protes karena SKPT atasnama Nur Safina akan tetapi sertifikat atasnama Noerbaiti dan oleh karena Terdakwa I belum melunasi pembayarannya maka Sertifikat tersebut di titipkan kepada Terdakwa III Anita Dwikorati;

Menimbang bahwa pada tanggal 11 April 2023, saksi Saksi Yuani dan suami saksi yang bernama M. Syafei Kusno bermaksud mencari rumah yang dijual di Perumahan Kota Wisata Cibubur yang berada di Desa Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor dan diperumahan tersebut ada Satpam bernama Sdr. ATEP yang menginformasikan kalau ada rumah yang mau di jual yaitu di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor, lalu Sdr. Atep memberikan Nomor Hp milik Terdakwa III Charles Sibarani, setelah dihubungi saksi, yang inti pembicaraannya bahwa Terdakwa II Charles Sibarani mengaku mendapat kuasa dari Terdakwa I Syuryadi untuk memasarkan rumah miliknya, setelah itu Terdakwa Syuryadi menghubungi anak saksi yang bernama Amanda dan Terdakwa I mengaku sebagai pemilik rumah. tanpa memperlihatkan surat tanah yang dimiliki,

Menimbang bahwa kemudian saksi Amanda mengatakan tertarik terhadap rumah tersebut dan berminat untuk melihatnya Bersama dengan ibunya yaitu saksi Yuani Noor Indah Sri Aryani kemudian setelah tawar menawar harga selama 4 kali maka sepakat dengan harga sejumlah Rp.7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah);

Menimbang bahwa kemudian suami dari saksi Yuani Noor Indah Sri Aryani menanyakan surat-surat rumah tersebut ke pada Terdakwa I kemudian Terdakwa I mengatakan bahwa surat-surat tersebut ada di Notaris Anita Dwikorati (Terdakwa III) dan Terdakwa I memperlihatkan bukti serah terimanya kemudian Terdakwa I memfoto KTP milik saksi Yuani Noor karena sertifikat rumah tersebut akan diatasnamakan saksi Yuani Noor;

Menimbang bahwa saksi Yuani Noor ada membayar DP sebesar Rp5000.000 (lima juta rupiah) dan kemudian mentransfer lagi sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah) kemudian Terdakwa I Suryadi menerangkan foto kopi KTP dan NPWP akan Terdakwa I kirim ke Notaris Anita Dwikorati (Terdakwa III) untuk dipersiapkan Draft AJB yang akan di tandatangani pada hari senin tanggal 08 Mei 2023;

Menimbang bahwa pada hari Senin tanggal 08 Mei 2023 di tempat Terdakwa III anita dwikorati telah berkumpul, Pihak penjual yaitu Terdakwa I Pihak pembeli Saksi Yuani Noor Indah Sri Aryani dan 2 anak perempuannya dan 1 orang cucunya laki-laki dan dari pihak Terdakwa III yaitu Terdakwa III anita Dwikorati, Nana Suryana dan Dewi.

Menimbang bahwa kemudian Draft AJB dibacakan oleh Terdakwa III anita dwikorati setelah itu Terdakwa I dan Sdri. yuani noor indah sri aryani tanda tangan AJB, setelah itu sama-sama ke Bank BCA Jl. Margonda Raya Kota Depok, dalam rangka pembayaran sejumlah Rp.5.000.000.000.(lima milyar rupiah) dan siasanya sebesar Rp.2000.000.000 (dua milyar rupiah) menyusul karena Sertifikat belum balik Nama ke atasnama saksi Yuani Noor;

Menimbang bahwa benar Terdakwa III yang membuatkan akta jual beli tersebut dan menggunakan nama Notaris Roy indiaro dan tanpa sepengetahuan Notaris Roy Indiaro'

Menimbang bahwa sebelum rumah tersebut di jual kepada saksi Yuani Noor Bahwa Terdakwa II Charles Sibarani sudah pernah menjual rumah tersebut kepada saksi Arysandi dengan harga Rp.4,500.000.000 (empat milyar lima ratus juta rupiah) dan Telah dibayar oleh saksi Arysandi sejumlah kurang lebih Rp,1000.000.000 (satu milyar rupiah);

Menimbang bahwa Terdakwa I dengan dibantu oleh saksi Noor Acmad Girianto dan Suherman (Dpo) telah menerbitkan sertifikat tidak sesuai dengan aturan yang telah di tentukan oleh peraturan perundang undangan;

Menimbang bahwa atas pembelian rumah yang dilakukan oleh saksi korban yuani Noor tersebut bahwa Terdakwa I memperoleh keuntungan kurang lebih sejumlah Rp.360.000.000 (tiga ratus enam puluh juta rupiah) Terdakwa II memperoleh keuntungan kurang lebih sejumlah Rp.3.500.000.000 (tiga koma lima Milyar) dan Terdakwa III mendapatkan keuntungan kurang lebih Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah)

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas unsur Dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum telah terpenuhi;

Halaman 61 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



### **Ad.3. Unsur “Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan rangkaian kebohongan”:**

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif karena menyangkut beberapa perbuatan yang bersifat melawan hukum yang dapat dilakukan oleh terdakwa untuk menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain tersebut, yaitu:

- Menggunakan nama palsu;
- Menggunakan martabat palsu;
- Menggunakan tipu muslihat;
- Menggunakan rangkaian kebohongan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim cukup membuktikan salah satu perbuatan tersebut di atas untuk terpenuhinya unsur ke-3 ini, karena apabila salah satu perbuatan tersebut di atas telah terpenuhi maka perbuatan lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa menurut Prof. Satochid Kartanegara, yang dimaksud dengan “nama palsu” harus merupakan nama seseorang, nama tersebut dapat merupakan nama yang sebenarnya tetapi bukan nama pelaku, atau nama pelaku sendiri tetapi tidak diketahui oleh umum, atau nama yang tidak dipergunakan oleh seorang pun, sedangkan yang dimaksud “martabat palsu” selain merupakan jabatan, pangkat atau suatu pekerjaan resmi, melainkan juga keberadaan dalam suatu keadaan tertentu;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “tipu muslihat” adalah tindakan-tindakan yang sifatnya menipu, yang dipakai sebagai sarana untuk membuka jalan bagi kesan-kesan dan gambaran-gambaran yang sesungguhnya tidak benar (Arrest Hoge Raad, tanggal 30 Januari 1911, W.9145);

Menimbang, bahwa “rangkaiannya kebohongan”, menurut Prof. Satochid Kartanegara, adalah serangkaian kata-kata yang terjalin sedemikian rupa, sehingga menimbulkan kesan kata-kata yang satu membenarkan kata-kata yang lainnya, padahal semuanya tidak sesuai kebenaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan Terdakwa, barang bukti serta dihubungkan dengan fakta yang terungkap dipersidangan sebagaimana telah diuraikan dalam mempertimbangkan unsur ke-2 di atas, telah nyata perbuatan Terdakwa I Saksi Syuryadi dalam mengurus penerbitan sertifikat pengganti, pajak jual beli dan balik nama melalui Suherman dan Saksi Anita yang ternyata pengurusan yang dilakukan tidak sesuai prosedur maupun syarat-syarat yang berlaku dimana seolah-olah Terdakwa I Suryadi Bersama dengan saksi Noor Achmad Giriarto bisa mengurus sertifikat



pengganti, pajak jual beli dan balik nama melalui Suherman yang juga mengaku sebagai mantan karyawan BPN dan Terdakwa III Anita yang mengaku sebagai Notaris ternyata hanya bohong belaka sedangkan Saksi Yuani sudah menyerahkan uangnya kepada Terdakwa I Syuryadi pada tanggal 8 Mei 2023 sejumlah Rp5.055.000.000,00 (lima milyar lima puluh lima juta rupiah) sedangkan sertifikat atas nama Saksi Yuani tidak terbit dan tanah beserta rumah yang dimaksud tidak dapat dikuasai oleh Saksi Yuani oleh karena ada orang lain yang mengakui rumah tersebut dan beli dari Terdakwa II maka unsur “dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan rangkaian kebohongan” harus dinyatakan telah terpenuhi;

#### **Ad.4. Unsur “Membujuk orang agar memberikan sesuatu barang, memberi hutang atau menghapuskan piutang”:**

Menimbang, bahwa sebagaimana halnya dengan unsur ke-3 pasal ini bersifat alternatif, maka unsur ke-4 ini pun karena menyangkut beberapa perbuatan yang dapat dipergunakan oleh terdakwa untuk menguntungkan dirinya sendiri atau orang, yakni dengan cara membujuk orang lain supaya:

- Memberikan sesuatu barang, atau ;
- Memberi hutang, atau;
- Menghapuskan piutang ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “membujuk” adalah menanamkan pengaruh sedemikian rupa terhadap orang, sehingga orang yang dipengaruhi mau berbuat sesuatu sesuai dengan kehendaknya, padahal apabila orang itu mengetahuinya duduk persoalan yang senyatanya tidak akan mau melakukan perbuatan itu;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Majelis Hakim dalam mempertimbangkan unsur ke-2 dan ke-3 di atas, dengan tipu muslihat dan rangkaian kebohongan yang dilakukan oleh Terdakwa I Syuryadi, Terdakwa II Charles Sibarani, Terdakwa III Anita Dwikorati, Saksi Noor Ahmad Girianto dan Suherman sehingga Saksi Yuani menyerahkan uangnya sejumlah Rp5.055.000.000,00 (lima milyar lima puluh lima juta rupiah) kepada Terdakwa I Syuryadi dan uang tersebut kemudian dibagi bagi dan dinikmati oleh Para terdakwa dengan demikian maka unsur “Membujuk orang agar memberikan sesuatu barang, memberi hutang atau menghapuskan piutang” harus dinyatakan terpenuhi”;



## **Ad.5. Unsur “Orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan”:**

Menimbang, bahwa unsur ke-5 yaitu “orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan” ini mengandung pengertian, bahwa pelaku atau orang yang melakukan tindak pidana tersebut harus terdiri dari 2 (dua) orang atau lebih yang dilakukan secara bersama-sama;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan di atas, telah terbukti bahwa Terdakwa I, Terdakwa II dan Terdakwa III, Saksi Noor Achmad Girianto dan Suherman secara bersama-sama membantu Terdakwa II Charles Sibarani yang mengaku sebagai pemilik tanah dan rumah yang di jual kepada saksi Korban Yuani Noor Indah sri Ariyanti akan tetapi rumah dan tanah tersebut sebelumnya telah dijual kepada saksi Arisandi dan Terdakwa I Suryadi membantu untuk menerbitkan sertifikat dengan dibantu oleh saksi Noor Achmad Girianto dan Suherman dengan cara yang tidak sesuai dengan peraturan Perundang undangan Dan Terdakwa III berperan sebagai Notaris hal tersebut mengakibatkan kerugian kepada saksi Yuani Noor Indah Sri Ariyanti sehingga unsur “orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan” ini harus dinyatakan telah terpenuhi”;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, semua unsur yang terkandung dalam Pasal 378 KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dakwaan Penuntut Umum telah terpenuhi, maka Terdakwa harus dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif pertama;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pembenar dan atau alasan pemaaf, maka Terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa mampu bertanggung jawab dan dinyatakan bersalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 193 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana terhadap diri Terdakwa haruslah dijatuhi pidana;

Menimbang bahwa dalam Pembelaan Para Terdakwa dan Kuasa Hukum Para Terdakwa yang memohon Hukuman yang seadil-adilnya Majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Para Terdakwa telah di tuntutan oleh Penuntut umum dimana Terdakwa I Suryadi alias Zul dan Terdakwa II Charles Sibarani Bin



Dogor Sibarani selama 3 Tahun dan 6 bulan dan Terdakwa III Anita Dwikorati telah dituntut selama 2 tahun dan 6 bulan menurut majelis Hakim bahwa tuntutan tersebut terlalu berat oleh karena Para Terdakwa dengan saksi Korban telah terjadi perdamaian hal ini sesuai dengan surat perdamaian Nomor 1 yang dibuat pada hari kamis pada tanggal 12 Oktober 2023 antara Terdakwa I dan Terdakwa II dengan saksi Yuani Noor Indah Sri ariyani di depan Notaris Ami Hartika Notaris dikabupaten Bogor dengan konpensasi bahwa Terdakwa I telah menyerahkan rumah dan tanahnya dengan sertifikat Hak Milik No.01533/Sindang Sari yang di Keluarkan BPN Kabupaten Purwakarta pada tanggal 23 September 2023 seluas 1.500 M2 yang terletak di Desa Sindang sari Kecamatan Plered Kabupaten Purwakarta Propinsi Jawa Barat kepada saksi Korban Yuani Noor Indah Sri Aryani dan Terdakwa II juga melakukan penyerahan rumah yang beralamat di Cluster Coatesville Blok SC3 No,12 Desa Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor dengan Sertifikat hak milik Nomor 5717 atasnama Renuk Suistini seluas 315 M2 serta 1 Unit Apartemen yang terletak di podomoro Golf Veiw Blok Dahoma Tower Dahoma Lantai 05 unit 75 sehingga Tuntutan Penuntut Umum tersebut terlalu berat untuk para Terdakwa sehingga menurut majelis hakim bahwa putusan yang adil bagi Para Terdakwa adalah sesuai dengan amar Putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa telah berada dalam tahanan, maka dengan memperhatikan Pasal 22 ayat (4) Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana masa penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa akan dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa tidak ada alasan yang patut untuk membebaskan Terdakwa dari dalam tahanan dan untuk menjamin adanya kepastian hukum agar putusan ini dapat dilaksanakan, maka dengan memperhatikan Pasal 193 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana kepada Terdakwa diperintahkan untuk tetap berada dalam tahanan;

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti yang diajukan dipersidangan majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

No	Barang Bukti
1.	Foto Copy Yang Dilegalisir Berupa Surat Pemyataan Tanggal 06 Februari 2023 Yang Ditanda Tangani Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL, Inti Suratnya Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Bersedia Memberikan Kompensasi / Ganti Rugi Kepada Pemilik Rumah



	Terdakwa II. CHARLES SIBARANI Rp. 3.500.000.000.- (tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) Lokasi Di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Raya Blok G 1 No. 38 Ciangsana Kab. Bogor, Apabila Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Sudah Menyelesaikan Proses Permohonan Salinan Atau Penggantian SHGB No. 2291 Pada Instansi Terkait (BPN).
2.	Foto Copy Yang Dilegalisir Berupa Surat Pernyataan Tanggal 08 Februari 2023, Yang Ditanda Tangan Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Disaksikan Bambang Sukoco Dan Samsudin, Inti Suratnya Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Berminat Membeli Dan Menyelesaikan Semua Permasalahan Rumah Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Raya Blok G 1 No. 38 Ciangsana Kab. Bogor Yang Dibeli Charles Sibarani Di Tahun 2016 Dan Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Berjanji Akan Menyelesaikannya Secara Prosedur Melalui Jalur-jalur Hukum Yang Berlaku Dan Tidak Akan Melanggar Koridor Hukum Yang Berlaku
3.	Foto Copy Yang Dilegalisir Berupa Surat Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Tanggal 15 Februari 2023, Yang Ditanda Tangan Chales Sibarani Dan Syuryadi Disaksikan Oleh Yan Apriyansyah Dan Samsudin, Inti Suratnya Suratnya Chales Sibarani Mengalihkan Hak Atas Tanah Dan Rumah Di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Raya Blok G 1 No. 38 Ciangsana Kab. Bogor , Yang Selanjutnya Terdakwa II. CHARLES SIBARANI Tidak Boleh Menjual, Memindah Tangankan Menggadaikan Atau Menawarkan Kepada Pihak Lain Terhadap Tanah Dan Bangunan tersebut, Serta Tidak Berhak Lagi Menjalankan Sesuatu Tindakan Pengurusan Maupuan Pemilikan Atas Tanah Dan Bangunan
4.	1 (satu) Lembar Asli Spt Pbb Nop: 32.03.140.009.024-1292.0, Tahun 2021, Atas Nama Wajib Pajak Charles Sibarani, Letak Obyek Pajak Perum Kota Wisata G 01 / 038 Ciangsana, Gunung Putri Kab. Bogor, Luas Bumi 612 M2, Bangunan 475
5.	1 (satu) Lembar Surat Tanda Terima Setor (stts) Nop: 320314000902412920, Tahun 2021, Atas Nama Charles Sibarani, Lokasi Perum Kota Wisata Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor, Luas Tanah 612 M2 Bangunan 475 M2
6.	1 (satu) Lembar Asli Surat Kuasa Dari Terdakwa II. CHARLES



	SIBARANI Ke Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Tertanggal 03 Mei 2023, Untuk Melakukan Penjualan, Menerima Pembayaran, Mengeluarkan Kwitansi Dan Menyerahkan Seluruh Asset Atas Unit Rumah Yang Terletak Di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Ciangsana, Gunung Putri, Kabupaten Bogor
7.	1 (satu) Lembar Asli Surat Keterangan Nomor: 11/sk/vi/2023 Tanggal 09 Juni 2023, Tertera Di Cap Dan Ditanda Tangan Roy Indarto, S.e., S.h., M.kn, Ppat Kab. Bogor, Menerangkan Bahwa Unit Rumah Yang Terletak Di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G 1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kabupaten Bogor Tidak Dalam Keadaan Sengketa Hukum Apapun Dengan Pihak Manapun Dan Pemilik Rumah Bersedia Mempertanggungjawabkannya Secara Hukum Serta Membebaskan Pembeli Dari Tuntutan Hukum Dari Pihak Manapun
8.	1 (satu) Lembar Asli Surat Keterangan Nomor: 16/sk/iv/2023 Tanggal 12 April 2023, Tertera Di Cap Dan Ditanda Tangan Slamet Bahari, Sh., Mkn Notaris Kab. Garut, Dengan Ini Menerangkan Bahwa Kami Telah Melakukan Proses Cek Intip Atas Keabsahan Sertipikat Nomor: 2291/ciangsana Atas Nama Noerbaiti Di Kantor Pertanahan Kab. Bogor Dan Kami Menyatakan Bahwa Sertipikat Tersebut Diatas Adalah Benar Merupakan Asli Produk Bpn Serta Tidak Ada Sengketa Diatasnya
9.	1 (satu) Lembar Asli Pengecekan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02291 / Ciangsana Atas Nama Pemilik Yuani Noor Indah Sri Aryani, Tertanggal 17 Mei 2023
10.	2 (dua) Buah Cincin Emas Seberat ± 4 Gram
11.	1 (satu) Pasang Anting Emas Seberat ± 1 Gram
12.	1 (satu) Buah Gelang Emas Seberat ± 10 Gram
13.	1 (satu) Buah Kalung Emas Dan Liontin Seberat ± 11 Gram
14.	1 (satu) Unit Hp Oppo A77s Warna Hitam
15.	1 (satu) Buah Buku Tabungan Mandiri No. Rek: 1730014424254 Atas Nama Eka Lestari Dan Kartu Atm Mandiri No. Kartu: 4617003755825453
16.	1 (satu) Buah Buku Tabungan Bca No. Rek: 6830767574 Atas Nama Syuryadi Dan Kartu Atm Bca No. Kartu: 6019009506906616



17.	1 (satu) Unit Mobil Mazda 2 Merah No. Pol: B-1294-wyp, Tahun 2017 Berikut Bpkb
18.	1 (satu) Unit Hp Samsung Galaxy Fold 4 Warna Hitam
19.	1 (satu) Lembar Asli Slip Pemindahan Dana Antar Rekening Bca, Dari Rekening Nomor: 0259478989 Atas Nama Tifany Pingkan K. Ke Rekening Bca Nomor: 6830767574 Atas Nama Syuryadi, Sebesar Rp. 5.000.000.000,- Tanggal 08 Mei 2023 Untuk Pembelian Rumah
20.	1 (satu) Lembar Asli Kwitansi Dari Yuni Noor Indah Sri Aryani, Sejumlah Rp. 5.055.000.000,- untuk Pembayaran Pertama 1 (satu) Unit Rumah Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor, Tanggal 09 Juni 2023 Dan Ditanda Tangan Syuryadi
21.	1 (satu) Set Asli Salinan Ajb Nomor: 79 / 2023 Tanggal 27 April 2023, Diterbitkan Oleh Roy Indarto, Se, Sh, M.kn, Ppat Kab. Bogor, Atas Nama Penjual Syuryadi Bertindak Berdasarkan Kekuatan Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 18 Tanggal 15 Desember 2022 Yang Dibuat Dihadapan Slamet Bahari, Sh, M.kn Notaris Kab. Garut, Sah Bertindak Untuk Dan Atas Nama Ny. Noerbaiti, Atas Nama Pembeli Yuani Noor Indah Sri Aryani, Luas Tanah 612 M2, Lokasi Di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor
22.	1 (satu) Buku Foto Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2291/ciangsana, Atas Nama Noerbaiti, Luas Tanah 612 M2, Dengan Nomor Nib: 1009160804864
23.	1 (satu) Set Foto Copy Imb Nomor: 648.12/240/pp-dck/2002 Tanggal 19 September 2002, Atas Nama Noerbaiti Untuk Rumah Tinggal Blok G 1 No. 38
24.	1 (satu) Lembar Asli Form Pengantar Pembayaran Kota Wisata Atas Nama Syuryadi, Untuk Pembayaran Ppl Blok Beverly Hills G 1 / 38, Periode November 2021 S/d Mei 2023, Sejumlah Rp. 16.214.192,- Distempel Lunas Tanggal 15 Mei 2023
25.	1 (satu) Lembar Asli Kartu Piutang Ppl Kode Blok G 01/038 An. Charles Sibarani, Id Pel 0001125, Distempel Lunas Tanggal 15 Mei 2023
26.	1 (satu) Lembar Asli Kwitansi Pembayaran Tagihan Ppl Periode Nov'



	21 - Des'21, Jan'22 - Des'22, Jan'23 - Mei'23, Rp. 16.214.192,- Distempel Lunas Tanggal 16 Mei 2023
27.	1 (satu) Lembar Foto Copy Warna, Surat Kuasa Yang Dikeluarkan Di Bogor Tanggal 03 Mei 2023, Dari Terdakwa II. CHARLES SIBARANI Kepada Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL, Untuk Dan Atas Nama Pemberi Kuasa Untuk Melakukan Penjualan, Menerima Pembayaran, Mengeluarkan Kwitansi Dan Menyerahkan Seluruh Assetnya Atas Unit Rumah Yang Terletak Di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38, Ciangsana, Gunung Putri Kab. Bogor
28.	1 (satu) Lembar Asli Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan Tertanggal 19 Mei 2023 Dari Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Kepada Sdri. Yuani Noor Indah Sri Aryani
29.	1 (satu) Buku Asli Tabungan Bank Bca Atas Nama Anita Dwikorati Dengan Rekening Nomor: 7150767169
30.	1 (satu) Set Asli Draft Ajb Dengan Kop Ppat Roy Indarto, Se, Sh, M.kn, Selaku Ppat Kab. Bogor Yang Baru Ada Tanda Tangan Atas Nama Penjual Syuryadi Pembeli Yuani Noor Indah Sri Aryani

31. 11 (sebelas) lembar fotocopy kwitansi pembayaran 1 (satu) unit rumah yang terletak Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor dari saksi ARISANDY kepada terdakwa II. CHARLES SIBARANI Bin DOGOR SIBARANI (yang telah dileges sesuai aslinya) ;
32. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 24 Oktober 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh saksi korban YUANI NOOR INDAH SRI ARYANI mengenai Rincian kerugian dan sisa kerugian yang dialami oleh saksi korban YUANI NOOR INDAH SRI ARYANI (yang telah dileges sesuai dengan aslinya);
33. Fotocopy SHGB Nomor :2291/ Ciangsana atas nama PT. MEKANUSA CIPTA yang distemple merah bertuliskan "BUKAN PRODUK KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR";
34. 1 (satu) lembar Surat Pemberitahuan Penetapan tersangka atas nama CHARLES SIBARANI Nomor : B/3519/IX/2023/Rekrim tanggal 8 September 2023 dan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor B/1064/III/RES.1.11/2023/Ditreskrimum tanggal ;



35. 1 (satu) lembar Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan atas nama terlapor NUR SAFINA AYU ASZZAHRA Nomor : S.Tap/169/VIII/RES.1.11/2023 Tanggal 14 Juli 2023;
36. 1 (satu) lembar Relas Panggilan Sidang perkara perdata Nomor : 198/Pdt.G/2023/PN.Cbi tanggal 15 Juni 2023 ;
37. 1 (satu) lembar e-Court Informasi Putusan Nomor : 198/Pdt.G/2023/PnN.Cbi;
38. Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 28 September 2021 antara CHARLES SIBARANI selaku Penjual dengan ARISNADY DWI HERMANTO selaku pembeli atas objek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 2291/ Ciangsana atas nama NOERBAITI yang terletak di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor antara NOERBAITI;
39. 1 (satu) bundel print out rekening koran bukti pembayaran rumah dari ARISANDY kepada CHARLES SIBARANI print out rekenig koran Bank BCA Norek : 57255110011 atas nama ARISANDY DWI HERMANTO dan Bank BNI Norek : 5758585763 atas nama ARISANDY DWI HERMANTO;
40. Fotocopy Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 2291/ Ciangsana atas nama NOERBAITI yang terletak di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor antara NOERBAITI.

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti diatas yang berupa bukti Nomor 1 samapai dengan Nomor 29 oleh karena bukti tersebut berupa foto copy maka bukti tersebut agar terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang bahwa terhadap bukti yang berupa 2 (dua) Buah Cincin Emas Seberat  $\pm$  4 Gram, 1 (satu) Pasang Anting Emas Seberat  $\pm$  1 Gram, 1 (satu) Buah Gelang Emas Seberat  $\pm$  10 Gram, 1 (satu) Buah Kalung Emas Dan Liontin Seberat  $\pm$  11 Gram, 1 (satu) Unit Hp Oppo A77s Warna Hitam, 1 (satu) Unit Mobil Mazda 2 Merah No. Pol: B-1294-wyp, Tahun 2017 Berikut Bpkb, 1 (satu) Unit Hp Samsung Galaxy Fold 4 Warna Hitam, 1 (satu) Lembar Asli Slip Peminjaman Dana Antar Rekening Bca, Dari Rekening Nomor: 0259478989 Atas Nama Tifany Pingkan K. Ke Rekening Bca Nomor: 6830767574 Atas Nama Syuryadi, Sebesar Rp.5.000.000.000,- Tanggal 08 Mei 2023 Untuk Pembelian Rumah terhadap bukti tersebut majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;



Menimbang bahwa berdasarkan fakta dipersidangan masih ditemui adanya perbedaan pendapat antara saksi korban dengan Para Terdakwa dimana Para Terdakwa menerangkan bahwa nilai ganti kerugian yang diberikan kepada saksi korban sudah melebihi dari kerugian yang di derita saksi korban akan tetapi menurut saksi korban bahwa ganti rugi tersebut masih kurang dan setelah Majelis Hakim melihat akta perdamaian bahwa tidak disebutkan nilai dari rumah, Apartemen dan tanah tersebut sehingga Majelis Hakim tidak bisa mempertimbangkan lebih lanjut terhadap hal tersebut tapi oleh karena barang bukti diatas di peroleh dari uang yang diberikan oleh saksi korban Yuani Noor Kepada Para terdakwa sehingga terhadap barang bukti tersebut dikembalikan kepada saksi Yuani noor indah Sri Aryani sedangkan 1 (satu) Buah Buku Tabungan Mandiri No. Rek: 1730014424254 Atas Nama Eka Lestari Dan Kartu Atm Mandiri No. Kartu: 4617003755825453, 1 (satu) Buah Buku Tabungan Bca No. Rek: 6830767574 Atas Nama Syuryadi Dan Kartu Atm Bca No. Kartu: 6019009506906616 adalah barang bukti yang digunakan untuk melakukan kejahatan maka barang bukti tersebut agar dirampas untuk dimusnahkan;

Menimbang bahwa Terhadap barang bukti yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terdakwa II Charles Sibarani berupa :

1. Surat pernyataan dan kesepakatan antara Charles Sibarani dan Noerbaeti Tanggal 15 Februari 2016 perihal kesepakatan pembelian rumah yang beralamat di Kota Wisata Sona Beverly Hills Blok G-1/38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri, SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2 dengan sertifikat atas nama Wanita Noerbaeti; (Lampiran 1 : Terlampir Dalam Pledoi);
2. Surat keterangan Tanggal 10 Maret 2016, menerangkan bahwa Noerbaeti selaku penjual sebidang tanah dan bangunan di Beverly Hills Blok G-1/38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri, SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2 dengan sertifikat atas nama Wanita Noerbaeti, dimana Charles Sibarani telah membayar sepenuhnya sebesar 6.000.000.000 Rupiah untuk pelunasan tanah dan bangunan; (Lampiran 2 : Terlampir Dalam Pledoi)
3. Kwitansi dari Platinum Properti tertanggal 10 Maret 2016 dimana di dalam kwitansi tersebut disebutkan telah diterima pembayaran dari Charles Sibarani sebanyak 6.000.000.000 untuk pembelian rumah di Blok G-1/38 Beverly Hills desa Ciangsana Gunung Putri; (Lampiran 3 : Terlampir Dalam Pledoi);



4. Surat Pemyataan Charles Sibarani dan Nur Safina Ayu Ashara Tanggal 10 Maret 2016, dimana Charles Sibarani meminjamkan sertifikat asli atas nama Noerbaeti SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2, dipinjamkan untuk dibeli/ pengecekan sertifikat; (Lampiran 4 : Terlampir Dalam Pledoi)
5. Perjanjian jual-beli tanggal 14 Maret 2016 antara Charles Sibarani dan Nur Safina Ayu Ashara dimana terdapat klausula tentang sepakat tidak membalik nama SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2 sampai ada pelunasan ke Charles Sibarani, dan pengikatan jual beli No 10 yang dibuat oleh Notaris Widyatmoko tidak boleh dibalik nama sampai ada pelunasan kepada Charles Sibarani; (Lampiran 5 : Terlampir Dalam Pledoi);
6. Tanda terima 3 lembar cek, Tanggal 5 November 2016 yaitu, cek nomor 1215360771 tertanggal 4 Desember 2017 dengan nilai 3.000.000.000, cek nomor 1215360772 tertanggal 4 Februari 2018 dengan nilai 3.000.000.000, cek nomor 1215360773 tertanggal 4 April 2018 dengan nilai 3.000.000.000, dimana seluruh cek tersebut tidak dapat dicairkan ( cek kosong ) dan sampai dengan saat ini tidak ada pertanggung jawaban apapun dari Nur Safina Ayu Azzahra. Sebagaimana klausula pada Bukti nomor 5, tidak dapat membalik nama SHGB NO 2291, sebelum dilakukan pelunasan kepada Charles Sibarani, sehingga SHGB NO 2291, masih milik Charles Sibarani; (Lampiran 6 : Terlampir Dalam Pledoi)
7. Surat pengunduran diri Charles Sibarani tanggal 7 September 2015, dari Komisaris PT Evita Manunggal; (Lampiran 7 : Terlampir Dalam Pledoi)
8. Surat PT Evita Manunggal tanggal 2 November 2015 perihal persetujuan pengunduran diri selaku komisaris PT Evita Manunggal atas nama Charles Sibarani; (Lampiran 8 : Terlampir Dalam Pledoi);
9. Persetujuan pemberian tambahan fasilitas kredit Bank Bukopin kepada PT Evita Manunggal tertanggal 8 September 2016, dimana pada hal 7 surat tersebut diterangkan tentang jaminan pada angka 5 yaitu dijaminan sebidang tanah atas nama Noerbaeti SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2 yang menurut ketentuan berlaku tanah yang dijaminan harus atas nama pemohon kredit, sehingga nyata-nyata dilanggar oleh Bank Bukopin secara melawan hukum. Bahwa dalam surat tersebut juga pada halaman 1 tercantum nama Charles Sibarani, dimana dapat dibuktikan sejak tanggal 2 November 2015 PT. Evita Manunggal memberikan persetujuan pengunduran diri Charles Sibarani selaku komisaris; (Lampiran 9 : Terlampir Dalam Pledoi)



10. Persetujuan pembelian fasilitas kredit Bank Bukopin tanggal 25 Oktober 2011 No 367/DIBA I/X/2011. Dimana Nur Safina Ayu Ashara Selaku direktur dan Charles Sibarani selaku komisaris menandatangani surat tersebut; (Lampiran 10 : Terlampir Dalam Pledoi);
11. Surat persetujuan ReStrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Bukopin tertanggal 30 September 2015 No 15283/Memo-DRPA/IX/2015 yang pada Halaman terakhir terdapat tanda tangan Charles Sibarani yang apabila dibandingkan dengan tandan tangan Charles Sibarani pada seluruh berkas tanda tangan tersebut sangat berbeda sehingga patut diduga adalah tanda tangan palsu; (Lampiran 11 : Terlampir);
12. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2023, untuk objek pajak yang beralamat Beverly Hills Blok G-1/38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri, dengan nama wajib pajak Charles Sibarani.; (Lampiran 12 : Terlampir Dalam Pledoi);
13. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2021, untuk objek pajak yang beralamat Beverly Hills Blok G-1/38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri, dengan nama wajib pajak Charles Sibarani; (Lampiran 13 : Terlampir Dalam Pledoi);
14. Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor SPTLP/B/5571/XI/2021/SPKT/Polda Metro Jaya tanggal 7 November 2021, terkait dengan surat tersebut sebagaimana yang diterangkan oleh saksi pihak BPN Kabupaten Bogor bernama Anderson Suarman Pahala, tentang adanya permohonan blokir dari Charles Sibarani terhadap SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2; (Lampiran 14 : Terlampir Dalam Pledoi)

Oleh karena bukti-bukti tersebut berupa foto copy maka terhadap bukti tersebut agar terlampir dalam berkas perkara

Menimbang, bahwa Para Terdakwa telah dinyatakan bersalah dan akan dijatuhi pidana, maka sesuai ketentuan Pasal 222 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana kepada Terdakwa dibebankan pula untuk membayar biaya perkara ini;

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

Keadaan yang memberatkan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan Terdakwa meresahkan masyarakat;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa menyesal dan berjanji tidak akan mengulangi perbuatannya kembali;
- Telah terjadi perdamaian antara Para Terdakwa dengan saksi Korban;

Memperhatikan, Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana dan peraturan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa I Suryadi Alias Zul, Terdakwa II Charles Sibarani Bin Dogor Sibarani dan Terdakwa III Anita Dwikorati telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "penipuan yang dilakukan secara bersama-sama" sebagaimana dalam dakwaan alternatif pertama;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Para Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara masing-masing selama 1 (satu) Tahun;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani oleh Para Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Memerintahkan agar ParaTerdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:
  1. Foto Copy Yang Dilegalisir Berupa Surat Pernyataan Tanggal 06 Februari 2023 Yang Ditanda Tangan Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL, Inti Suratnya Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Bersedia Memberikan Kompensasi / Ganti Rugi Kepada Pemilik Rumah Terdakwa II. CHARLES SIBARANI Rp. 3.500.000.000.- (tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) Lokasi Di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Raya Blok G 1 No. 38 Ciangsana Kab. Bogor, Apabila Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Sudah Menyelesaikan Proses Permohonan Salinan Atau Penggantian SHGB No. 2291 Pada Instansi Terkait (BPN).
  2. Foto Copy Yang Dilegalisir Berupa Surat Pernyataan Tanggal 08 Februari 2023, Yang Ditanda Tangan Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Disaksikan Bambang Sukoco Dan Samsudin, Inti Suratnya Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Berminat Membeli Dan Menyelesaikan Semua Permasalahan Rumah Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Raya Blok G 1 No. 38 Ciangsana Kab. Bogor Yang Dibeli

Halaman 74 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



Charles Sibarani Di Tahun 2016 Dan Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Berjanji Akan Menyelesaikannya Secara Prosedur Melalui Jalur-jalur Hukum Yang Berlaku Dan Tidak Akan Melanggar Koridor Hukum Yang Berlaku

3. Foto Copy Yang Dilegalisir Berupa Surat Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Tanggal 15 Februari 2023, Yang Ditanda Tangan Chales Sibarani Dan Syuryadi Disaksikan Oleh Yan Apriyansyah Dan Samsudin, Inti Suratnya Suratnya Chales Sibarani Mengalihkan Hak Atas Tanah Dan Rumah Di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Raya Blok G 1 No. 38 Ciangsana Kab. Bogor , Yang Selanjutnya Terdakwa II. CHARLES SIBARANI Tidak Boleh Menjual, Memindah Tangankan Menggadaikan Atau Menawarkan Kepada Pihak Lain Terhadap Tanah Dan Bangunan Tersebut, Serta Tidak Berhak Lagi Menjalankan Sesuatu Tindakan Pengurusan Maupuan Pemilikan Atas Tanah Dan Bangunan
4. 1 (satu) Lembar Asli Spt Pbb Nop: 32.03.140.009.024-1292.0, Tahun 2021, Atas Nama Wajib Pajak Charles Sibarani, Letak Obyek Pajak Perum Kota Wisata G 01 / 038 Ciangsana, Gunung Putri Kab. Bogor, Luas Bumi 612 M2, Bangunan 475
5. 1 (satu) Lembar Surat Tanda Terima Setor (stts) Nop: 320314000902412920, Tahun 2021, Atas Nama Charles Sibarani, Lokasi Perum Kota Wisata Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor, Luas Tanah 612 M2 Bangunan 475 M2
6. 1 (satu) Lembar Asli Surat Kuasa Dari Terdakwa II. CHARLES SIBARANI Ke Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Tertanggal 03 Mei 2023, Untuk Melakukan Penjualan, Menerima Pembayaran, Mengeluarkan Kwitansi Dan Menyerahkan Seluruh Asset Atas Unit Rumah Yang Terletak Di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Ciangsana, Gunung Putri, Kabupaten Bogor
7. 1 (satu) Lembar Asli Surat Keterangan Nomor: 11/sk/vi/2023 Tanggal 09 Juni 2023, Tertera Di Cap Dan Ditanda Tangan Roy Indarto, S.e., S.h., M.kn, Ppat Kab. Bogor, Menerangkan Bahwa Unit Rumah Yang Terletak Di Perumahan Kota Wisata Cibubur Blok G 1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kabupaten Bogor Tidak Dalam Keadaan Sengketa Hukum Apapun Dengan Pihak Manapun Dan Pemilik Rumah Bersedia Mempertanggungjawabkannya Secara Hukum Serta Membebaskan Pembeli Dari Tuntutan Hukum Dari Pihak Manapun

Halaman 75 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. 1 (satu) Lembar Asli Surat Keterangan Nomor: 16/sk/iv/2023 Tanggal 12 April 2023, Tertera Di Cap Dan Ditanda Tangan Slamet Bahari, Sh., Mkn Notaris Kab. Garut, Dengan Ini Menerangkan Bahwa Kami Telah Melakukan Proses Cek Intip Atas Keabsahan Sertipikat Nomor: 2991/ciangsana Atas Nama Noerbaiti Di Kantor Pertanahan Kab. Bogor Dan Kami Menyatakan Bahwa Sertipikat Tersebut Diatas Adalah Benar Merupakan Asli Produk Bpn Serta Tidak Ada Sengketa Diatasnya
9. 1 (satu) Lembar Asli Pengecekan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02291 / Ciangsana Atas Nama Pemilik Yuani Noor Indah Sri Aryani, Tertanggal 17 Mei 2023 ;
10. 1 (satu) Set Asli Salinan Ajb Nomor: 79 / 2023 Tanggal 27 April 2023, Diterbitkan Oleh Roy Indarto, Se, Sh, M.kn, Ppat Kab. Bogor, Atas Nama Penjual Syuryadi Bertindak Berdasarkan Kekuatan Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 18 Tanggal 15 Desember 2022 Yang Dibuat Dihadapan Slamet Bahari, Sh, M.kn Notaris Kab. Garut, Sah Bertindak Untuk Dan Atas Nama Ny. Noerbaiti, Atas Nama Pembeli Yuani Noor Indah Sri Aryani, Luas Tanah 612 M2, Lokasi Di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor
11. 1 (satu) Buku Foto Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2291/ciangsana, Atas Nama Noerbaiti, Luas Tanah 612 M2, Dengan Nomor Nib: 1009160804864
12. 1 (satu) Set Foto Copy Imb Nomor: 648.12/240/pp-dck/2002 Tanggal 19 September 2002, Atas Nama Noerbaiti Untuk Rumah Tinggal Blok G 1 No. 38
13. 1 (satu) Lembar Asli Form Pengantar Pembayaran Kota Wisata Atas Nama Syuryadi, Untuk Pembayaran Ppl Blok Beverly Hills G 1 / 38, Periode November 2021 S/d Mei 2023, Sejumlah Rp. 16.214.192,- Distempel Lunas Tanggal 15 Mei 2023
14. 1 (satu) Lembar Asli Kartu Piutang Ppl Kode Blok G 01/038 An. Charles Sibarani, Id Pel 0001125, Distempel Lunas Tanggal 15 Mei 2023
15. 1 (satu) Lembar Asli Kwitansi Pembayaran Tagihan Ppl Periode Nov' 21 - Des'21, Jan'22 - Des'22, Jan'23 - Mei'23, Rp. 16.214.192,- Distempel Lunas Tanggal 16 Mei 2023
16. 1 (satu) Lembar Foto Copy Warna, Surat Kuasa Yang Dikeluarkan Di Bogor Tanggal 03 Mei 2023, Dari Terdakwa II. CHARLES SIBARANI Kepada Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL, Untuk Dan Atas Nama

Halaman 76 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberi Kuasa Untuk Melakukan Penjualan, Menerima Pembayaran, Mengeluarkan Kwitansi Dan Menyerahkan Seluruh Assetnya Atas Unit Rumah Yang Terletak Di Perumahan Kota Wisata Blok G 1 No. 38, Ciangsana, Gunung Putri Kab. Bogor

17. 1 (satu) Lembar Asli Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan Tertanggal 19 Mei 2023 Dari Terdakwa I. SYURYADI Alias ZUL Kepada Sdri. Yuani Noor Indah Sri Aryani
18. 1 (satu) Buku Asli Tabungan Bank Bca Atas Nama Anita Dwikorati Dengan Rekening Nomor: 7150767169
19. 1 (satu) Set Asli Draft Ajb Dengan Kop Ppat Roy Indarto, Se, Sh, M.kn, Selaku Ppat Kab. Bogor Yang Baru Ada Tanda Tangan Atas Nama Penjual Syuryadi Pembeli Yuani Noor Indah Sri Aryani ;
20. 11 (sebelas) lembar fotocopy kwitansi pembayaran 1 (satu) unit rumah yang terletak Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor dari saksi ARISANDY kepada terdakwa II. CHARLES SIBARANI Bin DOGOR SIBARANI (yang telah dileges sesuai aslinya) ;
21. 1 (satu) lembar fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 24 Oktober 2023 yang dibuat dan ditandatangani oleh saksi korban YUANI NOOR INDAH SRI ARYANI mengenai Rincian kerugian dan sisa kerugian yang dialami oleh saksi korban YUANI NOOR INDAH SRI ARYANI (yang telah dileges sesuai dengan aslinya);
22. Fotocopy SHGB Nomor :2291/ Ciangsana atas nama PT. MEKANUSA CIPTA yang distemple merah bertuliskan "BUKAN PRODUK KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR";
23. 1 (satu) lembar Surat Pemberitahuan Penetapan tersangka atas nama CHARLES SIBARANI Nomor : B/3519/IX/2023/Rekrim tanggal 8 September 2023 dan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor B/1064/III/RES.1.11/2023/Ditreskrimum tanggal ;
24. 1 (satu) lembar Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan atas nama terlapor NUR SAFINA AYU ASZZAHRA Nomor : S.Tap/169/VIII/RES.1.11/2023 Tanggal 14 Juli 2023;
25. 1 (satu) lembar Relas Panggilan Sidang perkara perdata Nomor : 198/Pdt.G/2023/PN.Cbi tanggal 15 Juni 2023 ;
26. 1 (satu) lembar e-Court Informasi Putusan Nomor : 198/Pdt.G/2023/PnN.Cbi;

Halaman 77 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



27. Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 28 September 2021 antara CHARLES SIBARANI selaku Penjual dengan ARISNADY DWI HERMANTO selaku pembeli atas objek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 2291/ Ciangsana atas nama NOERBAITI yang terletak di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor antara NOERBAITI;
28. 1 (satu) bundel print out rekening koran bukti pembayaran rumah dari ARISANDY kepada CHARLES SIBARANI print out rekening koran Bank BCA Norek : 57255110011 atas nama ARISANDY DWI HERMANTO dan Bank BNI Norek : 5758585763 atas nama ARISANDY DWI HERMANTO;
29. Fotocopy Sertifikat Hak Guna bangunan Nomor : 2291/ Ciangsana atas nama NOERBAITI yang terletak di Perumahan Kota Wisata Beverly Hills Blok G1 Nomor 38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor antara NOERBAITI.

**Barang bukti sebagaimana pada nomor urut 1 s/d 29, AGAR TETAP TERLAMPIR DALAM BERKAS PERKARA.**

30. 2 (dua) Buah Cincin Emas Seberat  $\pm$  4 Gram
31. 1 (satu) Pasang Anting Emas Seberat  $\pm$  1 Gram
32. 1 (satu) Buah Gelang Emas Seberat  $\pm$  10 Gram
33. 1 (satu) Buah Kalung Emas Dan Liontin Seberat  $\pm$  11 Gram
34. 1 (satu) Unit Hp Oppo A77s Warna Hitam;
35. 1 (satu) Unit Mobil Mazda 2 Merah No. Pol: B-1294-wyp, Tahun 2017 Berikut Bpkb
36. 1 (satu) Unit Hp Samsung Galaxy Fold 4 Warna Hitam;
37. 1 (satu) Lembar Asli Slip Pemindahan Dana Antar Rekening Bca, Dari Rekening Nomor: 0259478989 Atas Nama Tifany Pingkan K. Ke Rekening Bca Nomor: 6830767574 Atas Nama Syuryadi, Sebesar Rp. 5.000.000.000,- Tanggal 08 Mei 2023 Untuk Pembelian Rumah
38. 1 (satu) Lembar Asli Kwitansi Dari Yuni Noor Indah Sri Aryani, Sejumlah Rp. 5.055.000.000,- untuk Pembayaran Pertama 1 (satu) Unit Rumah Kota Wisata Blok G 1 No. 38 Kel. Ciangsana Kec. Gunung Putri Kab. Bogor, Tanggal 09 Juni 2023 Dan Ditanda Tangan Syuryadi

**Barang bukti sebagaimana pada nomor urut 30 s/d 38, AGAR DIKEMBALIKAN KEPADA SAKSI KORBAN YUANI NOOR INDAH SRI ARYANI.**



39. 1 (satu) Buah Buku Tabungan Mandiri No. Rek: 1730014424254 Atas Nama Eka Lestari Dan Kartu Atm Mandiri No. Kartu: 4617003755825453

40. 1 (satu) Buah Buku Tabungan Bca No. Rek: 6830767574 Atas Nama Syuryadi Dan Kartu Atm Bca No. Kartu: 6019009506906616

**Barang bukti sebagaimana pada nomor urut 39 dan 40, AGAR RAMPAS UNTUK DIMUSNAHKAN.**

Dan barang bukti berupa :

- Surat pernyataan dan kesepakatan antara Charles Sibarani dan Noerbaeti Tanggal 15 Februari 2016 perihal kesepakatan pembelian rumah yang beralamat di Kota Wisata Sona Beverly Hills Blok G-1/38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri, SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2 dengan sertifikat atas nama Wanita Noerbaeti; (Lampiran 1 : Terlampir Dalam Pledoi);
- Surat keterangan Tanggal 10 Maret 2016, menerangkan bahwa Noerbaeti selaku penjual sebidang tanah dan bangunan di Beverly Hills Blok G-1/38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri, SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2 dengan sertifikat atas nama Wanita Noerbaeti, dimana Charles Sibarani telah membayar sepenuhnya sebesar 6.000.000.000 Rupiah untuk pelunasan tanah dan bangunan; (Lampiran 2 : Terlampir Dalam Pledoi);
- Kwitansi dari Platinum Properti tertanggal 10 Maret 2016 dimana di dalam kwitansi tersebut disebutkan telah diterima pembayaran dari Charles Sibarani sebanyak 6.000.000.000 untuk pembelian rumah di Blok G-1/38 Beverly Hills desa Ciangsana Gunung Putri; (Lampiran 3 : Terlampir Dalam Pledoi);
- Surat Pemyataan Charles Sibarani dan Nur Safina Ayu Ashara Tanggal 10 Maret 2016, dimana Charles Sibarani meminjamkan sertifikat asli atas nama Noerbaeti SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2, dipinjamkan untuk dibeli/ pengecekan sertifikat; (Lampiran 4 : Terlampir Dalam Pledoi);
- Perjanjian jual-beli tanggal 14 Maret 2016 antara Charles Sibarani dan Nur Safina Ayu Ashara dimana terdapat klausula tentang sepakat tidak membalik nama SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2 sampai ada pelunasan ke Charles Sibarani, dan pengikatan jual beli No 10 yang dibuat oleh Notaris Widyatmoko tidak boleh dibalik nama sampai ada



pelunasan kepada Charles Sibarani; (Lampiran 5 : Terlampir Dalam Pledoi);

- Tanda terima 3 lembar cek, Tanggal 5 November 2016 yaitu, cek nomor 1215360771 tertanggal 4 Desember 2017 dengan nilai 3.000.000.000, cek nomor 1215360772 tertanggal 4 Februari 2018 dengan nilai 3.000.000.000, cek nomor 1215360773 tertanggal 4 April 2018 dengan nilai 3.000.000.000, dimana seluruh cek tersebut tidak dapat dicairkan (cek kosong) dan sampai dengan saat ini tidak ada pertanggung jawaban apapun dari Nur Safina Ayu Azzahra. Sebagaimana klausula pada Bukti nomor 5, tidak dapat membalik nama SHGB NO 2291, sebelum dilakukan pelunasan kepada Charles Sibarani, sehingga SHGB NO 2291, masih milik Charles Sibarani; (Lampiran 6 : Terlampir Dalam Pledoi);
- Surat pengunduran diri Charles Sibarani tanggal 7 September 2015, dari Komisaris PT Evita Manunggal; (Lampiran 7 : Terlampir Dalam Pledoi)
- Surat PT Evita Manunggal tanggal 2 November 2015 perihal persetujuan pengunduran diri selaku komisaris PT Evita Manunggal atas nama Charles Sibarani; (Lampiran 8 : Terlampir Dalam Pledoi);;
- Persetujuan pemberian tambahan fasilitas kredit Bank Bukopin kepada PT Evita Manunggal tertanggal 8 September 2016, dimana pada hal 7 surat tersebut diterangkan tentang jaminan pada angka 5 yaitu dijaminan sebidang tanah atas nama Noerbaeti SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2 yang menurut ketentuan berlaku tanah yang dijaminan harus atas nama pemohon kredit, sehingga nyata-nyata dilanggar oleh Bank Bukopin secara melawan hukum. Bahwa dalam surat tersebut juga pada halaman 1 tercantum nama Charles Sibarani, dimana dapat dibuktikan sejak tanggal 2 November 2015 PT. Evita Manunggal memberikan persetujuan pengunduran diri Charles Sibarani selaku komisaris; (Lampiran 9 : Terlampir Dalam Pledoi);
- Persetujuan pembelian fasilitas kredit Bank Bukopin tanggal 25 Oktober 2011 No 367/DIBA I/X/2011. Dimana Nur Safina Ayu Ashara Selaku direktur dan Charles Sibarani selaku komisaris menandatangani surat tersebut; (Lampiran 10 : Terlampir Dalam Pledoi);
- Surat persetujuan ReStrukturisasi fasilitas kredit dari Bank Bukopin tertanggal 30 September 2015 No 15283/Memo-DRPA/IX/2015 yang pada Halaman terakhir terdapat tanda tangan Charles Sibarani yang apabila dibandingkan dengan tandan tangan Charles Sibarani pada



seluruh berkas tanda tangan tersebut sangat berbeda sehingga patut diduga adalah tanda tangan palsu; (Lampiran 11 : Terlampir);

- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2023, untuk objek pajak yang beralamat Beverly Hills Blok G-1/38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri, dengan nama wajib pajak Charles Sibarani.; (Lampiran 12 : Terlampir Dalam Pledoi);
- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2021, untuk objek pajak yang beralamat Beverly Hills Blok G-1/38 Kelurahan Ciangsana Kecamatan Gunung Putri, dengan nama wajib pajak Charles Sibarani; (Lampiran 13 : Terlampir Dalam Pledoi);
- Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor SPTLP/B/5571/XI/2021/SPKT/Polda Metro Jaya tanggal 7 November 2021, terkait dengan surat tersebut sebagaimana yang diterangkan oleh saksi pihak BPN Kabupaten Bogor bernama Anderson Suarman Pahala, tentang adanya permohonan blokir dari Charles Sibarani terhadap SHGB NO 2291 dengan luas tanah 612 M2; (Lampiran 14 : Terlampir Dalam Pledoi)v

#### Agar terlampir dalam berkas Perkara

6. Membebaskan kepada Para Terdakwa untuk membayar biaya perkara masing-masing sejumlah Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Jum'at, tanggal 17 November 2023, oleh kami, Ahmad Adib, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Muhammad Iqbal Hutabarat, S.H., M.H., dan Fausi, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 20 November 2023 oleh Ketua Majelis hakim tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Yuliyanti, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok, dengan dihadiri oleh Putri Dwi Astrini, S.H., M.H., Penuntut Umum serta dihadiri oleh Para Terdakwa dan Terdakwa II didampingi Penasihat Hukumnya.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Muhammad Iqbal Hutabarat S.H., M.H.

Ahmad Adib, S.H., M.H.

Halaman 81 dari 82 Putusan Nomor 349/Pid.B/2023/PN Dpk



Fausi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yuliyanti, S.H.