



PUTUSAN

Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Terdakwa 1

1. Nama lengkap : Rumaiyah
2. Tempat lahir : LAMONGAN
3. Umur/Tanggal lahir : 49/9 Maret 1973
4. Jenis kelamin : Perempuan
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : KTP : Kp. Cilung RT 2 RW 5 Kel. Jombang Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan Tempat Tinggal : Jl. Tanah Abang II No. 39, Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA

Terdakwa Rumaiyah ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 3 Agustus 2022 sampai dengan tanggal 22 Agustus 2022

Terdakwa Rumaiyah ditahan dalam tahanan rutan oleh:

2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 23 Agustus 2022 sampai dengan tanggal 1 Oktober 2022

Terdakwa Rumaiyah ditahan dalam tahanan rutan oleh:

3. Penuntut Umum sejak tanggal 28 September 2022 sampai dengan tanggal 17 Oktober 2022

Terdakwa Rumaiyah ditahan dalam tahanan rutan oleh:

4. Penuntut Umum Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 18 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 16 November 2022

Terdakwa Rumaiyah ditahan dalam tahanan rutan oleh:

5. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 24 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 22 November 2022

Terdakwa Rumaiyah ditahan dalam tahanan rutan oleh:

6. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 23 November 2022 sampai dengan tanggal 21 Januari 2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa 2

1. Nama lengkap : Karmadji Sastra
2. Tempat lahir : LAMONGAN
3. Umur/Tanggal lahir : 26/12 Juni 1996
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : KTP : Kp. Cilalung RT 2 RW 5 Kel. Jombang Kec. Ciputat Kota Tangerang Selatan Tempat Tinggal : Jl. Tanah Abang II No. 39, Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : WIRASWASTA

Terdakwa Karmadji Sastra ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 3 Agustus 2022 sampai dengan tanggal 22 Agustus 2022

Terdakwa Karmadji Sastra ditahan dalam tahanan rutan oleh:

2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 23 Agustus 2022 sampai dengan tanggal 1 Oktober 2022

Terdakwa Karmadji Sastra ditahan dalam tahanan rutan oleh:

3. Penuntut Umum sejak tanggal 28 September 2022 sampai dengan tanggal 17 Oktober 2022

Terdakwa Karmadji Sastra ditahan dalam tahanan rutan oleh:

4. Penuntut Umum Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 18 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 16 November 2022

Terdakwa Karmadji Sastra ditahan dalam tahanan rutan oleh:

5. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 24 Oktober 2022 sampai dengan tanggal 22 November 2022

Terdakwa Karmadji Sastra ditahan dalam tahanan rutan oleh:

6. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 23 November 2022 sampai dengan tanggal 21 Januari 2023

Para Terdakwa didampingi Penasihat Hukum Dr. Ferry Anka Sugandar,SH.MH., Kunto Wiyono,SE.SH.,Msi., Dr. Wiwin W. Windiantina, SH.MH.,Dr. Suhendar,SH.MH., Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat W.F.K LAW FIRM beralamat di Roseville Soho & Suites Lt.10 Unit 11 Sunburst CBD lot 1.8 BSD, Tangerang Selatan 15321, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 Oktober 2022.;



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 642/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst tanggal 24 Oktober 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 642/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst tanggal 24 Oktober 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan **Terdakwa RUMAIYAH dan Terdakwa KARMADJI SASTRA** terbukti bersalah secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana diatur dan diancam dalam **Pasal 263 ayat (2) Jo 55 ayat (1) ke- KUHPidana** sebagaimana didakwakan dalam dakwaan **KETIGA** Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap **Terdakwa RUMAIYAH dan Terdakwa KARMADJI SASTRA** dengan pidana penjara masing-masing selama **2 (dua) tahun** dikurangi selama para terdakwa ditahan dengan perintah agar para terdakwa tetap ditahan
3. Menyatakan barang bukti berupa:
 1. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Jual Beli Rumah Dengan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 26 Tanggal 13 Desember 1993 antara Sdri. ROOS CAROLINA MAUKAR dan Sdri. RUDI SIANE GUMOGAR dengan Ali Soegiono yang dibuat oleh Notaris Hellena Kuntoro, S.H. yang kantornya beralamat di Jl. Alaydrus No. 40 Jakarta 10130;
 2. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta Nomor: 707/PR/UB-PENJ/PSJ/1987 tanggal 2 Februari 1987, antara ROOS CAROLINA MAUKAR dengan pihak PD Pembangunan Sarana Jaya (Ir. IMAN SUNARTO/Direktur Utama PD Pembangunan Sarana Jaya);
 3. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 3 Januari 2013;
 4. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 19 Januari 2015;

Halaman 3 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 02 Maret 2017;
6. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa menyewa tanggal 20 Februari 2018;
7. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 Maret 2019;
8. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 901/-1.711.1 tanggal 09 Agustus 2021 hal Rekomendasi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta;
9. 1 (satu) lembar surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 781/-078.61 tanggal 23 Juli 2021 hal Surat Perintah Setor;
- 10.1 (satu) bundel fotokopi legalisir Penetapan Nomor : 487/Pdt.P/2019/PN.Jkt.Brt tanggal 27 Mei 2019;
- 11.1 (satu) lembar fotokopi legalisir Kwitansi atas nama Sdr. Ali Soegiono senilai Rp. 299.908.782,- (dua ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus delapan ribu tujuh ratus delapan puluh dua rupiah).
- 12.1 (satu) bundel fotokopi legalisir warkah penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040/Petojo Selatan seluas 429 m2 atas nama Rumaiyah;
- 13.1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 329/KEP-31.71-100/XI/2018 tanggal 01 November 2018.
- 14.2 (dua) lembar fotokopi legalisir surat Pengangkatan Notaris oleh Menteri Hukum dan HAM Nomor : AHU-357.AH.02.01.TAHUN 2009 tanggal 25 September 2009 ;
- 15.1 (satu) lembar fotokopi legalisir lampiran Pengangkatan PPAT Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1-XVII-PPAT-2009 tanggal 12 Pebruari 2009;
- 16.1 (satu) set fotokopi legalisir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 44 tanggal 31 Agustus 2012 oleh Notaris Achmad Zainudin, SH;
- 17.1 (satu) set fotokopi legalisir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 04 tanggal 3 Agustus 2012 oleh Notaris Achmad Zainudin, SH;

Halaman 4 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 18.1 (satu) set fotokopi legalisir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 05 tanggal 6 Agustus 2012 oleh Notaris Achmad Zainudin, SH;
- 19.1 (satu) lembar fotokopi legalisir Berita Acara Serah terima Protokol Notaris dari Almarhum Achmad Zainudin, S.H., M.Kn. kepada Jansehat Aritonang, S.H., M.Kn. tanggal 27 Juli 2017.
- 20.1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta Nomor: 707/PR/UB-PENJ/PSJ/1987 tanggal 2 Februari 1987, antara ROOS CAROLINA MAUKAR dengan pihak PD Pembangunan Sarana Jaya (Ir. IMAN SUNARTO/Direktur Utama PD Pembangunan Sarana Jaya);
- 21.1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 901/-1.711.1 tanggal 09 Agustus 2021 hal Rekomendasi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta;
- 22.1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 781/-078.61 tanggal 23 Juli 2021 hal Surat Perintah Setor;
- 23.1 (satu) bundel fotokopi legalisir data Inventarisir Rumah/Tanah Pemda DKI Jakarta Hasil Inventarisasi PD. Pembangunan Sarana Jaya bulan Agustus 1982 halaman 10;
- 24.1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Pernyataan tanggal 2 Desember 1992 atas nama Ny. /Janda-RUDY G. ROOS MAUKAR;
- 25.1 (satu) lembar fotokopi legalisir Kwitansi atas nama Sdr. Ali Soegiono senilai Rp. 299.908.782,- (dua ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus delapan ribu tujuh ratus delapan puluh dua rupiah).
- 26.1 (satu) buah fotokopi legalisir Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H.;
- 27.1 (satu) lembar fotokopi legalisir buku register/reportorium Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019;
- 28.1 (satu) bundel fotokopi surat pengangkatan Notaris DKI Jakarta nomor C-17.HT.03.02-TH.2005 tentang Pengangkatan Notaris tanggal 30 Desember 2005.
- 29.1 (satu) lembar asli Surat Kuasa Khusus dari Law Office Iqbal & Rekan atas nama Rumaiyah tanggal 01 Agustus 2018;

Halaman 5 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 30.1 (satu) lembar asli Surat Titipan Sertifikat tanggal 8 April 2019 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040/Petojo Selatan atas nama Rumiayah sebagai jaminan pinjaman uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Ridwan, SH kepada Andreas Adnoes, ST ;
- 31.1 (satu) lembar fotokopi surat Tanda Terima Berkas Dokumen tanggal 21 September 2018 dari Rumiayah kepada Arvalentino B.
- 32.1 (satu) buah asli Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H.;
- 33.1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 19 Januari 2015 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra;
- 34.1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 02 Maret 2017 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra (ditanda tangani oleh Rumiayah);
- 35.1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 Februari 2018 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra;
- 36.1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 Maret 2019 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra;
- 37.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Tuan Karmaji Sastra untuk Biaya sewa 1 unit rumah bermaterai Rp. 6000 yang ditanda tangani oleh Alikomala dengan nilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
- 38.2 (dua) lembar asli tindasan bukti setor tunai dari atas nama Rumiayah kepada rekening Bank Mandiri nomor rekening 0310005176261 atas nama Ali Komala;
- 39.1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitug Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 03 Februari 2014 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUDY G ROOS MAUKAR;
- 40.1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitug Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 02 Januari 2015 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUDY G ROOS MAUKAR;
- 41.1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitug Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 16 April 2019 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUMAIYAH;

Halaman 6 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 42.1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitug Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 16 April 2020 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUMAIYAH;
- 43.1 (satu) lembar asli Bukti Pembayaran SPPT dari Bank DKI dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUMAIYAH tanggal 25 September 2020;
- 44.1 (satu) lembar asli tindakan bukti setor tunai kepada RTGS Pajak Daerah BPKD Prov DKI Jakarta dari Bank DKI tanggal 25 September 2020 dengan nilai Rp. 38.220.851,- (tiga puluh delapan juta dua ratus dua puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah);
- 45.1 (satu) lembar asli resi pembayaran SPPT NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama Rudy G Roos Maukar tahun 2017 dari Bank DKI dengan nilai Rp. 16.465.349,- (enam belas juta empat ratus enam puluh lima ribu tiga ratus empat puluh sembilan rupiah);
- 46.1 (satu) lembar asli surat dari UPPD Gambir nomor S-6410/-1.722 tanggal 11 September 2013, Hal : Himbauan Pembayaran PBB;
- 47.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 542541197 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 Januari 2017;
- 48.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 648463155 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 08 September 2017;
- 49.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 773870325 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 November 2017;
- 50.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 811656078 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 Agustus 2018;
- 51.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 673217594 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 10 Oktober 2017;
- 52.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 386311956 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 07 Desember 2015;
- 53.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 774350298 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 April 2018 ;

Halaman 7 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst

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

- 54.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 452648225 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 08 April 2016;
- 55.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 811308554 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 06 Juli 2018;
- 56.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 744057674 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 08 Januari 2018;
- 57.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 606398720 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 13 Desember 2016;
- 58.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 586568801 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 12 November 2016;
59. 1 (satu) lembar asli Pemberitahuan Pelaksanaan Pemutusan Sementara Sambungan Tenaga Listrik atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 (tanggal tidak terlihat jelas)
- 60.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bapak Ridwan, S.H., untuk Pengurusan sertifikat PTSL tanggal 15 Agustus 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- 61.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bapak Ridwan, S.H., untuk Pengurusan Surat Pembuatan Sertifikat tanggal 17 Agustus 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- 62.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bapak Ridwan, untuk Administrasi Kantor Advokat Dalam Surat Kuasa/Sukses Fee tanggal 18 Agustus 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- 63.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bu Rumaiyah , untuk Uang Cash titpan Pak Arvan tanggal 1 September 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- 64.1 (satu) lembar asli Bukti Setoran Bank BCA kepada nomor rekening 2671542641 atas nama Ridwan, S.H. (tanggal tidak terlihat jelas) senilai Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);

Halaman 8 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 65.1 (satu) lembar asli Bukti Setoran Bank BCA kepada nomor rekening 2671542641 atas nama Ridwan, S.H. tanggal 04 Desember 2018 senilai Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah);
- 66.1 (satu) lembar asli Bukti Setoran Bank BCA kepada nomor rekening 2671542641 atas nama Ridwan, S.H. (tanggal tidak terlihat jelas) senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- 67.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pelunasan hutang tanggal 26 September 2019 bermaterai Rp. 6.000,- yang ditanda tangani oleh Siane Gumogar dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- 68.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pinjaman Ibu Rudy Roos maukar tanggal 11 September 2018 yang ditanda tangani oleh Siane Gumogar dengan nilai Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
- 69.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pinjaman uang tanggal 01 September 2018 yang ditanda tangani oleh Rudy G. Roos Maukar dengan nilai Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)
- 70.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bu Rumaiyah, tanggal 28 Agustus 2019 yang ditanda tangani oleh Bu Nony dengan nilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
- 71.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pelunasan hutang tanggal 26 September 2019 bermaterai Rp. 6.000,- yang ditanda tangani oleh Siane Gumogar dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- 72.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk cicilan pinjaman tanggal 11 September 2019 bermaterai Rp. 6.000,- yang ditanda tangani oleh Ibu Nony dengan nilai Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah);
- 73.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bu Rumaiyah, tanggal 11 September 2019 yang ditanda tangani oleh Bu Nony dengan nilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
- 74.1 (satu) lembar asli catatan tertanggal 31 Mei 2019 yang ditanda tangani oleh Rody S. Gumogar;
- 75.1 (satu) lembar fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Rumaiyah tertanggal 22 Oktober 2019;
- 76.1 (satu) lembar fotokopi Surat Pernyataan Kepemilikan Bangunan Rumah atas nama Rumaiyah tertanggal 02 Agustus 2019;

Halaman 9 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



77.1 (satu) lembar fotokopi Surat Keterangan dari Kantor Lurah Petojo Selatan Nomor : 508/1.755/VIII/2018 atas nama Rumaiyah tanggal 28 Agustus 2018;

78.1 (satu) lembar fotokopi Surat Pengantar Nomor : 97/RT/001/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 dengan Maksud/Keperluan untuk Mengurus Seritifikat/HGB No. 3040 Luas 419 M yang hilang dipegang oleh orang tidak jelas;

79.1 (satu) lembar fotokopi catatan Pengeluaran Bikin Sertifikat Tanah Abang II No. 39.

Dipergunakan dalam perkara Sonny Djoko Swasono S.Pi., M.Si. dan Ridwan, S.H.

- 5 Menetapkan agar para terdakwa membayar biaya perkara sebesar **Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).**

Setelah mendengar permohonan Para Terdakwa yang pada pokoknya memohon keringanan hukuman dan pembelaan dari Penasihat Hukum Para Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan Para Terdakwa tidak terbukti bersalah melakukan tindak pidana dan oleh karena itu haruslah dibebaskan;

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

Setelah mendengar Tanggapan Para Terdakwa dan Penasihat Hukum para Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada permohonan dan pembelaannya;

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

PERTAMA

----- Bahwa terdakwa **I RUMAIYAH** bersama-sama dengan terdakwa **II KARMADJI SASTRA**, saksi **SONNY DJOKO SWASONO** dan saksi **RIDWAN** (masing-masing dilakukan penuntutan dalam berkas perkara terpisah/splitzing) pada tanggal 06 Oktober 2018 atau setidaknya pada waktu lain yang masih dalam Tahun 2018, bertempat di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav. 8, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat atau ditempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, **mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan, dengan sengaja memakai akta otentik seolah-olah isinya sesuai kebenaran jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian**, perbuatan tersebut para terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berawal dari adanya Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta Nomor: 707/PR/UB-PENJ/PSJ/1987 tanggal 2 Februari 1987, antara Sdri. ROOS CAROLINA MAUKAR dengan pihak PD Pembangunan Sarana Jaya.
- Bahwa saksi ALI SOEGIONO merupakan pemilik dari tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, saksi ALI SOEGIONO menjadi pemilik tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Rumah Dengan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 26 Tanggal 13 Desember 1993 antara Sdri. ROOS CAROLINA MAUKAR dan Sdri. RUDI SIANE GUMOGAR dengan saksi ALI SOEGIONO yang dibuat oleh saksi HELLENA KUNTORO selaku Notaris PPAT DKI Kota Jakarta.
- Bahwa pada tanggal 03 Januari 2013 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan terdakwa II yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun.
- Bahwa pada tanggal 19 Januari 2015 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan terdakwa II yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun.
- Bahwa pada tanggal 2 Maret 2017 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan terdakwa II yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 1 (satu) tahun.
- Bahwa pada tanggal 27 Juli 2017 saksi JANSEHAT ARITONANG ditunjuk menjadi protokol Notaris ACHMAD ZAINUDIN, S.H., M.Kn berdasarkan Berita Acara Serah Terima Protokol Notaris tertanggal 27 Juli 2017 yang dibuat oleh MPD Kab. Bogor, menunjukan saksi JANSEHAT ARITONANG tersebut karena Notaris ACHMAD ZAINUDIN, S.H., M.Kn meninggal dunia pada tahun 2015.
- Bahwa pada sekitar pertengahan tahun 2017 terdakwa I memperoleh Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat oleh Notaris ACHMAD ZAINUDIN, S.H., M.Kn dari saksi RIDWAN di Rumah Makan Arek Surabaya yang beralamat di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat, pada pokoknya akta pelepasan hak tersebut menjelaskan adanya

Halaman 11 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelepasan hak atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan $\pm 460 \text{ m}^2$ (kurang lebih empat ratus enam puluh meter persegi) yang terletak Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dari saksi RODY SYANE GUMOGAR kepada terdakwa I.

- Bahwa berdasarkan arsip Minuta Akta dan Buku Repertorium Notaris Achmad Zainudin SH MKn tidak ditemukan adanya Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat oleh Notaris Achmad Zainudin SH. MKn, yang tersimpan dalam arsip Minuta Akta dan Buku Repertorium Notaris Achmad Zainudin SH MKn adalah Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 44 tanggal 31 Agustus 2012 dengan para pihak TATI SOPIYAH BINTI SUHANDI dan KARWAN BIN H. SULAEMAN selaku Pihak Pertama dengan FARAI TODAY mewakili PT. Bank Perkreditan Rakyat Artha Karya Sejahtera berkedudukan di Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor selaku Pihak Kedua.
- Bahwa pada tanggal 20 Februari 2018 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan terdakwa II yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 1 (satu) tahun.
- Bahwa tanggal 01 Agustus 2018 bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, terdakwa I memberikan kuasa kepada saksi RIDWAN untuk pengurusan sebidang tanah negara luas $\pm 460 \text{ m}^2$ berdasarkan pelepasan hak no. 44 tanggal 04 Agustus 2012 an RUDY G ROOS MAUKAR yang terletak di Kelurahan Petojo Selatan RT 001 RW 003 Kecamatan Gambir Kota Administrasi Jakarta Pusat, selain terdakwa I dan saksi RIDWAN yang hadir dalam pembuatan Surat Kuasa Khusus tersebut adalah saksi RODY S. GUMOGAR dan terdakwa II, selain itu saksi RIDWAN di janjikan akan diberikan uang sebesar Rp.600.000.000 sampai Rp.700.000.000,- sebagai *lawyer fee*, apabila sertifikat atas sebidang tanah tersebut telah selesai.
- Bahwa pada tanggal 04 Agustus 2018 terdakwa II menyerahkan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada saksi RIDWAN untuk biaya pengurusan sertifikat atas sebidang tanah bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.
- Bahwa pada tanggal 06 Oktober 2018 terdakwa I mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 419 m^2 yang

Halaman 12 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Langsung (PTSL) pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat yang beralamat di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav. 8, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat, pengajuan tersebut dibantu oleh saksi SONNY DJOKO SWASONO karena saksi SONNY DJOKO SWASONO mengenal saksi AGUS RIDUAN.

- Bahwa pada tanggal 09 Januari 2019 saksi MAS'UDAH selaku Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040 seluas 419 m² yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.
- Bahwa pada tanggal 28 Januari 2019 saksi SONNY DJOKO SWASONO menyerahkan Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat oleh Notaris Achmad Zainudin SH. MKn kepada saksi A BASOMARIO MUBARAQ sebagai pengganti alas hak atas tanah yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, akta pelepasan hak tersebut merupakan syarat untuk penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan melalui program PTSL, pada saat yang bersamaan saksi SONNY DJOKO SWASONO menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040 seluas 419 m² yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.
- Bahwa pada tanggal 05 September 2022 Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 23/Pbt/BPN.31/DK/2022 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040/Petojo Selatan Tercatat Atas Nama Rumaiyah (terdakwa I) Seluas 419 m² terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta Karena Cacat Administrasi dan/atau Cacat Yuridis.
- Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa I bersama-sama dengan terdakwa II dan saksi SONNY DJOKO SWASONO dan saksi RIDWAN mengakibatkan saksi ALI SOEGIONO mengalami kerugian berupa kehilangan tanah serta bangunan yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.

----- Perbuatan Para Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 266 ayat (2) Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP**.-----



ATAU

KEDUA

----- Bahwa terdakwa I **RUMAIYAH** bersama-sama dengan terdakwa II **KARMADJI SASTRA**, saksi **SONNY DJOKO SWASONO** dan saksi **RIDWAN** (masing-masing dilakukan penuntutan dalam berkas perkara terpisah/splitzing) pada tanggal 06 Oktober 2018 atau setidaknya pada waktu lain yang masih dalam Tahun 2018, bertempat di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav. 8, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat atau ditempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, ***mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan, menyuruh memasukan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian***, perbuatan tersebut para terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut :

- Berawal dari adanya Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta Nomor: 707/PR/UB-PENJ/PSJ/1987 tanggal 2 Februari 1987, antara Sdri. ROOS CAROLINA MAUKAR dengan pihak PD Pembangunan Sarana Jaya.
- Bahwa saksi ALI SOEGIONO merupakan pemilik dari tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, saksi ALI SOEGIONO menjadi pemilik tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Rumah Dengan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 26 Tanggal 13 Desember 1993 antara Sdri. ROOS CAROLINA MAUKAR dan Sdri. RUDI SIANE GUMOGAR dengan saksi ALI SOEGIONO yang dibuat oleh saksi HELLENA KUNTORO selaku Notaris PPAT DKI Kota Jakarta.
- Bahwa pada tanggal 03 Januari 2013 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan terdakwa II yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun.
- Bahwa pada tanggal 19 Januari 2015 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat dengan terdakwa II yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun.

- Bahwa pada tanggal 2 Maret 2017 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan terdakwa II yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 1 (satu) tahun.
- Bahwa pada tanggal 27 Juli 2017 saksi JANSEHAT ARITONANG ditunjuk menjadi protokol Notaris ACHMAD ZAINUDIN, S.H., M.Kn berdasarkan Berita Acara Serah Terima Protokol Notaris tertanggal 27 Juli 2017 yang dibuat oleh MPD Kab. Bogor, menunjukan saksi JANSEHAT ARITONANG tersebut karena Notaris ACHMAD ZAINUDIN, S.H., M.Kn meninggal dunia pada tahun 2015.
- Bahwa pada sekitar pertengahan tahun 2017 terdakwa I memperoleh Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat oleh Notaris ACHMAD ZAINUDIN, S.H., M.Kn dari saksi RIDWAN di Rumah Makan Arek Surabaya yang beralamat di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat, pada pokoknya akta pelepasan hak tersebut menjelaskan adanya pelepasan hak atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan \pm 460 m² (kurang lebih empat ratus enam puluh meter persegi) yang terletak Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dari saksi RODY SYANE GUMOGAR kepada terdakwa I.
- Bahwa berdasarkan arsip Minuta Akta dan Buku Repertorium Notaris Achmad Zainudin SH MKn tidak ditemukan adanya Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat oleh Notaris Achmad Zainudin SH. MKn, yang tersimpan dalam arsip Minuta Akta dan Buku Repertorium Notaris Achmad Zainudin SH MKn adalah Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 44 tanggal 31 Agustus 2012 dengan para pihak TATI SOPIYAH BINTI SUHANDI dan KARWAN BIN H. SULAEMAN selaku Pihak Pertama dengan FARAI TODY mewakili PT. Bank Perkreditan Rakyat Artha Karya Sejahtera berkedudukan di Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor selaku Pihak Kedua.
- Bahwa pada tanggal 20 Februari 2018 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota

Halaman 15 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat dengan terdakwa II yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 1 (satu) tahun.

- Bahwa tanggal 01 Agustus 2018 bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, terdakwa I memberikan kuasa kepada saksi RIDWAN untuk pengurusan sebidang tanah negara luas $\pm 460 \text{ m}^2$ berdasarkan pelepasan hak no. 44 tanggal 04 Agustus 2012 an RUDY G ROOS MAUKAR yang terletak di Kelurahan Petojo Selatan RT 001 RW 003 Kecamatan Gambir Kota Administrasi Jakarta Pusat, selain terdakwa I dan saksi RIDWAN yang hadir dalam pembuatan Surat Kuasa Khusus tersebut adalah saksi RODY S. GUMOGAR dan terdakwa II, selain itu saksi RIDWAN di janjikan akan diberikan uang sebesar Rp.600.000.000 sampai Rp.700.000.000,- sebagai *lawyer fee*, apabila sertifikat atas sebidang tanah tersebut telah selesai.
- Bahwa pada tanggal 04 Agustus 2018 terdakwa II menyerahkan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada saksi RIDWAN untuk biaya pengurusan sertifikat atas sebidang tanah bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.
- Bahwa pada tanggal 06 Oktober 2018 terdakwa I mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 419 m^2 yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Langsung (PTSL) pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat yang beralamat di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav. 8, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat, pengajuan tersebut dibantu oleh saksi SONNY DJOKO SWASONO karena saksi SONNY DJOKO SWASONO mengenal saksi AGUS RIDUAN.
- Bahwa pada tanggal 09 Januari 2019 saksi MAS'UDAH selaku Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040 seluas 419 m^2 yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.
- Bahwa pada tanggal 28 Januari 2019 saksi SONNY DJOKO SWASONO menyerahkan Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat oleh Notaris Achmad Zainudin SH. MKn kepada saksi A BASOMARIO MUBARAQ sebagai pengganti alas hak atas tanah yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, akta pelepasan hak tersebut merupakan syarat untuk penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan melalui program PTSL,

Halaman 16 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada saat yang bersamaan saksi SONNY DJOKO SWASONO menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040 seluas 419 m² yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.

- Bahwa pada tanggal 05 September 2022 Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 23/Pbt/BPN.31/DK/2022 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040/Petojo Selatan Tercatat Atas Nama Rumaiyah (terdakwa I) Seluas 419 m² terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta Karena Cacat Administrasi dan/atau Cacat Yuridis.
- Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa I bersama-sama dengan terdakwa II dan saksi SONNY DJOKO SWASONO dan saksi RIDWAN mengakibatkan saksi ALI SOEGIONO mengalami kerugian berupa kehilangan tanah serta bangunan yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.

----- Perbuatan Para Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 266 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP**.-----

ATAU

KETIGA

----- Bahwa terdakwa **I RUMAIYAH** bersama-sama dengan terdakwa **II KARMADJI SASTRA**, saksi **SONNY DJOKO SWASONO** dan saksi **RIDWAN** (masing-masing dilakukan penuntutan dalam berkas perkara terpisah/splitzing) pada tanggal 06 Oktober 2018 atau setidaknya pada waktu lain yang masih dalam Tahun 2018, bertempat di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav. 8, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat atau ditempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, **mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan, dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan, seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian**, perbuatan tersebut para terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut :

- Berawal dari adanya Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta Nomor: 707/PR/UB-PENJ/PSJ/1987 tanggal 2

Halaman 17 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 1987, antara Sdri. ROOS CAROLINA MAUKAR dengan pihak PD Pembangunan Sarana Jaya.

- Bahwa saksi ALI SOEGIONO merupakan pemilik dari tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, saksi ALI SOEGIONO menjadi pemilik tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Rumah Dengan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 26 Tanggal 13 Desember 1993 antara Sdri. ROOS CAROLINA MAUKAR dan Sdri. RUDI SIANE GUMOGAR dengan saksi ALI SOEGIONO yang dibuat oleh saksi HELLENA KUNTORO selaku Notaris PPAT DKI Kota Jakarta.
- Bahwa pada tanggal 03 Januari 2013 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan terdakwa II yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun.
- Bahwa pada tanggal 19 Januari 2015 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan terdakwa II yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun.
- Bahwa pada tanggal 2 Maret 2017 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan terdakwa II yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 1 (satu) tahun.
- Bahwa pada tanggal 27 Juli 2017 saksi JANSEHAT ARITONANG ditunjuk menjadi protokol Notaris ACHMAD ZAINUDIN, S.H., M.Kn berdasarkan Berita Acara Serah Terima Protokol Notaris tertanggal 27 Juli 2017 yang dibuat oleh MPD Kab. Bogor, menunjukan saksi JANSEHAT ARITONANG tersebut karena Notaris ACHMAD ZAINUDIN, S.H., M.Kn meninggal dunia pada tahun 2015.
- Bahwa pada sekitar pertengahan tahun 2017 terdakwa I memperoleh Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat oleh Notaris ACHMAD ZAINUDIN, S.H., M.Kn dari saksi RIDWAN di Rumah Makan Arek Surabaya yang beralamat di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat, pada pokoknya akta pelepasan hak tersebut menjelaskan adanya

Halaman 18 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelepasan hak atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan ± 460 m² (kurang lebih empat ratus enam puluh meter persegi) yang terletak Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dari saksi RODY SYANE GUMOGAR kepada terdakwa I.

- Bahwa berdasarkan arsip Minuta Akta dan Buku Repertorium Notaris Achmad Zainudin SH MKn tidak ditemukan adanya Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat oleh Notaris Achmad Zainudin SH. MKn, yang tersimpan dalam arsip Minuta Akta dan Buku Repertorium Notaris Achmad Zainudin SH MKn adalah Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 44 tanggal 31 Agustus 2012 dengan para pihak TATI SOPIYAH BINTI SUHANDI dan KARWAN BIN H. SULAEMAN selaku Pihak Pertama dengan FARAI TODAY mewakili PT. Bank Perkreditan Rakyat Artha Karya Sejahtera berkedudukan di Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor selaku Pihak Kedua.
- Bahwa pada tanggal 20 Februari 2018 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan terdakwa II yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 1 (satu) tahun.
- Bahwa tanggal 01 Agustus 2018 bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, terdakwa I memberikan kuasa kepada saksi RIDWAN untuk pengurusan sebidang tanah negara luas ± 460 m² berdasarkan pelepasan hak no. 44 tanggal 04 Agustus 2012 an RUDY G ROOS MAUKAR yang terletak di Kelurahan Petojo Selatan RT 001 RW 003 Kecamatan Gambir Kota Administrasi Jakarta Pusat, selain terdakwa I dan saksi RIDWAN yang hadir dalam pembuatan Surat Kuasa Khusus tersebut adalah saksi RODY S. GUMOGAR dan terdakwa II, selain itu saksi RIDWAN di janjikan akan diberikan uang sebesar Rp.600.000.000 sampai Rp.700.000.000,- sebagai *lawyer fee*, apabila sertifikat atas sebidang tanah tersebut telah selesai.
- Bahwa pada tanggal 04 Agustus 2018 terdakwa II menyerahkan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada saksi RIDWAN untuk biaya pengurusan sertifikat atas sebidang tanah bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.
- Bahwa pada tanggal 06 Oktober 2018 terdakwa I mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 419 m² yang

Halaman 19 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Langsung (PTSL) pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat yang beralamat di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav. 8, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat, pengajuan tersebut dibantu oleh saksi SONNY DJOKO SWASONO karena saksi SONNY DJOKO SWASONO mengenal saksi AGUS RIDUAN.

- Bahwa pada tanggal 09 Januari 2019 saksi MAS'UDAH selaku Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040 seluas 419 m² yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.
- Bahwa pada tanggal 28 Januari 2019 saksi SONNY DJOKO SWASONO menyerahkan Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat oleh Notaris Achmad Zainudin SH. MKn kepada saksi A BASOMARIO MUBARAQ sebagai pengganti alas hak atas tanah yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, akta pelepasan hak tersebut merupakan syarat untuk penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan melalui program PTSL, pada saat yang bersamaan saksi SONNY DJOKO SWASONO menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040 seluas 419 m² yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.
- Bahwa pada tanggal 05 September 2022 Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 23/Pbt/BPN.31/DK/2022 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040/Petojo Selatan Tercatat Atas Nama Rumaiyah (terdakwa I) Seluas 419 m² terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta Karena Cacat Administrasi dan/atau Cacat Yuridis.
- Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa I bersama-sama dengan terdakwa II dan saksi SONNY DJOKO SWASONO dan saksi RIDWAN mengakibatkan saksi ALI SOEGIONO mengalami kerugian berupa kehilangan tanah serta bangunan yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.

----- Perbuatan Para Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 263 ayat (2) Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.**-----

Halaman 20 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Para Terdakwa dan atau Penasihat Hukum Para Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 642/Pid.B/2022/PN.JKT.PST. tanggal 8 Desember 2022 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI :

1. Menyatakan keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa I RUMAIYAH dan Terdakwa II KARMADJI SASTRA tersebut tidak diterima;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 641/Pid.B/2022/PN.Jkt.Pst atas nama Terdakwa-terdakwa tersebut di atas;
3. Menanggungkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir

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

1. Saksi **Ali Sugiono**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi menjelaskan saksi sebagai pemilik bidang tanah dan bangunan seluas 419 M2 yang terletak di J. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat berdasarkan:
 - Akta Jual Beli Rumah Dengan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 26 Tanggal 13 Desember 1993 antara Sdn. ROOS CAROLINA MAUKAR dan Sdri RUDI SIANE GUMOGAR dengan Saksi (Ali Soegiono) yang dibuat oleh NOTARIS HELLENA KUNTORO, S.H. PPAT DKI Kota Jakarta yang kantomya beralamat di Jl. Alaydrus No. 40 Jakarta 10130
 - Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta Nomor 707/PR/UB-PENJ/PSJ/1987 tanggal 2 Februari 1987 antara ROOS CAROLINA MAUKAR dengan pihak PD Pembangunan Sarana Jaya (Ir IMAN SUNARTO/Direktur Utama PD Pembangunan Sarana Jaya)
 - SPPT PBB dengan NOP 012-003/94-01 tahun 1994, letak obyek pajak J. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT 001 RW 03 Petojo Selatan Gambir Jakarta Pusat, atas nama wajib pajak Rudy G Roos Maukar alamat J. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT 001 RW 03 Petojo Selatan Gambir Jakarta Pusat, bumi seluas 460 m² dan bangunan seluas 179 m²



- Bahwa Saksi menjelaskan saksi mengenal Rumiayah sejak tahun 2012 Sdri Rumiayah dan Sdr. Karmadji Sastra menemui saksi untuk keperluan sewa rumah makan yang dibuatkan dalam perjanjian tertulis yaitu Perjanjian Sewa Menyewa yang ditandatangani oleh saksi dan Sdr Karmadji Sastra. dengan sewa setiap 2 tahun sekali dengan nilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa pada tahun 1993 saksi bersama dengan Sdn. ROOS CAROLINA MAUKAR dan Sdr. RUDI SIANE GUMOGAR membuat Akta Jual beli terhadap objek tanah di J Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT 001 RW 03 Petojo Selatan Gambir Jakarta Pusat dihadapan Notaris HELLENA KUNTORO, S.H. PPAT DKI Kota Jakarta yang kantornya beralamat di J Alaydrus No. 40 Jakarta 10130.
- Bahwa Saksi menjelaskan saksi telah memberi uang kepada anak-anak dari Sdr. ROOS CAROLINA MAUKAR sebesar Rp. 750.000.000, (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebagai uang kerohiman
- Bahwa Saksi menerangkan sebagai pemilik tanah yang baru saksi melakukan pembayaran kepada PD Sarana Jaya, rekomendasi surat perjanjian jual beli rumah dan tanah pemerintah DKI Jakarta berdasarkan surat yang dibuat oleh Direksi Sarana Jaya tanggal 19 Agustus 2021 sebesar Rp. 299.908.782
- Bahwa Saksi menerangkan surat rekomendasi yang dikeluarkan PD Sarana Jaya tersebut untuk meningkatkan hak milik menjadi sertifikat.
- Bahwa Saksi menjelaskan para saksi tidak pernah membicarakan atau menayakan kepada saksi terkait dengan niat para saksi untuk membeli/memiliki objek tanah di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT 001 RW 03 Petojo Selatan Gambir Jakarta Pusat yang dimiliki saksi
- Bahwa Saksi menjelaskan pernah dihubungi oleh Sdr Ridwan setelah saksi melaporkan masalah tersebut ke Kepolisian, Sdr Ridwan mengatakan bahwa tanah milik saksi tersebut sudah ada sertifikat atas nama Sdr. Rumiayah dan pada saat itu ada dalam penguasaan Sdr Ridwan
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa Inti obrolan adalah menanyakan terkait sertifikat milik saksi dan menawarkan dan pak



ridwan bilang "sertifikat BAP Penyidikak sudah jadi saya mau serahkan ke BAP Penyidikak tapi bukan atas nama saksi

- Bahwa Saksi menerangkan pada tahun 2019 saksi meminta uang sewa kepada Saksi Rumaiyah dan, Saksi Karmadji Sastra tetapi para saksi mengatakan kalau tanah tersebut sudah milik para saksi lewat SHGB - Saksi melaporkan permasalahan tersebut pada Kepolisian. - Saksi menjelaskan lama sewa adalah sekitar 8 tahun
- Bahwa Saksi menerangkan sertifikat tidak diperlihatkan kepada saksi dan saksi belum pernah lihat sertifikat.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa uang sewa tidak dibayar oleh saksi dan saksi melapor ke polisi.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa batas-batas tanah saksi adalah sebelah utara dan barat jalan, sebelah selatan rumah/tanah, sebelah timur rumah/tanah.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa Sertifikat HGB yang terbit atas nama Rumaiyah.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengetahui pada saat SHGB terbit
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak pernah melakukan pelepasan hak kepada para saksi dan penyewa
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat sebagian membenarkan dan sebagian menyangkalinya;

2. Saksi **Rody Syane Gumogar**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi telah menerima uang dan Sdr. Ali Sugiono sebesar Rp 700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) untuk melanjutkan kesepakatan jual beli antara ibu saksi dengan Sdr. ALI SUGIONO, maka itu artinya ada jual beli yang belum terlaksana dan/atau belum sempurna, maka sesungguhnya belum beralihlah ha katas kebendaan tersebut karena tidak terlaksana dan/atau ketidak sempurnaan jual beli tersebut.
- Bahwa Saksi menerangkan mengetahui Sdr. Rumaiyah dan Sdr. Karmadji Sastra menguasai dan menempati bidang tanah dan bangunan seluas 419 m2 yang terletak di J. Tanah Abang 11 No. 39 Paviliun RT 001 RW 03 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan membuat tempat usaha rumah makan, artinya yang menguasai fisik bukan ALI KOMALA



yang berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 487/Pdt.P/2019 PN.JKT Barat tertanggal 15 April 2019 menjadi ALI SUGIONO;

- Bahwa Dalam persidangan, saksi Sdri. Rody Syane Gumogar membenarkan juga kesaksian dalam Berita Acara Pemeriksaan ditingkat Penyidikan, namun pada kesaksian dalam persidangan, banyak hal yang bertentangan dengan kesaksiannya di proses BAP PENYIDIKAN, diantaranya:
 - a. Bahwa bagaimana bisa saudara terdakwa diminta bantuan untuk meringankan biaya PBB pada tahun 2019 saja tanpa biaya-biaya lain yang kemudian telah dijelaskan pada BAP PENYIDIK bahwa Sdri. RODY SYANE GUMOGAR mengaku telah menerima beberapa kali uang dari terdakwa.
 - b. Bahwa juga dijelaskan pada keterangan saksi Sdri. Rody Syane Gumogar pada BAP PENYIDIK yang menyatakan bahwa Sdri. Rody Syane Gumogar tidak pernah melakukan transaksi penyerahan hak atas tanah bidang tanah dan bangunan seluas 419 m2 yang terletak di Jl. Tanah abang II No.39 Pavilliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat Kepada Sdr. Ali Soegiono.
 - c. Bahwa juga keterangan saksi pada saat proses BAP PENYIDIK tidak Hadir pada waktu transaksi pembelian bidang tanah dan bangunan seluas 419 m2 yang terletak di Jl. Tanah abang II No.39 Pavilliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat karena masih sangat kecil namun pada dokumen transaksi jual beli tanah dan bangunan tersebut atas nama Sdri. RODY SYANE GUMOGAR diikuti dengan nama ibu kandungnya (Ny. Rudy G. Roos Carolina Maukar).
- Bahwa Selanjutnya sehubungan dengan hal diatas bahwa Sdri. RODY SYANE GUMOGAR baru mulai mengosongkan tanah dan bangunan tersebut pada tahun 2003 dimana keterangan Sdri. RODY SYANE GUMOGAR menyatakan bahwa Sdr Ali Soegiono mau membeli bidang tanah dan bangunan tersebut. Ini artinya bahwa keterangan yang dinyatakan oleh saksi Ali Soegiono yang menyatakan telah memiliki tanah tersebut sejak tahun 1993 patut di duga telah memiliki secara sepihak



atas sebidang tanah dan bangunan tersebut atau mengaku-
ngaku memiliki tanah tersebut.

- Bahwa Saksi membenarkan atas akta kesepakatan bersama nomor.: 71 tanggal 30 september 2019 yang merupakan minuta akta yang ditandatangani dihadapan notaris Irma Bonita, SH. Hal ini dapat dikatakan bahwa poroses yang dilakukan oleh terdakwa masih dalam jalur ketentuan hukum yang berlaku;
 - Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat sebagian membenarkan dan sebagian menyangkalinya;
3. Saksi I **GEDE ALDI PRADANA**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi menjelaskan memberikan keterangan secara bebas dibawah sumpah dalam persidangan dan membenarkan semua keterangan saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan di tingkat penyidikan tanpa ditekan, dipaksa atau diarahkan.
 - Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi bekerja di Perumda Sarana Jaya sejak bulan Juli tahun 2014, jabatan saksi adalah Junior Manager Sub Pertanahan Divisi Pertanahan dan Hukum.
 - Bahwa Saksi menerangkan berdasarkan buku Inventaris yang dimiliki oleh Kantor Perusahaan Umum Daerah (PERUMDA) Pembangunan Sarana Jaya, diketahui terdapat catatan pembelian tanah kavling yang dilakukan atas nama Sdri. Rudy G Roos Maukar atas tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.
 - Bahwa Saksi menerangkan bahwa berdasarkan data yang dimiliki oleh Perusahaan Umum Daerah (PERUMDA) Pembangunan Sarana Jaya pemilik objek rumah dan tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat adalah Sdri. Rudy G Roos Maukar.
 - Bahwa Saksi menerangkan pada tahun 2021 Sdr. Ali Sugiono telah melaporkan proses jual beli antara saksi Ali Sugiono dengan Sdri. Rudy G Roos Maukar sekaligus memohonkan untuk penerbitan surat rekomendasi dari Perumda Pembangunan Sarana Jaya.
 - Bahwa Saksi menerangkan Sdr. Ali Sugiono telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 299.908.782,- kepada Perumda



Pembangunan Sarana Jaya untuk rekomendasi surat perjanjian jual beli rumah dan tanah pemerintah DKI Jakarta yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa tanah itu merupakan tanah kota praja sudah dilepas oleh sarana jaya tahun 1983.
- Bahwa Saksi menjelaskan pada tahun 1983 tanah tersebut, PT saranajaya mendapat kewenangan untuk menjual tanah-tanah kotapraja, lalu ada pemohon dan sudah membayar ke sarana jaya lalu dilepas oleh saranajaya kepada Pemprov DKI.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak tahu yang menguasai tanah tersebut.
- Bahwa Saksi menerangkan dalam proses penerbitan sertifikat harus ada pelepasan dari pemprov DKI berdasarkan peraturan gubernur.
- Bahwa Saksi menjelaskan setelah ada pelepasan diperlukan rekomendasi dan PT saranajaya mengeluarkan rekomendasi kepada Sdr. Ali Sugiono.
- Bahwa Saksi jelaskan bahwa berdasarkan buku inventaris yang dimiliki oleh kantor Perusahaan Umum Daerah (Perumda) Pembangunan Sarana Jaya, diketahui bahwa terdapat catatan pembelian tanah kavling yang dilakukan atas nama Ny. Rudy G. Ros Maukar atas tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II No. 39 P. Jakarta Pusat;
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat sebagian membenarkan dan sebagian menyangkalinya;

4. Saksi **Muhammad Arief**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menerangkan saksi pernah bertugas sebagai Lurah Kelurahan Petojo Selatan pada tahun 2017 sampai dengan tahun 2020.
- Bahwa Saksi menerangkan dari pihak kelurahan Petojo Selatan yang ikut terlibat dalam proses permohonan penerbitan hak melalui program PTSL adalah Sdr Sonny Djoko Swasono.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi selaku lurah menugaskan Sdr. Sonny Djoko Swasono untuk mendampingi membantu pihak BPN.



- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa yang datang ke kelurahan adalah Pak Agus Ridwan, Pak Mario, Pak Ubay ;
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat sebagian membenarkan dan sebagian menyangkalinya;

5. Saksi **SUGENG ANANTO HADI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjelaskan memberikan keterangan secara bebas dibawah sumpah dalam persidangan dan membenarkan semua keterangan saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan di tingkat penyidikan tanpa ditekan, dipaksa atau diarahkan.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi bekerja di PT. Cipta Prisma.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi benar, bahwa PT. Cita Prisma ikut andil dalam pelaksanaan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) di wilayah Administrasi Kota Jakarta Pusat. Bahwa PT. Cita Prisma ikut andil dalam hal pengukuran bidang tanah. Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti mengenai hal tersebut. Dapat saksi jelaskan bahwa yang melakukan pengukuran di lapangan adalah Surveyor atau juru ukur dari pihak PT. Cita Prisma, tetapi saksi tidak mengetahui namanya. Dapat saksi jelaskan bahwa saksi tidak mengetahui para pihak dari PT. Cita Prisma yang ikut andil dalam pengerjaan program PTSL di wilayah Jakarta Pusat tersebut, karena saksi hanya di ajak oleh Sdr. Darjat Hidayat (rekan kerja saksi). Bahwa saksi tidak ikut turun dalam melakukan proses pengukuran bidang tanah tersebut.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa sepengetahuan saksi berdasarkan SOP nya, mekanisme pelaksanaan proses pengukuran bidang tanah tersebut sebagai berikut :
 - a. Bawa surat pengantar/surat tugas;
 - b. Bawa denah gambar bidang tanah dari kantor BPN ;
 - c. Didampingi oleh penunjuk batas (pemilik, pemohon atau kuasanya) ;
 - d. Dilakukan proses pengukuran;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak mengenali Surat Ukur Nomor 00249/Petojo Selatan/2019 tersebut diatas. Dapat



saksi jelaskan bahwa saksi tidak melakukan pengukuran terhadap bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II Paviliun RT.001/003 Kav. 39B Jakarta Pusat sesuai Surat Ukur Nomor 00249/Petojo Selatan/2019. Dapat saksi jelaskan bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana bisa nama saksi tercantum dalam Surat Ukur Nomor 00249/Petojo Selatan/2019 tersebut. Bahwa saksi tidak terjun ke lapangan dan tidak melakukan pengukuran terhadap bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II Paviliun RT.001/003 Kav. 39B Jakarta Pusat tersebut.

- Bahwa Saksi menerangkan saksi tidak pernah menandatangani berita acara apapun maupun pengukuran terhadap bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat ;
 - Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat sebagian membenarkan dan sebagian menyangkalinya;
6. Saksi **JANSEHAT ARITONANG** , dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi menjelaskan memberikan keterangan secara bebas dibawah sumpah dalam persidangan dan membenarkan semua keterangan saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan di tingkat penyidikan tanpa ditekan, dipaksa atau diarahkan.
 - Bahwa Saksi menerangkan saksi menjabat sebagai notaris dari tahun 2009 untuk wilayah Kab.Bogor.
 - Bahwa Saksi menerangkan bahwa benar saksi adalah Notaris yang menjadi Protokol dari Notaris ACHMAD ZAINUDIN, S.H., M.Kn., adapun Notaris ACHMAD ZAINUDIN, S.H., M.Kn., tidak aktif lagi menjadi Notaris Kab. Bogor karena telah meninggal dunia pada tahun 2015 lalu. Bahwa saksi ditunjuk oleh MPD Kab. Bogor sebagai Protokol untuk Notaris ACHMAD ZAINUDIN, S.H., M.Kn., adalah sejak tanggal 27 Juli 2017 berdasarkan Berita Acara Serah Terima Protokol Notaris tertanggal 27 Juli 2017 yang dibuat oleh MPD Kab. Bogor.
 - Bahwa Saksi menerangkan bahwa dari hasil pencarian dan penelitian saksi pada arsip Minuta Akta dan Buku Repertorium Notaris Achmad Zainudin SH MKn **tidak ditemukan** adanya Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat oleh Notaris Achmad Zainudin SH. MKn. **(tidak tercatat di Buku**



Minuta Akta Notaris Achmad Zainudin SH. MKn. bulan Agustus 2012).

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa yang tersimpan dalam arsip Minuta Akta dan Buku Repertorium Notaris Achmad Zainudin SH MKn adalah Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 44 tanggal 31 Agustus 2012 dengan para pihak TATI SOPIYAH BINTI SUHANDI dan KARWAN BIN H. SULAEMAN selaku Pihak Pertama dengan FARAI TODY mewakili PT. Bank Perkreditan Rakyat Artha Karya Sejahtera berkedudukan di Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor selaku Pihak Kedua.
 - Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak melihat akta pelepasan hak tanggal 3 Agustus 2012.
 - Bahwa Saksi menerangkan saksi tidak mengenal dengan para saksi;
 - Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat sebagian membenarkan dan sebagian menyangkalinya;
7. Saksi **A BASOMARIO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi menjelaskan memberikan keterangan secara bebas dibawah sumpah dalam persidangan dan membenarkan semua keterangan saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan di tingkat penyidikan tanpa ditekan, dipaksa atau diarahkan.
 - Bahwa Saksi menerangkan bahwa benar saksi merupakan bagian dari panitia pelaksana program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), Kelurahan Petojo Selatan, Jakarta Pusat tahun anggaran tahun 2018 dengan jabatan/posisi saksi sebagai Pengumpul Data Yuridis bersama dengan Sdr. OBAY SOBARNA. Kemudian dari APBD yaitu Sdr. MAULANA, Sdri. WINDI, Sdr. NAUFAL, Sdr. ARIF dan Sdr. RIZKI. Bahwa yang bertanggung jawab atas pekerjaan saksi dan Sdr. OBAY SOBARNA adalah Sdr. AGUS RIDUAN. Bahwa terhadap Sdr. MAULANA, Sdri. WINDI, Sdr. NAUFAL, Sdr. ARIF dan Sdr. RIZKI berada dibawah naungan dari Sdri. MAS'UDAH dan Sdr. ENDO KURNIADI.
 - Bahwa Saksi menerangkan Ketua Team Sdri. Mas'udah, S.H., M.H bertugas sebagai memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh kegiatan pelaksanaan program kegiatan

Halaman 29 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



ajudikasi, mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan kantor pertanahan dan instansi terkait, memberikan pengarahan, pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan, mengesahkan berita acara pengumuman data fisik dan data yuridis, menegaskan kofersi hak atas tanah, menandatangani penetapan pengakuan / penegasan hak, menandatangani usulan keputusan pemberian hak atas tanah negara, atas nama kepala kantor pertanahan menandatangani buku tanah dan sertifikat, menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan panitia adjudikasi kepada kepala kantor pertanahan.

- Bahwa Saksi menerangkan Ketua Satgas Fisik Ali Sunhaji, A. Ptnh bertugas sebagai mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data fisik dan penata usahaan pendaftaran tanah terkait dengan data fisik, membantu Ketua Panitia Adjudikasi PTSL dalam pemeriksaan data fisik bidang-bidang tanah, membuat kesimpulan hasil pengukuran dan pemetan menginventarisir, memeriksa sengketa mengenai batas dan luas tanah, meneliti daftar tanah dan memeriksa luas, memeriksa peta dan surat ukur, menginventarisir permasalahan khususnya mengenai data fisik bidang-bidang tanah, membuat laporan hasil kegiatan secara berkala, mengontrol pengukuran batas tanah bersama wakil ketua bidang yuridis, menyiapkan pelaksanaan pengumuman, menyiapkan peta pendaftaran, atas nama kepala seksi infrastruktur pertanahan dan menandatangani peta bidang tanah dan surat ukur atau menandatangani peta bidang tanah yang dibuat oleh survio, kadaster berlisensi untuk penggunaannya.
- Bahwa Saksi menerangkan Ketua Satgas Yuridis Endo Kurniadi, S.H., M.Kn (Saksi sendiri) bertugas mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data yuridis dan penatausahaan pendaftaran tanah terkait dengan data yuridis, membantu ketua panitia Adjudikasi PTSL dalam pemeriksaan data yuridis bidang-bidang tanah, supervisi pengumpulan dokumen asli mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah bersama wakil ketua bidang fisik menyiapkan pelaksanaan pengumuman, membuat kesimpulan hasil pengumpulan data yuridis, membantu menyelesaikan sanggahan mengenai data yuridis, membuat kesimpulan dan membuat laporan setelah pengumuman, menyiapkan buku tanah terkait dengan data yuridis, menginventarisir permasalahan umum hak atas tanah, membuat



laporan hasil kegiatan secara berkala, supervisi nama pemegang hak pada buku tanah, memeriksa buku tanah sertifikat dan daftar nama, menyiapkan konsep penetapan konversi dan pengakuan / penegasan hak atas tanah, menyiapkan daftar tanah negara serta usulan pemberian hak atas tanah negara, menyiapkan konsep keputusan pemberian hak atas tanah.

- Bahwa Saksi menerangkan Sekretaris Joko Widodo, S.H bertugas melaksanakan tugas pengetikan, penggandaan dokumen, penerimaan surat-surat umum dan pemberian tanda terimanya dan pekerjaan administratif lainnya, menyiapkan laporan ke kantor pertanahan, kantor wilayah BPN dan unit kerja lain yang dianggap perlu, menyiapkan daftar hadir, membuat laporan hasil rapat, menyiapkan laporan hasil kegiatan secara berkala setiap bulan, membuat evaluasi untuk laporan hasil kegiatan secara berkalasetiap bulan, menyiapkan pencetakan / penjaitan sertifikat, mempersiapkan pertanggungjawaban keuangan.
- Bahwa Saksi menerangkan Anggota Satgas Yuridis bertugas melakukan pemeriksaan dokumen bukti kepemilikan / penguasaan bidang tanah, memeriksa riwayat tanah dan menarik surat-surat kepemilikan atau penguasaan tanah yang asli dan memberikan tanda terima, membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi, menyiapkan pengumuman mengenai data yuridis, menginventarisasi sanggahan / keberatan dan penyelesaiannya, menyiapkan data untuk pembuatan daftar isian dan pemeriksaan sertifikat, menginput kegiatan PTSL kedalam aplikasi KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan).
- Bahwa Saksi menerangkan Anggota Satgas Fisik bertugas pengukuran batas bidang tanah secara kadastral (pengukuran yang pada saat pengembalian batas, dapat dikembalikan lagi batasnya) yang dituangkan pada gambar ukur atas penunjukkan pemilik tanah atau kuasanya, melaksanakan pemetaan bidang tanah pada peta pendaftaran dan membuat peta bidang tanah, menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah pada aplikasi KKP, menandatangani gambar ukur dan dokumen terkait dalam hal pelaksana kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah oleh pihak ketiga, maka suvior kadaster berlisensi meandatangani peta bidang tanah untuk pembuatannya, menyampaikan peta bidang tanah kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.



- Bahwa Saksi menerangkan bahwa penerbitan SHGB Nomor: 3040/Petojo Selatan luas 419 m² terbit tanggal 1 Januari 2019 an RUMAIYAH tersebut melalui program PTSL dengan prosedur mekanisme **Pemberian Hak** dari asal tanah negara, yang mengharuskan diterbitkan dan dilengkapi seluruh tanda tangannya pada Risalah Pengolahan Data Yuridis terlebih dahulu Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tentang pemberian Hak Guna Bangunan terhadap permohonan tanah negara tersebut.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa setelah saksi teliti kembali dalam warkah sertipikat dimaksud tidak terdapat Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat yang belum di tanda tangani tentang pemberian Hak Guna Bangunan terhadap permohonan tanah negara, melainkan Ketua PTSL Ibu MAS'UDAH langsung menandatangani Sertipikat tanpa adanya SK Kepala Kantor.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa tidak dibenarkan perbuatan Ketua PTSL Ibu MAS'UDAH yang langsung menandatangani Sertipikat, tanpa adanya tanda tangan Kepala Kantor Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tentang pemberian Hak Guna Bangunan terhadap permohonan tanah negara tersebut, karna Risalah Pengolahan Data Yuridis di penuhi semua tanda tangannya.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa ALI SUNHAJI Ketua Satgas Fisik selaku Wakil Ketua Ajudikasi juga ikut menandatangani Peta Bidang Tanah Peta Bidang Tanah Nomor: 4849/2018, Risalah Pengolahan Data dan Surat Ukur pada Sertipikat dimaksud, dan tertera jelas di dalam halaman terakhir Sertipikat tentang hal lain-lain tertera **Tanah Negara**. Seharusnya tidak mudah untuk mengukur dan menerbitkan PBT sampai dengan Surat Ukur terhadap bidang tanah negara dan harus benar-benar bukti kemepilikannya mulai dari SK Gubernur atau Surat Keterangan Garapan atas tanah negara tersebut.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa ENDO KURNIADI Ketua Satgas Yuridis selaku Wakil Ketua Ajudikasi juga ikut menandatangani Risalah Pengolahan Data dan melakukan paraf pada Sertipikat, seharusnya ENDO KURNIADI Ketua Satgas Yuridis selaku Wakil Ketua Ajudikasi paham betul dan mengerti terhadap permohonan Sertipikat yang berasal dari tanah negara



harus melalui proses penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah negara terlebih dahulu.

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa AGUS RIDUAN selaku Anggota Tim PTSL yang ditugaskan di Kelurahan Petojo Selatan meloloskan berkas permohonan RUMAIYAH meski tidak mempunyai surat-surat alas hak saat pengajuan PTSL karena sudah merasa dekat dengan SONNY DJOKOS SWASONO selaku Sekretaris Kelurahan Petojo Selatan pada saat itu, dan telah ada kesepakatan untuk biaya proses penerbitan Sertipikat dimaksud, namun saksi tidak mengetahui persis karena saksi hanya sebagai Staf PTT/PHL pada Kantor BPN ;
 - Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat sebagian membenarkan dan sebagian menyangkalinya;
8. Saksi **RIDWAN,SH.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi menjelaskan memberikan keterangan secara bebas dibawah sumpah dalam persidangan dan membenarkan semua keterangan saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan di tingkat penyidikan tanpa ditekan, dipaksa atau diarahkan.
 - Bahwa Saksi menerangkan bahwa benar saksi kenal dengan pihak terlapor Sdr. KARMADJI SASTRA dan Sdri. RUMAIYAH. Saksi mulai kenal dengan Sdr. KARMADJI SASTRA dan Sdri. RUMAIYAH (suami istri) sejak sekitar bulan Juli 2018 dikenalkan oleh teman saksi Sdr. ARVAN (HP : 087782001092) saat makan di rumah makan ayam bakar yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, dimana Sdr. KARMADJI SASTRA dan Sdri. RUMAIYAH adalah atau mengaku sebagai pemilik dari rumah makan ayam bakar dimkasud, Sdr. ARVALENTINO B als ARVAN mengaku sebagai teman lama dari Sdri. RUMAIYAH, saksi berkenalan dengan Sdr. KARMADJI SASTRA dan Sdri. RUMAIYAH dalam rangka akan membantu untuk mengurus pengajuan sertipikat melalui program PTSL.
 - Bahwa Saksi menerangkan pada awal tahun 2022, sdr. ARVALENTINO B als ARVAN telah meninggal dunia karena sakit, Dengannya saksi tidak mempunyai hubungan keluarga apapun.



- Bahwa Saksi menerangkan bahwa benar saksi membantu Sdr. KARMADJI SASTRA dan Sdri. RUMAIYAH dalam proses meningkatkan hak atas bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat berdasarkan informasi dari Sdr. ARVAN. Bahwa saksi bersedia membantu Sdr. KARMADJI SASTRA dan Sdri. RUMAIYAH karena menurut pengakuan Sdr. ARVAN, bahwa kita berdua (arvan dan saksi) akan diberikan komisi sebesar Rp.600.000.000 (enam ratus juta rupiah) oleh Sdr. RUMAIYAH jika selesai penerbitan sertifikatnya tersebut. Kemudian dibuatkan Surat Kuasa Khusus dari RUMAIYAH tanggal 01 Agustus 2018.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa yang menjadi dasar pembuatan surat kuasa khusus tersebut adalah Akta Pelepasan Hak No. 44 yang diperlihatkan oleh Sdr. ARVAN melalui HP pribadinya serta untuk dokumen berupa SPPT PBB sudah ada dibawah penguasaan sdr. ARVAN.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa yang mengajukan pendaftaran proses penerbitan hak ke kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat dalam program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) adalah Sdr. RUMAIYAH.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa pada saat saksi baru mendapat Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Agustus 2018 tersebut, Sdr. RUMAIYAH sudah mendaftarkan proses penerbitan hak tersebut ke kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat, dan sudah memasuki tahap pengukuran oleh kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa benar saksi menerima data-data, berkas-berkas milik Sdri. RUMAIYAH tersebut dari Sdr. ARVAN, kemudian saksi berikan kepada Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan) di kantor Kelurahan Petojo Selatan. Sedangkan dokumen yang saksi berikan adalah Akta Pelepasan Hak No. 44, 1 lembar Surat Pernyataan, mutasi PBB, Copy KTP dan KK, surat keterangan Nomor 508 dan tanda terima PBB/BPHTB.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa pada tanggal 21 September 2018, saat saksi menerima asli Akta Pelepasan Hak No. 44 tersebut dari Sdr. ARVAN disaksikan oleh Sdri. RUMAIYAH dan Sdr. KARMADJI SASTRA tersebut, saksi juga menyerahkan uang



kepada Sdr. SONNY DJOKO SWASONO sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang mana uang tersebut dari Sdr. RUMAIYAH langsung untuk biaya pengurusan pemberkasan di Kantor BPN Jakarta Pusat.

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa benar Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut di atas adalah bukti kepemilikan tanah milik Sdri. RUMAIYAH atas bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat yang dibeli dari Sdri. RODY S GUMOGAR (untuk jual beli yang dilakukan, saksi tidak mengetahui harga nominalnya) dengan bukti kepemilikan bidang tanah tersebut adalah SPPT PBB tahun 2015 atas nama Rudy G. Roos Maukar.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa benar saksi yang menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut dari Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan). Bahwa pada awalnya saksi dihubungi melalui telepon oleh Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan) dan diberitahukan bahwa sertifikat milik Sdri. RUMAIYAH sudah jadi, kemudian saksi mengambil sertifikat tersebut dari Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan) sekitar bulan Januari 2019 (tanggal tidak ingat). bahwa setelah saksi menerima sertifikat tersebut dari Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan), kemudian saksi scan sertifikat tersebut lalu saksi cetak. Setelah itu saksi berikan hasil cetak dari scan sertifikat tersebut kepada Sdri. RUMAIYAH, sedangkan untuk sertifikat asli No. 3040/Petojo Selatan tersebut tidak saksi berikan karena terhadap janji sdr. RUMAIYAH kepada saksi belum diselesaikan atau belum dibayarkan sebesar Rp.600.000.000 s/d Rp.700.000.000.
- Bahwa Saksi menerangkan saksi telah menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada sdr SONNY DJOKO SWASONO untuk pengurusan SHGB atas nama Rumaiyah.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut saat ini saksi titipkan / gadaikan pada Sdr. ANDREAS (teman dari Sdr. ARVAN) untuk jaminan atas uang



sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dimana uang tersebut untuk pembayaran fee lawyer saksi dan atas pembuatan dan penerbitan sertifikat no. 3040 atas nama RUMAIYAH. bahwa saksi sudah menerima uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Sdr. ANDREAS dengan cara, Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara transfer ke rekening pribadi saksi (saksi lupa nomor rekeningnya) dan Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara tunai. Namun saat ini, Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² sudah ada dalam penguasaan saksi.

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi tidak menyerahkan asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut kepada Sdri. Rumaiyah karena Sdri. Rumaiyah belum dapat memberikan uang sebesar Rp.600.000.000 s/d Rp.700.000.000 sesuai kesepakatan awal, sehingga saksi tidak menyerahkan sertifikat tersebut kepada kepada Sdri. RUMAIYAH. bahwa untuk pengurusan penerbitan sertifikat atas nama RUMAIYAH yang saksi lakukan kurang lebih Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah) yang diserahkan secara bertahap baik melalui transfer ke rekening pribadi saksi maupun secara tunai dan dibuatkan tanda terima penyerahan uang.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa uang sebesar Rp.40.000.000 tersebut saksi gunakan, sebesar Rp.10.000.000 untuk sdr. SONNY, Rp.20.000.000 untuk pembukaan tandatangan kuasa khusus dan Rp.10.000.000 saksi berikan untuk operasional pengurusan permohonan penerbitan sertifikat. bahwa sebelum saksi membuat Surat Kuasa Khusus dari RUMAIYAH tanggal 01 Agustus 2018 tanggal 01 Agustus 2018, Sdri. RUMAIYAH sudah mendaftarkan proses penerbitan hak ke kantor pertanahan kota jakarta pusat sedangkan yang melakukan pendaftaran adalah Sdr. ARVAN. Kemudian setelah surat kuasa khusus tersebut dibuat saksi hanya memantau prosesnya saja.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa benar saksi mengetahui bahwa ada surat sewa menyewa antara Sdr. Karmadji Sastra dengan Sdr. Ali Komala sesuai surat sewa menyewa setelah saksi bertemu dengan Sdr. Ali Soegiono.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa sumber uang yang saksi gunakan untuk mengurus sertifikat tersebut berasal dari Sdri. Rumaiyah dan Sdr. Karmadji Sastra. Sdr. KARMADJI juga yang



melakukan penyetoran uang ke rekening saksi untuk proses penerbitan sertifikat. Bahwa Sdr. Karmadji Sastra mengetahui terkait pengurusan sertifikat tersebut.

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa yang hadir dalam proses pengukuran bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat tersebut yaitu , Sdr. Sonny, Sdr. Karmadji, Sdri. Rumiayah, dan Saksi;
 - Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat sebagian membenarkan dan sebagian menyangkalinya;
9. Saksi **SONNY DJOKO SWASONO**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi menjelaskan memberikan keterangan secara bebas dibawah sumpah dalam persidangan dan membenarkan semua keterangan saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan di tingkat penyidikan tanpa ditekan, dipaksa atau diarahkan.
 - Bahwa Saksi menjelaskan memberikan keterangan secara bebas dibawah sumpah dalam persidangan dan membenarkan semua keterangan saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan di tingkat penyidikan tanpa ditekan, dipaksa atau diarahkan.
 - Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi merupakan sekertaris lurah di kelurahan Petojo Selatan.
 - Bahwa Saksi menerangkan bahwa benar saksi pernah menerima dokumen-dokumen tanah terkait pengajuan penerbitan hak yang dilakukan oleh Sdr. KARMADJI SASTRA dan Sdri. RUMAIYAH melalui PTSL dari Sdr. RIDWAN di kantor Kelurahan Petojo Selatan pada sekitar bulan Oktober 2018. Bahwa benar setelah berkas tersebut diberikan kepada saksi, saksi sempat melihat dokumen-dokumen tanah tersebut. bahwa dalam dokumen-dokumen tanah terkait pengajuan penerbitan hak yang dilakukan oleh Sdr. KARMADJI SASTRA dan Sdri. RUMAIYAH melalui PTSL tersebut tidak ada dokumen alas hak kepemilikan tanah dari Sdr. KARMADJI SASTRA dan Sdri. RUMAIYAH. bahwa terdakwa mengetahui proses pengukuran atas bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun, Petojo Selatan, Jakarta Pusat yang telah terbit SHGB No. 3040/Petojo Selatan a.n.



Rumaiyah tersebut. Tetapi saksi tidak mengikuti pada waktu proses pelaksanaan pengukuran bidang tanah tersebut.

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi mengetahui proses pengukuran atas bidang tanah tersebut pada sekitar bulan September 2018 di rumah makan Soto Ayam Surabaya, pada saat itu juga sedang dilakukan pengukuran oleh dua orang petugas dari pihak ketiga (terdakwa lupa namanya), dihadiri oleh saksi Sdr. RIDWAN, Sdr. RUMAIYAH dan Sdr. KARMADJI SASSTRA. bahwa benar saksi yang menghubungi petugas ukur untuk melakukan pengukuran bidang tanah tersebut. saksi tidak ingat nama petugas ukurnya.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa yang menyerahkan Asli SHGB No. 3040/Petojo Selatan an. Rumaiyah tersebut kepada saksi adalah Sdri. MAS'UDAH (Ketua PTSL) pada akhir bulan Januari 2019 di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat. Bahwa dalam proses penyerahan sertifikat tersebut sebelumnya terdakwa diinformasikan oleh Sdr. MARIO bahwa terhadap permohonan sertifikat atas nama Rumaiyah tidak dapat diproses sertifikatnya karena tidak ada alas hak nya. Setelah itu saksi bertanya ke Sdr. RIDWAN terkait alas hak dari Sdri. RUMAIYAH. Kemudian Sdr. RIDWAN mengatakan bahwa Sdri. RUMAIYAH memiliki alas haknya pada saat itu juga Sdr. RIDWAN menyerahkan Asli Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 kepada saksi. Setelah itu saksi menyerahkan asli akta tersebut kepada Sdr. MARIO. Setelah saksi mendapat kabar dari Sdr. MARIO bahwa sertifikat bisa diambil, kemudian saksi datang ke kantor BPN Jakarta Pusat dan bertemu dengan Sdr. MARIO. Kemudian Sdr. MARIO mengarahkan saksi untuk bertemu dengan Sdri. MAS'UDAH (Ketua PTSL) untuk mengambil sertifikat.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa benar saksi menyerahkan sejumlah uang kepada petugas BPN Jakarta Pusat untuk pengurusan penerbitan sertifikat atas bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun, Petojo Selatan, Jakarta Pusat untuk atas nama RUMAIYAH. Bahwa nilai uang yang saksi serahkan kepada sdri MAS'UDAH Jakarta Pusat tersebut sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Saksi menerima uang tersebut dari Sdr. RIDWAN dalam amplop coklat besar. saksi menyerahkan uang tersebut kepada Sdri. MAS'UDAH (Ketua

Halaman 38 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



PTSL) di kantor BPN Jakarta Pusat bersamaan dengan penyerahan Asli SHGB No. 3040/Petojo Selatan an. Rumaiyah dari Sdri. MAS'UDAH. Bahwa proses penyerahan uang tersebut yaitu saksi datang ke kantor BPN Jakarta Pusat bertemu dengan Sdr. MARIO, kemudian ketika saksi menyerahkan uang tersebut kepada Sdr. MARIO, Sdr. MARIO tidak menerima. Bahwa Sdr. MARIO kemudian mengarahkan saksi ke ruangan Sdri. MAS'UDAH. Setelah itu Sdr. MARIO tidak ikut masuk ke ruangan Sdri. MAS'UDAH.

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi menerima uang Rp. 50.000.000,- (lim apuluh juta rupiah) dari Sdr. RIDWAN satu hari sebelum saksi menerima Asli SHGB No. 3040/Petojo Selatan an. Rumaiyah dari Sdri. MAS'UDAH. Kemudian pada hari berikutnya saksi serahkan uang tersebut kepada petugas BPN Jakarta Pusat yang mana di terima oleh Sdri. MAS'UDAH. Bahwa menurut Sdr. RIDWAN, uang tersebut diserahkan kepada petugas BPN Jakarta Pusat yang di terima Sdri. MAS'UDAH adalah sebagai ucapan terima kasih atas proses pengurusan SHGB No. 3040/Petojo Selatan an. Rumaiyah. Bahwa saksi yang mengetahui penyerahan uang tersebut dari saksi kepada Sdri. MAS'UDAH adalah Sdr. MARIO. bahwa pada saat saksi menyerahkan Asli SHGB No. 3040/Petojo Selatan an. Rumaiyah kepada Sdr. RIDWAN, kemudian Sdr. RIDWAN meminta tolong kepada saksi untuk menyampaikan titipan sebagai ucapan terima kasih kepada petugas BPN Jakarta Pusat. Kemudian esok harinya Sdr. RIDWAN meminta saksi bertemu di DUNKIN DONUTS wilayah Cibubur pada setelah waktu ibadah isya untuk menyerahkan uang titipan tersebut. Kemudian besok siangnya saksi serahkan titipan uang dari Sdr. RIDWAN tersebut kepada petugas BPN Jakarta Pusat.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa pihak BPN Jakarta Pusat yang meminta saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tersebut adalah Sdr. MARIO. Bahwa seingat saksi Sdr. MARIO menyampaikan kepada saksi melalui telefon untuk menyerahkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tersebut sekitar 3 atau 4 hari sebelum sertifikat diberikan. Bahwa Sdr. MARIO menyampaikan kepada saksi yaitu bahwa "sertifikat atas nama Rumaiyah belum bisa keluar karena tidak ada alas hak aslinya".



- Bahwa Saksi menerangkan bahwa benar akta tersebut diatas adalah akta yang pernah saksi lihat dari map yang diberikan oleh Sdr. RIDWAN kepada saksi di Kantor Kelurahan Petojo Selatan yang di gunakan oleh Sdr. KARMADJI SASTRA dan Sdri. RUMAIYAH sebagai alas hak dalam permohonan sertifikat melalui program PTSL. bahwa saksi tidak mengetahui alas hak kepemilikan Sdr. KARMADJI SASTRA dan Sdri. RUMAIYAH terhadap bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun, Petojo Selatan, Jakarta Pusat yang diajukan permohonan hak nya melalui program PTSL. bahwa benar saksi mengenali dokumen Tanda Terima Surat Asli tanggal 28 Januari 2019 atas nama Rumaiyah tersebut yang diperlihatkan oleh penyidik kepada saksi.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa penyerahan dokumen Asli Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut dilakukan pada tanggal 28 Januari 2019 di kantor Kelurahan Petojo Selatan sesuai dengan Tanda Terima Surat Asli tanggal 28 Januari 2019. bahwa saksi menyerahkan dokumen Asli Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut kepada kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat adalah dalam rangka untuk melengkapi proses permohonan penerbitan hak atas tanah (sertifikat) atas nama RUMAIYAH melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Karena menurut Sdr. MARIO bahwa sertifikat atas nama RUMAIYAH tersebut tidak bisa diambil jika tidak ada alas haknya.
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi memperoleh dokumen Asli Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut dari Sdr. RIDWAN di kantor Kelurahan Petojo Selatan. bahwa saksi tidak mengetahui bahwa Sdr. KARMADJI SASTRA dan Sdri. RUMAIYAH menguasai/menempati bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun, Petojo Selatan, Jakarta Pusat tersebut untuk usaha karena menyewa dari Sdr. ALI SOEGIONO alias ALI KOMALA. bahwa Sdr. KARMADJI SASTRA dan Sdri. RUMAIYAH tidak pernah menyampaikan kepada saksi terkait sewa menyewa bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun, Petojo Selatan, Jakarta Pusat tersebut. Bahwa terdakwa tidak pernah ditunjukkan/diperlihatkan oleh Sdr. KARMADJI SASTRA dan Sdri. RUMAIYAH terkait surat sewa



menyewa antara Sdr. KARMADJI SASRA dan Sdri. RUMAIYAH dengan Sdr. ALI SOEGIONO alias ALI KOMALA.

- Bahwa Saksi menerangkan bahwa terkait hubungan pekerjaan saksi dengan Sdr. AGUS RIDUAN biasanya berkaitan dengan pengecekan SK dalam proses pengurusan sertifikat secara reguler. bahwa saksi melakukan perbuatan tersebut secara sadar dan tanpa paksaan dari orang lain, tetapi saksi tidak mengetahui bahwa perbuatan tersebut melanggar hukum dan dapat merugikan orang lain.
 - Bahwa Saksi menerangkan bahwa saksi menerima uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dari sdr Ridwan untuk uang operasional membantu pengurusan sertifikat;
 - Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat sebagian membenarkan dan sebagian menyangkalinya ;
10. Saksi **Masudah**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa menurut saksi dokumen atau syarat formil dari permohonan Sdri. Rumaiyah pada saat itu sudah sesuai dengan aturan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, namun setelah dilihat kembali syaratnya, saat ini ada ketidaksesuaian dan pernyataan dalam dokumen tersebut berupa hanya ada 1 orang saksi dalam lembar surat pernyataan penguasaan fisik dan tidak ada tahun penguasaan fisik, pada lembar surat pernyataan tanggal 09 Januari 2019 bahwa penguasaan fisik yang dinyatakan oleh sdn RUMAIYAH sejak tahun 1993 namun dalam Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 Notaris & PPAT Achmad Zainudin, S.H. M.Kn dibuat pada tanggal 04 Agustus 2012 dan pada peta bidang tanah ada kesalahan penulisan lokasi RT 05 sedangkan yang diajukan adalah wilayah RT 01 ;
 - Bahwa Namun terhadap permohonan Sdri. Rumaiyah tersebut memiliki dasar berupa Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 dan PBB atas nama Rumaiyah, sehingga saksi berpikir bahwa terhadap permohonan tersebut sudah sesuai. Meskipun terhadap kta Pelepasan Hak No. 44. tanggal 04 Agustus 2012 tersebut tidak ada alas haknya Bahwa setelah dokumen

Halaman 41 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



tersebut dinyatakan layak oleh Tim Satgas Yuridis, selanjutnya menunggu hasil ukur dari Tim Satgas Fisik, setelah itu di input KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan) kemudian diumumkan. Setelah diumumkan selama 14 hari dan tidak ada sanggahan, disahkan oleh saksi selaku Ketua Tim Satgas PTSL ;

- Bahwa letak fisik bidang tanah terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 429 m² atas nama Rumiayah tersebut terletak di Jl. Tanah Abang II Paviliun RT.001/003 Kav 398 Jakarta Pusat. Bahwa alas hak atau dasar bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang 11 Paviliun RT.001/003 Kav 398 Jakarta Pusat tersebut, yang menjadi dasar permohonan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 429 m² atas nama Rumiayah tersebut yaitu SPPT PBB tahun berjalan atas nama Rumiayah, Asli Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik.
- Bahwa terhadap Pasal 14 ayat 1d Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tersebut terhadap kebenaran formal data yuridis yaitu melakukan pemeriksaan data yang ada dalam berkas yang dilampirkan oleh pemohon, kemudian terhadap kebenaran data fisik petugas melakukan pengecekan fisik lokasi, letak tanah, luas dan batas-batas sesuai dengan data.
- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa disekitar bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II Paviliun RT 001/003 Kav 39 Jakarta Pusat tersebut terdapat beberapa bidang tanah yang merupakan tanah Eks Kotapraja, sehingga Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Pusat mengindikasikan terhadap bidang tanah tersebut merupakan tanah eks Kotapraja. Saksi jelaskan bahwa terhadap adanya catatan indikasi tanah eks Kotapraja atas permohonan sertifikat an Rumiayah tersebut, Sdn. Rumiayah membuat Surat Pernyataan sudah menguasai tanah sejak tahun 1993 dan tanah tersebut bukan tanah bekas eks kotapraja yang dinyatakan oleh Sdr. Rumiayah tertanggal 09 Januari 2019, sehingga saksi percaya bahwa tanah tersebut bukan milik terdakwa Rumiayah ;
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat sebagian membenarkan dan sebagian menyangkalinya;



11. Saksi **ENDO KURNIADI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menjelaskan memberikan keterangan secara bebas dibawah sumpah dalam persidangan dan membenarkan semua keterangan saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan di tingkat penyidikan tanpa ditekan, dipaksa atau diarahkan.
- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa tugas dan tanggung jawab panitia adjudikasi PTSL yang di tunjuk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 329/KEP-31.71-100/XI/2018 tanggal 01 November 2018 yaitu :
 - Ketua Team Sdri. Mas'udah, S.H., M.H bertugas sebagai memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh kegiatan pelaksanaan program kegiatan Ajudikasi, mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan Kantor Pertanahan dan Instansi terkait, memberikan pengarahan, pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan, mengesahkan berita acara pengumuman data fisik dan data yuridis, menegaskan kofersi hak atas tanah, menandatangani penetapan pengakuan / penegasan hak, menandatangani usulan keputusan pemberian hak atas tanah negara, atas nama Kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertifikat, menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - Ketua Satgas Fisik Ali Sunhaji, A. Ptnh bertugas sebagai mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data fisik dan penata usahaan pendaftaran tanah terkait dengan data fisik, membantu Ketua panitia Ajudikasi PTSL dalam pemeriksaan data fisik bidang-bidang tanah, membuat kesimpulan hasil pengukuran dan pemetan menginventarisir, memeriksa sengketa mengenai batas dan luas tanah, meneliti daftar tanah dan memeriksa luas, memeriksa peta dan surat ukur, menginventarisir permasalahan khususnya mengenai data fisik bidang-bidang tanah, membuat laporan hasil kegiatan secara berkala, mengontrol pengukuran batas tanah bersama wakil ketua bidang yuridis, menyiapkan pelaksanaan pengumuman, menyiapkan peta pendaftaran,



atas nama kepala seksi infrastruktur pertanahan dan menandatangani peta bidang tanah dan surat ukur atau menandatangani peta bidang tanah yang dibuat oleh survio, kadaster berlisensi untuk penggunaannya.

- Ketua Satgas Yuridis Endo Kurniadi, S.H., M.Kn (Saksi sendiri) bertugas mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data yuridis dan penatausahaan pendaftaran tanah terkait dengan data yuridis, membantu ketua panitia Ajudikasi PTSL dalam pemeriksaan data Yuridis bidang-bidang tanah, supervisi pengumpulan dokumen asli mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah bersama wakil ketua bidang fisik menyiapkan pelaksanaan pengumuman, membuat kesimpulan hasil pengumpulan data yuridis, membantu menyelesaikan sengkahan mengenai data yuridis, membuat kesimpulan dan membuat laporan setelah pengumuman, menyiapkan buku tanah terkait dengan data yuridis, menginfetarisir permasalahan umum hak atas tanah, membuat laporan hasil kegiatan secara berkala, supervisi nama pemegang hak pada buku tanah, memeriksa buku tanah sertifikat dan daftar nama, menyiapkan konsep penetapan konfersi dan pengakuan / penegasan hak atas tanah, menyiapkan daftar tanah negara serta usulan pemberian hak atas tanah negara, menyiapkan konsep keputusan pemberian hak atas tanah.
- Anggota Satgas Yuridis bertugas melakukan pemeriksaan dokumen bukti kepemilikan / penguasaan bidang tanah, memeriksa riwayat tanah dan menarik surat-surat kepemilikan atau penguasaan tanah yang asli dan memberikan tanda terima, membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi, menyiapkan pengumuman mengenai data yuridis, menginventarisasi sengkahan / keberatan dan penyelesaiannya, menyiapkan data untuk pembuatan daftar isian dan pemeriksaan sertifikat, menginput kegiatan PTSL kedalam aplikasi KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan).
- Anggota Satgas Fisik bertugas pengukuran batas bidang tanah secara kadastral (pengukuran yang pada saat pengembalian batas, dapat dikembalikan lagi batasnya) yang dituangkan pada gambar ukur atas penunjukkan



pemilik tanah atau kuasanya, melaksanakan pemetaan bidang tanah pada peta pendaftaran dan membuat peta bidang tanah, menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah pada aplikasi KKP, menandatangani gambar ukur dan dokumen terkait dalam hal pelaksana kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah oleh pihak ketiga, maka suvior kadaster berlisensi meandatangani peta bidang tanah untuk pembuatannya, menyampaikan peta bidang tanah kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.

- Anggota Satgas Administrasi bertugas membantu pelaksanaan tugas sekretaris panitia Ajudikasi PTSL.
- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa proses penerbitan bidang tanah dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL) yaitu :
 - Melakukan koordinasi dengan pihak Kelurahan terkait dengan adanya pelaksanaan PTSL di wilayah tersebut, dengan dilakukan penyuluhan.
 - Menerima berkas permohonan dari para pemohon melalui pengurus RT / RW yang telah ditunjuk.
 - Melakukan pengukuran yang dilakukan petugas fisik.
 - Dilakukan penelitian terhadap berkas hasil dan pengukuran oleh satgas fisik.
 - Dibuatkan peta bidang tanah oleh satgas fisik.
 - Dibuatkan surat ukur oleh wakil ketua satgas fisik.
 - Berkas fotocopy kepemilikan dan surat ukur tersebut dikirim ke satgas yuridis.
 - Melakukan pengecekan terhadap berkas permohonan PTSL oleh petugas satgas Yuridis wilayah setempat.
 - Dibuatkan Daftar para pemohon PTSL dan di input kegiatan PTSL kedalam Aplikasi KKP.
 - Dilakukan penilitian kembali terhadap dokumen hasil dari satgas fisik dan petugas fisik.
 - Pengumuman data fisik dan data yuridis kurang lebih 14 hari.
 - Dibuat Berita Acara Pengumuman oleh Ketua Ajudikasi PTSL
 - Ketua satgas yuridis memeriksa berkas untuk diterbitkan surat ukur kepada Satgas Fisik.



- hasil penerbitan surat ukur dari satgas fisik, diserahkan kembali kepada satgas yuridis untuk diterbitkan sertifikat.
- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa benar terhadap penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut diatas berdasarkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat pada tanggal 9 Januari 2019. Dapat saksi jelaskan bahwa benar terhadap penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut kepantiannya adalah seperti yang tersebut diatas. Dapat saksi jelaskan yang mengajukan permohonan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut diatas adalah sdr. RUMAIYAH, tempat tanggal lahir Lamongan, 09-03-1973 NIK 3674044903730003, alamat jombang Ciputat yang bertandatangan diatas materai 6.000 berdasarkan surat permohonan terlampir. Dapat saksi jelaskan bahwa dokumen-dokumen yang dilampirkan oleh pemohon terkait penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut diatas yaitu :
 - a. 1 (satu) lembar Asli Surat Permohonan atas nama Rumaiyah;
 - b. 1 (satu) lembar Asli Surat Pernyataan Pengukuran dan Pemilik Tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang 2 No. 39 pav Rt. 001/03 Petojo Selatan Gambir Jakarta Pusat seluas 460 M²
 - c. 2 (dua) lembar Asli Formulir Model A2 atas nama RUMAIYAH, perihal data diri pemohon, lokasi, tanah yang dimohon dan batas-batas serta luas.
 - d. 1 (satu) lembar Asli Surat Pernyataan Penguasaan / Kepemilikan tanah atas nama RUMAIYAH.
 - e. 1 (satu) lembar Asli Surat Pernyataan tanggal 09 Januari 2019 perihal tanah yang dikuasai semenjak tahun 1993 dan pelepasan hak nomor 44 tanggal 14 Agustus 2012 atas nama Rudy S. Gomogar yang terletak di Kel. Petojo Selatan Rt. 001/003 Kec. Gambir Kota Administrasi Jakarta Pusat atas nama RUMAIYAH.
 - f. 1 (satu) lembar Fotokopi KTP dan Kartu Keluarga



- g. 1 (satu) lembar Fotokopi KTP atas nama HERMAN (saksi dalam surat pernyataan penguasaan / kepemilikan tanah)
 - h. 1 (satu) lembar Fotokopi SPPT PBB tahun 2018 atas nama RUMAIYAH, NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 yang letak objek pajak di Jl. Tanah Abang II 39 Pav Rt. 001/003 Petojo Selatan Gambar Jakarta Pusat, tertanggal 18 September 2018.
 - i. 1 (satu) buah Asli Salinan Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 4 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Notaris ACHMAD ZAINUDIN, SH, M.Kn yang beralamat di Kantor Ruko Centra Eropa Blok C No. 55 Kota Wisata Gunung Putri Bogor. Antara Ny. RODY S. GOMOGAR selaku penjual dengan Ny. RUMAIYAH selaku pembeli.
- Bahwa dasar saksi dan tim Ajudikasi PTSL melakukan dan melaksanakan proses PTSL di Kelurahan Petojo Selatan Kec. Gambir Jakarta Pusat adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 329/KEP-31.71-100/XI/2018 tanggal 01 November 2018. bahwa persyaratan dan dokumen yang harus di lampirkan serta dilengkapi pemohon PTSL tertuang dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 6 tahun 2018 tentang Pendaftaran tanah Sistematis Lengkap, sebagaimana dalam pasal 20 dan pasal 22 yang berisi :
- Pengumpulan alat bukti mengenai kepemilikan baik bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan
 - Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat, tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang kepemilikan dan atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikat baik oleh yang bersangkutan. Unsur itikat baik terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan



peraturan perundang-undangan. Itikad baik dibuktikan dengan pernyataan pemohon / peserta ajudikasi PTSL yang menyatakan tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa dan tidak termasuk atau bukan merupakan aset pemerintah, pemerintah daerah, atau BUMN/BUMD atau kawasan hutan.

- Surat pernyataan dimaksud dibuat dengan ketentuan disaksikan paling sedikit oleh 2 orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik dan yang menguasai bidang tanah tersebut. Dan dibuat berdasarkan keterangan yang sebesar benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana dan apabila dikemudian hari terdapat unsur ketidak benaran dalam pernyataannya buka merupakan tanggung jawab panitia ajudikasi PTSL.
- Bahwa Saksi selaku wakil ketua bidang Yuridis, hanya melihat ada dokumen kepemilikan yang tidak lengkap dan dikuatkan adanya surat pernyataan penguasaan dan kepemilikan tanah serta adanya Akta kta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 4 Agustus 2012 yang dibuat oleh Ahmad Zainudin, SH, M.Kn. Dapat saksi jelaskan bahwa setelah dokumen masuk dalam kategori K1, selanjutnya diajukan kepada Satgas Fisik untuk diterbitkan Surat Ukur. Dapat saksi jelaskan bahwa sebelum sertifikat diterbitkan, Tim Ajudikasi PTSL melakukan pengumuman di papan pengumuman di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dan Kantor Kelurahan Petojo Selatan. Pengumuman dibuat dalam bentuk surat Pengumuman Data Fisik dan Yuridis Nomor : 13995/2018 tanggal 16 November 2018. Waktu pengumuman dilakukan selama 14 hari, untuk dokumentasi tidak ada.
- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa selama kurun waktu 14 hari pengumuman oleh Panitia PTSL, tidak ada pihak-pihak yang keberatan dengan hasil pengumuman tersebut sehingga pihak panitia PTSL menerbitkan Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor : 13980/2018 tanggal 30



November 2018. Dapat saksi jelaskan bahwa saksi dapat perlihatkan kepada penyidik, Pengumuman Data Fisik dan Yuridis Nomor : 13995/2018 tanggal 16 November 2018 dan Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Yuridis Nomor : 13980/2018 tanggal 30 November 2018 yang dibuat oleh Panitia PTSL tersebut.

- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa untuk biaya penerbitan sertifikat sebesar Rp.0,- (nol rupiah) per bidang tanah, diluar biaya PPH dan BPHTB. Dapat saksi jelaskan bahwa pemohon sampai saat ini belum melakukan penyelesaian terhadap kewajiban pembayaran PPH dan BPHTB. Dapat saksi jelaskan, terhadap kekurangan persyaratan yang diajukan pemohon adalah kurang 1 saksi dan tanda tangan dalam Surat Pernyataan Penguasaan Kepemilikan tanah dan tanda tangan pemohon dalam risalah penelitian data yuridis. Lampiran berupa bukti perolehan dari Ny. Rody S Gomugar, SPPT PBB tahun 1993 sampai tahun 2012. Kewajiban pelunasan dan pembayaran PPH dan BPHTB sejak tahun 2019, dan belum adanya Rekomendasi Hak Diatas Bidang Tanah Tanah Eks Kota Praja.
- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa pemohon belum melengkapi dan menyerahkan kepada Kantor BPN Kota Administrasi Jakarta Pusat. Bahwa terhadap penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah surat Keputusan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat BELUM di tanda tanagani. Bahwa secara aplikasi PTSL sudah selesai namun surat pemberian hak tersebut belum ditanda tangani, dan untuk memenuhi target penyerahan sertifikat. Bahwa dalam penerbitan Hak dalam program Ajudikasi PTSL, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat menggunakan jasa pihak ketiga PT. Cita Prisma yang berdomisili di Jl. Pesantren No. 47 Cigadung Bandung dengan tugas dan tanggung jawab melakukan pengukuran bidang tanah sampai diterbitkan peta bidang tanah.
- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa untuk pihak yang bertugas dalam melakukan pengecekan fisik bidang tanah adalah Satgas Fisik yang dilakukan oleh pihak ketiga PT. Cita Prisma. Dapat saksi jelaskan bahwa terkait hasil pengecekan fisik yang dilakukan oleh satgas fisik yang dilakukan oleh pihak ketiga PT. Cita Prisma adalah Peta Bidang Tanah Nomor : 4849/2018 tahun 2018 dengan



pembuat Sdr. RISTERUW LEONARDO FIRMANSYAH, ST, MT selaku Manager Proyek PT. Cita Prisma dan Sdr. SUGENG ANANTO HADI selaku Surveyor Kadalstral Berlisensi untuk penggunaannya Ketua Satgas Fisik selaku Wakil Ketua Tim Ajudikasi sdr. ALI SUNHAJI, A. Ptnh. Dapat saksi jelaskan bahwa TIDAK ADA dokumentasi dalam pengecekan fisik tanah tersebut. Dapat saksi jelaskan bahwa saksi tidak mengetahui, karena PT. Cita Prisma pada saat pengecekan fisik tidak ada tim fisik yang mendampingi. Dapat saksi jelaskan bahwa PT. Cita Prisma melakukan pengukuran sesuai dengan permohonan dan menggunakan alat ukur berupa tali meteran.

- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa saja yang hadir melakukan proses pengukuran. Dapat saksi jelaskan bahwa lokasi yang dilakukan pengukuran berdasarkan penerbitan SHGB nomor 3040 atas nama RUMAIYAH berada di RT. 05/03 Kelurahan Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Administrasi Jakarta Pusat atau sesuai dengan Nomor Identifikasi Bidang 04043 Kelurahan Petojo Selatan. Dapat saksi jelaskan bahwa hasil dari pengukuran bidang tanah tersebut dalam bentuk Peta Bidang Tanah Nomor 4849/2018. Dapat saksi jelaskan bahwa domisili PT. Cita Prisma di Jl. Pesantren No. 47 Cigadung Bandung. Dapat saksi jelaskan bahwa ada jangka waktu pekerjaan yang dilakukan oleh PT. Cita Prisma sejak 07 Juni 2018 sampai bulan Desember 2018.
- Bahwa untuk pemilik sebelumnya untuk bidang tanah yang terletak di Rt. 001/003 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Administrasi Jakarta Pusat adalah Ny. RODY S. GOMUGAR, namun tidak disebutkan dasar kepemilikan hak atas bidang tanah tersebut Sesuai dengan Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 4 Agustus 2012.
- Bahwa saksi tidak mengetahui terhadap bidang tanah yang terletak di Rt. 001/003 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Administrasi Jakarta Pusat tersebut sudah dijual oleh Nyonya Janda ROOS CAROLINA MAUKAR dan NYONYA RUDY SIANE GUMOGAR (selaku pihak pertama / penjual) dengan Tuan ALI OSESIONO (selaku pihak kedua/pembeli) berdasarkan Akta Jual Beli Rumah Dengan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 26 Tanggal 13 Desember 1993 yang dibuat oleh NOTARIS HELLENA KUNTORO, S.H., PPAT DKI Kota Jakarta.



- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal adanya Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara ALI KOMALA dengan KARMAJI SASTRA yang diperlihatkan penyidik tersebut. dapat saksi jelaskan bahwa perihal bidang tanah Eks Kotapraja adalah bidang tanah *egindom verponding* yang pemiliknya adalah Gemente Batavia (sekarang Pemda Prov. DKI Jakarta). dapat saksi jelaskan bahwa perihal bidang tanah Eks Kotapraja adalah bidang tanah *egindom verponding* yang pemiliknya adalah Gemente Batavia (sekarang Pemda Prov. DKI Jakarta).
- Bahwa Berdasarkan data yang ada pada surat ukur bahwa bidang tanah tersebut adalah tanah negara. dapat saksi jelaskan bahwa untuk dasar dan bukti penguasaan fisik terhadap tanah negara adalah Surat Pernyataan Penguasaan Fisik yang di ketahui 2 orang saksi (Tokoh Masyarakat atau RT RW), Surat Pernyataan Tidak Sengketa, PBB, Surat Oper Garap/Surat Pengalihan Garap, Bukti Pembayaran Rekening Listrik
- Bahwa saksi tidak dapat mengenali lebar Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta Nomor: 707/PR/UB-PENJ/PSJ/1987 tanggal 2 Februari 1987 antara Ir. IMAN SUNARTO (Direktur Utama PD Pembangunan Sarana Jaya) dengan Ny. RUDY G. ROOS MAUKAR yang diperlihatkan penyidik kepada saksi. bahwa terhadap bidang tanah eks kotapraja dapat diajukan penerbitan sertifikat dengan cara pembayaran retribusi kepada pihak Pemerintah Daerah sebesar 25% dari nilai tanah, setelah kewajiban tersebut dipenuhi maka dapat dilakukan proses permohonan dan pendaftaran sertifikat sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR BPN No. 6 tahun 2018 Jo Peraturan Menteri ATR BPN No. 12 Tahun 2017 dan Instruksi Presiden No. 2 tahun 2018.
- Bahwa yang dapat memiliki kewenangan untuk mengisi formulir Risalah Penelitian Data Yuridis Desa/Kelurahan Petojo Selatan Nomor : 09.01.01.05.04043 atas nama Rumaiyah adalah anggota Sdr. OBAY SOBARNA yang merupakan anggota Tim Satgas Yuridis. Dapat saksi jelaskan bahwa maksud dari "status tanahnya adalah Tanah Negara/Diindikasikan Tanah Sewa Kota Praja" tersebut adalah bahwa terhadap bidang tanah yang akan diajukan permohonan haknya tersebut di indikasikan merupakan tanah milik negara atau merupakan tanah sewa Kota Praja. Sehingga apabila bidang tanah tersebut hendak diajukan permohonan haknya, maka

Halaman 51 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst

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)



pemohon harus membayar sebesar 25 % dari Nilai Jual Objek Pajak bidang tanah tersebut kepada negara.

- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa sepengetahuan saksi pihak petugas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidak melakukan upaya pengecekan atau konfirmasi atas status tanah tersebut karena dalam dokumen yang diajukan oleh pemohon Sdri. Rumaiyah, tidak disebutkan adanya tanah sewa kotapraja. Sehingga terhadap adanya indikasi status tanah tersebut, pihak petugas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidak melakukan pengecekan atau konfirmasi atas status tanah tersebut. Dapat saksi jelaskan bahwa pihak petugas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidak melakukan pemeriksaan kepada Sdr. OBAY SOBARNA atas adanya catatan berupa “status tanahnya adalah Tanah Negara/Diindikasikan Tanah Sewa Kota Praja” tersebut.
- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa saksi tidak membaca keseluruhan / setiap lembar formulir Risalah Penelitian Data Yuridis Desa/Kelurahan Petojo Selatan Nomor : 09.01.01.05.04043 atas nama Rumaiyah tersebut. Saksi hanya membaca lembar kedua dari formulir Risalah Penelitian Data Yuridis Desa/Kelurahan Petojo Selatan Nomor : 09.01.01.05.04043 atas nama Rumaiyah tersebut, dimana saksi bertanda tangan dalam lembar kedua tersebut. Dapat saksi jelaskan bahwa saksi tidak ada upaya apapun terhadap catatan berupa “status tanahnya adalah Tanah Negara/Diindikasikan Tanah Sewa Kota Praja” tersebut, karena berdasarkan dokumen yang diajukan oleh pemohon tersebut tidak ada keterangan tanah sewa Kota Praja. Kemudian Sdri. Rumaiyah juga melampirkan Surat Pernyataan tanggal 9 Januari 2019, dimana menerangkan bahwa tanah tersebut “bukan tanah bekas eks kota praja”.
- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa Penelitian Data Yuridis untuk pembuktian hak adalah meminta kepada pemohon untuk menyerahkan bukti-bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah baik bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan (pemohon). Dapat saksi jelaskan bahwa Penegasan Konversi, pengakuan hak dan pemberian Hak sebagai berikut :
 - Kartu Verponding Indonesia masa pajak tahun 1950-1954, 1955-1959 dan 1960-1964 / Girik.



- Akta Jual Beli/Akta Hibah/Akta Pembagian Harta Bersama/Keterangan Waris/Jual Beli Bawah Tangan.
- Akta Pengoperan Hak/Akta Pelepasan Hak/Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak/Akta Jual Beli Rumah dan Bangunan/Surat Jual Beli dibawah Tangan/Surat Garap/Surat Pernyataan

- Bahwa Penguasaan Kepemilikan Tanah/Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dari Kepemilikan Tanah. dapat saksi jelaskan untuk sdr. RUMAIYAH, memiliki bukti kepemilikan dalam melakukan permohonan penerbitan sertifikat melalui program PTSL tahun anggaran 2018 berupa Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012. dapat saksi jelaskan bahwa untuk dasar kepemilikan pihak penjual dalam melakukan pelepasan hak bidang tanah berdasarkan akta pelepasan hak nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 adalah SPPT PBB tahun 1993 sampai tahun 2012 dengan NOP 31.73.070.002.012-0003.0.
- Bahwa Dapat saksi jelaskan terhadap akta pelepasan hak dapat dikategorikan sebagai bukti kepemilikan penguasaan tanah, namun dalam akta pelepasan tersebut yang menjadikan dasar pelepasan hak berupa SPPT PBB seharusnya ditambah adanya bukti perolehan hak pihak pertama. dapat saksi jelaskan bahwa seharusnya untuk alas hak yang dijadikan dasar dalam Akta Pelepasan Hak No. 44 berupa SPPT PBB dilampirkan, namun untuk lampiran tersebut tidak ada atau tidak dilampirkan dalam persyaratan permohonan penerbitan sertifikat. terhadap SPPT PBB tahun 1993 sampai tahun 2012 dengan NOP 31.73.070.002.012-0003.0, saksi tidak dapat tunjukkan dan perlihatkan kepada penyidik karena **tidak ada** pada lampiran permohonan penerbitan setifikat. SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah namun hanya sebagai bukti penguasaan fisik atas bidang tanah dan menjadi petunjuk atas penguasaan fisik bidang tanah yang diajukan permohonan hak atas bidang tanah tersebut.
- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa sesuai dengan Peta Bidang Tanah terdapat catatan diindikasikan tanah sewa kota praja, namun yang dapat menjelaskan lebih rinci adalah sdr. ALI SUNHAJI selaku wakil ketua satgas fisik. dapat saksi jelaskan untuk tanah negara / tanah sewa kota praja untuk alas hak berupa akta pengoperan/akta pelepasan/akta pengoperan dan jual beli bangunan/surat jual beli



bawah tangan yang didalamnya disebutkan tanah sewa kota praja atau tidak disebutkan kartu sewa kota praja. Dapat saksi jelaskan kembali bahwa dokumen yang dibutuhkan untuk mendukung kebenaran terhadap alas hak tanah sewa kota praja adalah berupa surat rekomendasi dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta atau Pemegang Sewa Kota Praja dan bukti lunas pembayaran retribusi sewa kota praja. tanah negara adalah adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (tanah yang belum bersertifikat) sedangkan untuk tanah sewa kota praja adalah tanah-tanah yang berada dalam kekuasaan kota praja (wilayah administrasi pemerintah kota/provinsi). Sedangkan tanah-tanah milik adat adalah tanah yang dimiliki oleh seseorang dengan bukti alas hak berupa girik/verponding Indonesia.

Sesuai dengan tanda terima surat asli terhadap Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 diterima oleh sdr. MARIO (anggota Satgas Yuridis) pada tanggal 28 Januari 2019, dapat saksi jelaskan sesuai dengan data yang ada di kantor Pertanahan Jakarta Pusat sertifikat tersebut diserahkan pada tanggal 24 Januari 2019 sesuai dengan lembar daftar Isian 301A dari sdr. Djoko Widodo S.H (selaku sekretaris tim PTSL) kepada atas nama penerima RUMAIYAH. bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang mengambil sertifikat 3040 atas nama RUMAIYAH tersebut, dan sesuai dengan arsip tidak terdapat kuasa untuk mengambil. dapat saksi jelaskan bahwa seharusnya sertifikat HGB No. 3040/Petojo Selatan diserahkan kepada pemilik setelah diserahkan asli surat kepemilikan hak atas bidang tanah;

- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat sebagian membenarkan dan sebagian menyangkalinya;
12. Saksi **ALI SUNHAJI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi menjelaskan memberikan keterangan secara bebas dibawah sumpah dalam persidangan dan membenarkan semua keterangan saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan di tingkat penyidikan tanpa ditekan, dipaksa atau diarahkan.
 - Bahwa benar terhadap penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut diatas berdasarkan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta



Pusat. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah berlokasi di RT 001 RW 003 Kelurahan Petojo Selatan, Kec. Gambir, Jakarta Pusat. Bahwa berita acara pengesahan tersebut diumumkan di Kantor Kelurahan Petojo Selatan dan di Kantor Ajudikasi yang beralamat di kantor BPN Jakarta Pusat dengan cara di tempelkan di papan pengumuman.

- Bahwa sesuai dengan sesuai dengan Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018 tentang PTSL dan Intruksi Presiden No. 2 Tahun 2018, bahwa benar dalam berita acara pengesahan harus di umumkan di Kantor Kelurahan dan Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat. Bahwa pada saat mengumumkan terkait berita acara pengesahan diterbitkan Peta Bidang Tanah tidak ada warga yang keberantan terhadap akan di terbitkannya Peta Bidang Tanah terkait Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah. Bahwa saksi tidak hadir pada saat melakukan pengukuran tanah terkait proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah. Bahwa dasar hukum dari PTSL (pendaftaran tanah sistematis lengkap) adalah Progam Pemerintah yang dituangkan dalam Peraturan Menteri No. 6 Tahun 2018 tentang PTSL dan Intruksi Presiden No. 2 Tahun 2018. bahwa semua bidang tanah dapat diajukan permohonan hak melalui program PTSL sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang diatur dalam petunjuk teknis PTSL.
- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa syarat-syarat mengajukan Hak melalui PTSL sebagai berikut :
 - Data diri (KK, KTP)
 - Bukti kepemilikan (Girik, tanah Garapan)
 - PBB
 - Surat Pernyataan Tidak Sengketa
 - Surat Spooradik
- Bahwa mekanisme dan prosedur pengajuan penerbitan tanah melalui program PTSL, pertama dibentuknya tim Panitia A yang sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor: 329/KEP-31.71-100/XI/2018 tanggal 01 November 2018 yang di tanda tangani kepala kantor, setelah itu dari tim PTSL melakukan persiapan penyuluhan kepada



warga yang dilakukan di kantor Kelurahan yang di tetapkan sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor: 329/KEP-31.71-100/XI/2018 tanggal 01 November 2018 lalu setelah itu pengambilan dokumen oleh tim PULDADIS (pengumpul data yuridis) setelah itu data-data yang dikumpulkan dilakukan penelitian oleh satgas yuridis yang melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen permohonan PTSL, setelah dokumen yang diteliti lengkap dilakukan pengukuran yang dilakukan oleh satgas Fisik setelah dilakukan pengukuran dan telah sesuai dengan QC (Quality Control) terbitlah Peta Bidang setelah itu dilakukan pengumuman di kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat bila tidak ada yang keberatan dan terbitlah surat ukur dan proses selanjutnya lanjut oleh tim panitia A yang di ketuai oleh saudari MAS'UDAH, S.H., MH setelah selesai ditindak lanjuti oleh panitia A proses pencetakan Sertipikat.

- Bahwa kantor pertanahan kota administrasi Jakarta Pusat, dalam rangka penerbitan Hak melalui program PTSL menggunakan jasa pihak **ketiga** (PT. CITA PRISMA) tugas dan tanggung jawabnya adalah mengukur bidang tanah yang diajukan permohonan haknya hingga menerbitkan peta bidang tanah dan bertanggung jawab memberikan hasil ukur kepada Saksi (Satgas Fisik). Bahwa PT. Cita Prisma melakukan pengukuran sesuai dengan permohonan dengan metode TERISTRIS dan menggunakan alat ukur yang bernama meteran namun saksi tidak mengetahui mereknya. bahwa saksi tidak mengetahui pihak ketiga (PT. Cita Prisma) hadir dalam rangka proses pengukuran tanah terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah. Dan saksi tidak mengetahui siapa saja yang hadir.
- Bahwa lokasi bidang tanah yang diukur oleh pihak ketiga (PT. Cita Prisma) berdasarkan pengajuan penerbitan SHGB Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah di RT 001 RW 003 Kelurahan Petojo Selatan Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat namun **adanya perbedaan RT pada gambar ukur yang diserahkan oleh pihak ke-3, lokasi tersebut berada di RT 005 RW 003.** bahwa hasil dari pengukuran bidang tanah tersebut dalam bentuk GU (Gambar Ukur) dan peta bidang tanah. bahwa terhadap penunjukan pihak ke 3 PT. Cita Prisma yaitu dari Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta bukan dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat. bahwa yang dituliskan dalam hasil Gambar Ukur di dalamnya dituliskan



Nomor Surat Tugas 1832/3-31-IV-2018 berdasarkan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK) yang diterbitkan oleh Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta. bahwa pada saat dilakukannya pengukuran Rt 001/003 Kelurahan Petojo Selatan Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat atas nama pemohon RUMAIYAH tidak dilakukan pendampingan oleh tim Satgas Fisik.

- Bahwa terhadap hasil dari pengukuran PT. Cita Prisma dalam bentuk GU (Gambar Ukur) dan peta bidang tanah, saksi lakukan pengecekan dan pemeriksaan kembali sesuai dengan luas bidang, letak tanah serta penunjuk batasnya dan memastikan sudah dipetakan di peta pendaftaran. jelaskan saksi tidak melakukan pengecekan secara langsung. Bahwa saksi tidak melakukan pengecekan secara langsung karena kami sudah mempercayakan secara langsung PT. Cita Prisma selaku pihak ke-3 sebagai petugas ukur yang ditunjuk. bahwa domisili PT. Cita Prisma di Jalan Pesantren No.47 Cigadung Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, Jawa Barat. bahwa ada jangka waktu pekerjaan yang dilakukan oleh PT. Cita Prisma yaitu satu tahun lamanya.
- Bahwa untuk tugas PT. Cita Prisma sudah berakhir setelah memberikan peta bidang tanah namun masih mempunyai tanggung jawab terhadap hasil pekerjaan. Bahwa saksi tidak dapat memperlihatkan dihadapan penyidik terkait surat dari kantor pertanahan administrasi Jakarta Pusat kepada PT. Cita Prisma dalam rangka pengukuran bidang tanah tersebut. bahwa benar Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor: 329/KEP-31.71-100/XI/2018 tanggal 01 November 2018 yang ditanda tangani Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melalui program PTSL. Bahwa yang mengajukan permohonan hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² adalah Sdri. RUMAIYAH. Dapat saksi jelaskan yang dilampirkan adalah sebagai berikut :
 - a. Fotokopi KTP dan KK atas nama RUMAIYAH;
 - b. Fotokopi SPPT PBB;
 - c. Asli Surat Permohonan yang ditandatangani Sdri. RUMAIYAH (tidak ada tanggal, bulan, tahunnya);



- d. Asli Surat Pernyataan Telah Dipasang Tanda Batas (tidak ada tanggal, bulan, tahunnya);
 - e. Asli Surat Pernyataan Jika dipergunakan Untuk Fasilitas Umum (tidak ada tanggal, bulan, tahunnya);
 - f. Asli Surat Pernyataan Penguasaan Kepemilikan Tanah (tidak ada tanggal, bulan, tahunnya) yang disaksikan hanya 1 orang;
 - g. Asli Surat Pernyataan Bahwa Tanah Tersebut Bukan Tanah Ex Kota Praja tanggal 09 Januari 2019;
 - h. Asli Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris ACHMAD ZAENUDIN,SH.,M.Kn. Notaris Kabupaten Bogor.
- Bahwa saksi dapat memperlihatkan kepada Penyidik surat Permohonan Hak terhadap Sertipikat tersebut. bahwa yang membuat blangko/formulir terhadap Permohonan Hak tersebut adalah Kantor Bpn Jakarta Pusat. bahwa dokumen yang dilampirkan pada saat pengajuan Sertifikat ada beberapa dokumen yang asli dan juga ada beberapa dokumen yang Fotokopi. Saksi jelaskan bahwa formilir yang di isi oleh pemohon terkait dengan proses pengajuan sertifikat tersebut adalah sebagai berikut :
- Surat Pernyataan
 - Surat Keterangan Pajak Penghasilan terhutang
 - Surat Pernyataan BPHT Terhutang
 - Surat Permohonan
 - Surat Pernyataan Penguasaan/pemilikan tanah
- Bahwa Saksi jelaskan bahwa yang menyetujui bahwa dokumen-dokumen yang di ajukan pemohon layak untuk di terbitkan Sertipikat adalah satgas Yuridis yaitu Sdr. Endo Kurniadi, S.H., M.Kn. Bahwa dalam pengajuan dokumen/surat yang diajukan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) tersebut sudah lengkap sehingga saksi menandatangani Risalah Penelitian Data Yuridis. Bahwa saksi sebagai ketua satgas fisik tidak melakukan pengecekan lokasi tanah tersebut. bahwa setelah dinyatakan layak, tindak lanjut terhadap proses penerbitan hak sertipikat tersebut maka Ketua Ajudikasi menandatangani Sertifikat tersebut dan selanjutnya diserahkan kepada Pemohon. bahwa letak fisik bidang tanah terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 419 m² atas nama Rumaiyah di Jl. Tanah Abang II Kav. 39 RT 001 RW 003 Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat.

- Bahwa alas hak atau dasar bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II Kav. 39 Jakarta Pusat tersebut yang menjadi dasar permohonan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah adalah Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan Asli Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris ACHMAD ZAENUDIN,SH.,M.Kn. Notaris Kabupaten Bogor. Bahwa tidak ada kewajiban saksi maupun anggota satgas fisik untuk mengecek lokasi yang akan diukur oleh pihak ketiga. bahwa terkait dengan tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II Kav. 39 Jakarta Pusat sudah dilakukan pengukuran, sesuai dengan gambar ukur nomor 1961/Petojo Selatan/2018 bahwa tanah tersebut sudah dilakukan pengukuran. Yang melakukan pengukuran adalah pihak ketiga (PT CITA PRISMA) yaitu Sdr. SUGENG ANANTO HADI.
- Bahwa yang membuat Peta Bidang Tanah Nomor 4849/2018 dan Gambar Ukur Nomor 1961/Petojo Selatan/2018 tersebut adalah pihak ketiga yaitu PT CITA PRISMA. Bahwa benar yang menandatangani Peta Bidang Tanah Nomor 4849/2018 adalah Sdr. SUGENG ANANTO HADI selaku surveyor kadastral berlisensi, Sdr. RISTERUW LEONARDO FIRMANSYAH, ST, MT selaku Manager Proyek atas nama pimpinan PT CITA PRISMA dan saksi sendiri selaku ketua satgas fisik. Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik bidang tanah sebelumnya yang terletak di Jl. Tanah Abang II Kav. 39 RT 001 RW 003 Kelurahan Petojo Selatan Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. bahwa jumlah bidang tanah yang dilakukan pengukuran sesuai dengan peta kerja yang ada di Jakarta Pusat adalah 30.000 (tiga puluh ribu) bidang tanah.
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II Kav. 39 RT 001 RW 003 Kelurahan Petojo Selatan Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat tersebut sudah dijual oleh Nyonya Janda ROOS CAROLINA MAUKAR dan NYONYA RUDY SIANE GUMOGAR (selaku pihak pertama/penjual) dengan Tuan ALI OSEGIONO (selaku pihak kedua/pembeli) berdasarkan Akta Jual Beli Rumah Dengan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor:

Halaman 59 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



26 Tanggal 13 Desember 1993 yang dibuat oleh NOTARIS HELLENA KUNTORO, S.H., PPAT DKI Kota Jakarta. Bahwa saksi tidak mengetahui terhadap bidang tanah yang dilakukan pengecekan fisik bahwa bidang tanah dan bangunan tersebut merupakan milik Sdr. Ali Soegiono yang disewakan kepada Sdri. Rumaiyah dan Sdr. Karmadji Sastra.

- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perihal Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Ali Soegiono Als Ali Komala dengan Karmadji Sastra tersebut. Bahwa saksi mengetahui perihal bidang tanah eks Kotapraja yaitu tanah-tanah yang dahulu alas haknya adalah *Eigendom Verponding Geemente Batavia* (Tanah yang dikuasai oleh Pemda). bahwa alas hak atau bukti kepemilikan terhadap bidang tanah eks Kotapraja adalah *Eigendom Verponding Geemente Batavia*. Bahwa saksi mengetahui bahwa bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II Kav. 39 RT 001 RW 003 Kelurahan Petojo Selatan Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat tersebut merupakan bidang tanah eks Kotapraja.
- Bahwa yang memiliki kewenangan untuk mengisi formulir tersebut adalah bagian Satgas Yuridis yaitu Ketua Yuridis Sdr. ENDO KURNIADI, S.H, Mkn, Sekertaris Sdr. DJOKO WIDODO, anggota Sdr. AGUS RIDUAN, dan Lurah Petojo Selatan Sdr. MOHAMAD ARIEF BIKI, STP. yang melakukan penelitian terhadap dokumen/surat Formil yang di ajukan oleh Sdri. Rumaiyah adalah bagian satgas yuridis Sdr. ENDO KURNIADI, S.H., M. Kn. bahwa saksi tidak melakukan penelitian terhadap dokumen yang dimohonkan oleh Sdri. RUMAIYAH.
- Bahwa dokumen yang dilampirkan oleh pemohon belum sesuai dengan Permen Nomor 6 tahun 2018. bahwa saksi melihat/membaca seluruhnya surat permohonan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah. Bahwa menurut informasi yang saksi dapat bahwa kebanyakan di wilayah petojo masih banyak terdapat tanah eks kotapraja, karena saksi belum mengetahui secara pasti maka dari itu di tuliskan disana diindikasikan tanah tersebut tanah eks kotapraja. bahwa yang dapat menjelaskan adalah Ketua Tim Yuridis yaitu Sdr. ENDO KURNIADI dan Ketua PTSL yaitu Sdri. MASUDAH. bahwa yang dapat menjelaskan adalah Ketua Panitia PTSL Sdri. MASUDAH.



- Bahwa sebenarnya formulir yang belum ditanda tangani tersebut tidak bisa diterbitkan Sertifikat Haknya.
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang dapat menjelaskan adalah Ketua Panitia A Sdri. MAS'UDAH, S.H., M.H. bahwa di kantor BPN Jakarta Pusat tidak memiliki data terkait wilayah termasuk dalam tanah eks Kota Praja. Bahwa saksi sebagai Ketua Satgas Fisik Panitia A atas terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah sudah yakin fisik dan pengukuran telah sesuai dengan tepat di lokasi tersebut. bahwa tidak ada biaya dalam penerbitan hak melalui program PTSL.
- Bahwa saksi tidak pernah sama sekali diberikan atau pernah menerima uang dari penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah dari Sdri. RUMAIYAH. Bahwa saksi tidak pernah diberikan atau pernah menerima uang dari pihak BPN Jakarta Pusat pada proses penerbitan hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah. Bahwa perbuatan yang saksi lakukan dengan sadar dan tanpa ada paksaan dari orang lain. bahwa tidak ada saksi yang meringankan terkait dengan perkara ini;
- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat sebagian membenarkan dan sebagian menyangkalinya;

13. Saksi **AGUS RIDUAN,SH.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi menjelaskan memberikan keterangan secara bebas dibawah sumpah dalam persidangan dan membenarkan semua keterangan saksi dalam Berita Acara Pemeriksaan di tingkat penyidikan tanpa ditekan, dipaksa atau diarahkan.
- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa benar Skep yang di perlihatkan Penuntut umum kepada saksi yang menjadi dasar terbentuknya Tim PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). bahwa tugas dan tanggung jawab panitia adjudikasi PTSL yang di tunjuk berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 329/KEP-31.71-100/XI/2018 tanggal 01 November 2018 yaitu :



- Ketua Team Sdri. Mas'udah, S.H., M.H bertugas sebagai memimpin dan bertanggung jawab terhadap seluruh kegiatan pelaksanaan program kegiatan Ajudikasi, mengkoordinasikan pelaksanaan kegiatan dengan Kantor Pertanahan dan Instansi terkait, memberikan pengarahannya, pelaksanaan kegiatan termasuk penyuluhan, mengesahkan berita acara pengumuman data fisik dan data yuridis, menegaskan kofersi hak atas tanah, menandatangani penetapan pengakuan/penegasan hak, menandatangani usulan keputusan pemberian hak atas tanah negara, atas nama Kepala Kantor Pertanahan menandatangani buku tanah dan sertifikat, menandatangani dokumen penyerahan hasil kegiatan panitia Ajudikasi kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- Ketua Satgas Fisik Ali Sunhaji, A. Ptnh bertugas sebagai mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data fisik dan penata usahaan pendaftaran tanah terkait dengan data fisik, membantu Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam pemeriksaan data fisik bidang-bidang tanah, membuat kesimpulan hasil pengukuran dan pemetan menginventarisir, memeriksa sengketa mengenai batas dan luas tanah, meneliti daftar tanah dan memeriksa luas, memeriksa peta dan surat ukur, menginventarisir permasalahan khususnya mengenai data fisik bidang-bidang tanah, membuat laporan hasil kegiatan secara berkala, mengontrol pengukuran batas tanah bersama wakil ketua bidang yuridis, menyiapkan pelaksanaan pengumuman, menyiapkan peta pendaftaran, atas nama kepala seksi infrastruktur pertanahan dan menandatangani peta bidang tanah dan surat ukur atau menandatangani peta bidang tanah yang dibuat oleh survio, kadaster berlisensi untuk penggunaannya.
- Ketua Satgas Yuridis Endo Kurniadi, S.H., M.Kn (Saksi sendiri) bertugas mengkoordinasikan pelaksanaan tugas pengumpulan data yuridis dan penatausahaan pendaftaran tanah terkait dengan data yuridis, membantu ketua panitia Ajudikasi PTSL dalam pemeriksaan data Yuridis bidang-bidang tanah, supervisi pengumpulan dokumen asli mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah bersama wakil ketua bidang fisik menyiapkan pelaksanaan pengumuman, membuat kesimpulan hasil pengumpulan data yuridis,



membantu menyelesaikan sanggahan mengenai data yuridis, membuat kesimpulan dan membuat laporan setelah pengumuman, menyiapkan buku tanah terkait dengan data yuridis, menginfetarisir permasalahan umum hak atas tanah, membuat laporan hasil kegiatan secara berkala, supervisi nama pemegang hak pada buku tanah, memeriksa buku tanah sertifikat dan daftar nama, menyiapkan konsep penetapan konfersi dan pengakuan/penegasan hak atas tanah, menyiapkan daftar tanah negara serta usulan pemberian hak atas tanah negara, menyiapkan konsep keputusan pemberian hak atas tanah.

- Sekretaris Joko Widodo, S.H bertugas melaksanakan tugas pengetikan, penggandaan dokumen, penerimaan surat-surat umum dan pemberian tanda terimanya dan pekerjaan administratif lainnya, menyiapkan laporan ke Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah BPN dan unit kerja lain yang dianggap perlu, menyiapkan daftar hadir, membuat laporan hasil rapat, menyiapkan lapora hasil kegiatan secara berkala setiap bulan, membuat evaluasi untuk laporan hasil kegiatan secara berkalasetiap bulan, menyiapkan pencetakan/penjaitan sertifikat, mempersiapkan pertanggungjawaban keuangan.
- Anggota Satgas Yuridis bertugas melakukan pemeriksaan dokumen bukti kepemilikan/penguasaan bidang tanah, memeriksa riwayat tanah dan menarik surat-surat kepemilikan atau penguasaan tanah yang asli dan memberikan tanda terima, membuat daftar bidang-bidang tanah yang telah diajudikasi, menyiapkan pengumuman mengenai data yuridis, menginventarisasi sanggahan/keberatan dan penyelesaiannya, menyiapkan data untuk pembuatan daftar isian dan pemeriksaan sertifikat, menginput kegiatan PTSL kedalam aplikasi KKP (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan).
- Anggota Satgas Fisik bertugas pengukuran batas bidang tanah secara kadastral yang dituangkan pada gambar ukur atas penunjukkan pemilik tanah atau kuasanya, melaksanakan pemetaan bidang tanah pada peta pendaftaran dan membuat peta bidang tanah, menjalankan prosedur dan memasukkan data dan informasi yang berkaitan dengan data fisik bidang tanah pada aplikasi KKP, menandatangani



gambar ukur dan dokumen terkait dalam hal pelaksana kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah oleh pihak ketiga, maka suvior kadaster berlisensi meandatangani peta bidang tanah untuk pembuatannya, menyampaikan peta bidang tanah kepada Ketua Panitia Ajudikasi PTSL.

- Anggota Satgas Administrasi bertugas membantu pelaksanaan tugas sekretaris panitia Ajudikasi PTSL.

- Bahwa yang dimaksud dengan (PTSL) adalah PENDAFTARAN TANAH SISTIMATIS LENGKAP adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi dalam Tim PTSL, yaitu :

- Melakukan koordinasi dengan RT, RW dan Kelurahan terkait warga yang akan mangajukan pendaftaran tanah melalui Program PTSL;
- Mengumpulkan berkas-berkas dokumen dari kelurahan;
- Melakukan pengecekan kelengkapan berkas-berkas dokumen yang diajukan oleh pemohon;

- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa proses penerbitan bidang tanah dalam program Pendaftaran Tanah Sistematis lengkap (PTSL) yaitu :

- Menerima berkas permohonan dari pemohon dari Loket pendaftaran PTSL;
- Melakukan pengecekan terhadap berkas permohonan PTSL oleh petugas dari Satgas Yuridis dan Satgas Fisik secara bersamaan. Dimana hasil pengecekan dari Satgas Yuridis dan Satgas Fisik akan dikawinkan / di sesuaikan;
- Melakukan pengukuran yang dilakukan petugas fisik;
- Dilakukan penelitian terhadap berkas hasil dan pengukuran oleh satgas fisik;
- Dibuatkan peta bidang tanah oleh satgas fisik;
- Dibuatkan surat ukur oleh wakil ketua satgas fisik;
- Berkas tersebut dikirim ke satgas yuridis;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dilakukan penelitian kembali terhadap dokumen hasil dari satgas fisik oleh petugas Yuridis;
- Ketua satgas yuridis memeriksa berkas untuk diterbitkan sertifikat;
- Bahwa dasar hukum dari PTSL (pendaftaran tanah sistematis lengkap) adalah Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap).
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa syarat-syarat bagi pemilik tanah untuk mengajukan hak melalui PTSL antara lain :
 - Pemohon mengisi formulir pendaftaran;
 - KTP;
 - KK;
 - Alas Hak Tanah ;
 - PBB;
 - Surat Pernyataan Penguasaan Fisik;
 - Surat Pernyataan Tidak Sengketa;
 - Surat Keterangan Waris;
- Bahwa Saksi menerangkan bahwa proses pengajuannya sebagai berikut :
 - Masyarakat yang akan melakukan pendaftaran membawa berkas-berkas nya ke kantor Kelurahan;
 - Dilakukan pengecekan berkas (oleh Agus Riduan, S.H., Andi Baso Mario Mubaroq, dan Obay Sobarna);
 - Berkas di bawa ke kantor BPN Kota Jakarta Pusat, di masukkan ke data BPN Kota Jakarta Pusat;
 - Selama proses input data oleh kantor BPN Kota Jakarta Pusat, sambil menunggu hasil ukur yang dilakukan oleh Satgas Fisik;
 - Setelah itu data dari Satgas Yuridis di serahkan kepada Satgas Fisik untuk dilakukan pengukuran.
 - Jadi proses Input data oleh pelaksanaan proses pengukuran dilakukan secara paralel/hampir bersamaan;
 - Setelah ada surat ukur, dilakukan pengumuman di Kantor Kelurahan Petojo Selatan dan di BPN Kota Jakarta Pusat selama 14 hari;

Halaman 65 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



- Jika tidak ada sanggahan, kemudian disahkan dan terbit Surat Keputusan Pemberian Hak;
 - Setelah itu dibukukan, kemudian diterbitkan Sertifikat.
- Bahwa Saksi jelaskan bahwa benar terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumayyah tersebut diatas benar di terbitkan berdasarkan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat. bahwa benar Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam rangka penerbitan Hak melalui program PTSL menggunakan jasa pihak ketiga yaitu PT. Cita Prisma untuk wilayah Kelurahan Petojo Selatan. bahwa PT. Cita Prisma dapat melakukan pengukuran terhadap bidang tanah di wilayah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat karena PT. Cita Prisma merupakan pemenang lelang dari proses lelang yang diadakan oleh Kantor Kanwil Badan Pertanahan Nasional wilayah Provinsi DKI Jakarta.
- Bahwa saat ini saksi belum dapat menunjukkan surat keputusan hasil lelang kepada penyidik karena tidak saksi bawa. Bahwa saksi kurang mengetahui terkait tugas dan tanggung jawab dari PT. Cita Prisma terkait proses pengukuran bidang tanah tersebut, namun yang saksi ketahui PT. Cita Prisma bertugas untuk melakukan proses pengukuran bidang tanah dan melaporkan hasil pelaksanaan tugas dengan bentuk Gambar Ukur dan Peta Bidang Tanah. bahwa PT. Cita Prisma melakukan pengukuran dengan dibekali dengan data Peta Kerja berdasarkan Peta Pendaftaran Tanah dari Satgas Fisik. Kemudian setelah melakukan pengukuran, PT. Cita Prisma memberikan laporan hasil pengukuran dengan bentuk Gambar Ukur dan Peta Bidang Tanah kepada Satgas Fisik. Setelah itu, Satgas Fisik melakukan penyesuaian data untuk kemudian diterbitkan Surat Ukur. ahwa saksi kurang mengetahui terkait alat pengukuran apa yang digunakan oleh PT. Cita Prisma tersebut.
- Bahwa pemohon yang ada pada Kelurahan Petojo Selatan sesuai dengan gambar kerja pengukuran bidang tanah sekitar 200 (dua ratus) pemohon lebih. saksi jelaskan bahwa saksi kurang mengetahui terkait hal tersebut, namun seharusnya pihak ketiga (PT. Cita Prisma) hadir dalam rangka proses pengukuran tanah terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040



seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut karena pihak ketiga (PT. Cita Prisma) yang melakukan proses pengukuran bidang tanah tersebut.

- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa lokasi bidang tanah yang diukur oleh pihak ketiga (PT. Cita Prisma) berdasarkan pengajuan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut ada di wilayah Jl. Tanah Abang II Paviliun Kav. 39, RT/RW. 001/003 Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat. Bahwa berdasarkan Surat Ukur Nomor 00249/Petojo Selatan/2019, petugas yang melakukan pengukuran terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut yaitu Ir. Sugeng Ananto Hadi (PT. Cita Prisma). Dapat saksi jelaskan bahwa laporan hasil dari pengukuran bidang tanah tersebut dalam bentuk Gambar Ukur (GU), Peta Bidang Tanah dan Laporan Penyelesaian Pekerjaan.
- Bahwa yang menunjuk saksi sebagai Tim Ajudikasi PTSL yaitu adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, ILJAS TEDJO PRIJONO, S.H. berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 329/KEP-31.71-100/XI/2018 tanggal 01 November 2018. bahwa yang mengajukan permohonan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut yaitu Sdri. Rumaiyah. Bahwa dokumen-dokumen apa saja yang dilampirkan oleh pemohon terkait proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah :
 - a. Asli Surat Permohonan Model A-2 yang ditanda tangani oleh Rumaiyah (tidak ada tanggalnya)
 - b. Fotokopi KTP dan Fotokopi KK pemohon
 - c. Fotokopi KTP saksi
 - d. Surat Pernyataan telah memasang tanda batas dan tidak bersengketa.
 - e. Surat Pernyataan bersedia melepaskan hak apabila tanahnya akan digunakan untuk kepentingan umum baik sebagian maupun seluruhnya
 - f. Surat Pernyataan Penguasaan / Kepemilikan Tanah



- g. Surat Pernyataan tanah tersebut bukan Tanah Eks Kotapraja dan apabila termasuk eks kotapraja bersedia diselesaikan secara prosedur yang berlaku
- h. SPPT PBB tahun 2018
- i. Asli Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris & PPAT Achmad Zainudin, S.H., M.Kn.

– Bahwa saksi dapatlihatkan kepada penyidik Asli Surat Permohonan Model A-2 yang ditanda tangani oleh Rumaiyah (tidak ada tanggalnya) tersebut. Bahwa yang melakukan penelitian terhadap dokumen/surat formil yang diajukan Rumaiyah adalah dari Satgas Yuridis, yaitu :

- a. Endo Kurniadi, S.H., M.Kn;
- b. Agus Riduan, S.H.;
- c. Supiyati;
- d. Andi Baso Mario Mubaroq;
- e. Obay Sobarna;

– Bahwa saksi tidak mengetahui alas hak / bukti kepemilikan atas nama pemohon RUMAIYAH, saksi hanya mengambil berkas permohonan PTSL warga yang disampaikan ke RT/RW sampai tingkat kelurahan. Sedangkan yang melakukan pengecekan maupun verifikasi perihal bukti kepemilikan / alas hak pemohon adalah team satgas yuridis PTSL Jakarta Pusat termasuk didalamnya adalah saksi sendiri selaku anggota tim PTSL. Bahwa formulir yang diisi oleh pemohon terkait proses pengajuan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut yaitu :

- a. Asli Surat Permohonan Model A-2 yang ditanda tangani oleh Rumaiyah (tidak ada tanggalnya)
- b. Surat Pernyataan telah memasang tanda batas dan tidak bersengketa.
- c. Surat Pernyataan bersedia melepaskan hak apabila tanahnya akan digunakan untuk kepentingan umum baik sebagian maupun seluruhnya.
- d. Surat Pernyataan Penguasaan / Kepemilikan Tanah.



e. Surat Pernyataan tanah tersebut bukan Tanah Eks Kotapraja dan apabila termasuk eks kotapraja bersedia diselesaikan secara prosedur yang berlaku.

– Bahwa akta pelepasan hak No. 44 yang diperlihatkan penyidik kepada saksi adalah bukti kepemilikan bidang tanah atas nama pemohon RUMAIYAH yang beralamat di Jl. Tanah Abang II 39 pap. RT 01/03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Jakarta Pusat. yang berisi menjual / mengoperalkn garapan, melepas hak kepada pihak RUMAIYAH, berupa sebidang tanah berdiri bangunan diatas tanah negara seluas 460 M2 berdasarkan Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan tahun 1993 sampai tahun 2012 dengan nomor objek pajak 31.73.070.002.012-0003.0 dilekatkan pada minuta akta ini dengan batas-batas sebagai berikut sebelah utara Jalan tanah abang II, sebelah selatan rumah makan padang, sebelah timur tanah hutapea, sebelah barat jalan kesehatan dengan pelepasan hak ini dilangsungkan dan diberikan penggantian kerugian sebesar Rp.105.000.000. dan telah diterima sdr. RODY S. GOMUUGAR.

– Bahwa benar, akta pelepasan hak no. 44 tanggal 4 Agustus 2012 yang dijadikan warkah penerbitan SHGB No. 3040/Petojo Selatan atas nama RUMAIYAH. Dimana akta tersebut adalah bukti kepemilikan atas bidang tanah yang ditempati dan dikuasai oleh sdr. RUMAIYAH. dapat saksi jelaskan bahwa terhadap Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan tahun 1993 sampai tahun 2012 dengan nomor objek pajak 31.73.070.002.012-0003.0 **tidak termasuk sebagai bukti kepemilikan atas bidang tanah / alas hak**, melaikan hanya untuk pembayaran pajak bumi dan bangunan yang dijadikan dasar pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan). Bahwa yang menyetujui bahwa dokumen-dokumen yang diajukan pemohon layak untuk diajukan hak atas sertipikat tersebut yaitu Tim Satgas Ajudikasi yaitu :

- | | |
|------------------------|------------------------------|
| - Ketua Tim | : Mas'udah, S.H., M.H. |
| - Ketua Satgas Fisik | : Ali Sunhaji, A. Ptnh. |
| - Ketua Satgas Yuridis | : Endo Kurniadi, S.H., M.Kn. |
| - Sekertaris | : Joko Widodo, S.H. |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Anggota : Muhammad Arif Biki, S. Stp
(Lurah Setempat)
- Anggota : Agus Riduan, S.H.

- Bahwa menurut saksi dokumen atau syarat formil dari permohonan Sdri. Rumaiyah sudah sesuai dengan aturan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018. Bahwa berdasarkan Pasal 22 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018, "Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan." Bahwa setelah dokumen tersebut dinyatakan layak oleh Tim Satgas Yuridis, selanjutnya menunggu hasil ukur dari Tim Satgas Fisik, setelah itu di input KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan) kemudian diumumkan. Setelah diumumkan selama 14 hari dan tidak ada sanggahan, disahkan oleh saksi selaku Ketua Tim Satgas PTSL.
- Bahwa letak fisik bidang tanah terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 429 m² atas nama Rumaiyah tersebut terletak di Jl. Tanah Abang II Paviliun RT.001/003 Kav. 39B Jakarta Pusat. Bahwa alas hak atau dasar bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II Paviliun RT.001/003 Kav. 39B Jakarta Pusat tersebut, yang menjadi dasar permohonan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 429 m² atas nama Rumaiyah tersebut yaitu SPPT PBB tahun berjalan dan Asli Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris & PPAT Achmad Zainudin, S.H., M.Kn. Bahwa pemilik bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II Paviliun RT.001/003 Kav. 39 Jakarta Pusat tersebut sebelumnya yaitu bahwa pemilik bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II Paviliun RT.001/003 Kav. 39 Jakarta Pusat tersebut sebelumnya NYONYA RODY S. GUMOGAR berdasarkan Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat di Notaris & PPAT Achmad Zainudin, S.H., M.Kn
- Bahwa saksi tidak mengetahui terhadap bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II Paviliun RT.001/003 Kav. 39B Jakarta Pusat

Halaman 70 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



tersebut sudah dijual oleh Nyonya Janda ROOS CAROLINA MAUKAR dan NYONYA RUDY SIANE GUMOGAR (selaku pihak pertama/ penjual) dengan Tuan ALI SOEGIONO (selaku pihak kedua/pembeli) berdasarkan Akta Jual Beli Rumah Dengan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 26 Tanggal 13 Desember 1993 yang dibuat oleh NOTARIS HELLENA KUNTORO, S.H., PPAT DKI Kota Jakarta tersebut. Bahwa saksi tidak mengetahui bidang tanah yang dilakukan pengecekan fisik tersebut adalah bidang tanah dan bangunan tersebut merupakan milik Sdr. Ali Soegiono yang disewakan kepada Sdri. Rumaiyah dan Sdr. Karmadji Sastra.

- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Ali Komala alias Ali Soegiono dengan Karmadji Sastra diatas tersebut. Saksi jelaskan bahwa bidang tanah eks Kotapraja adalah bidang tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Bahwa sepengetahuan saksi alas hak atau bukti kepemilikan terhadap bidang tanah eks Kotapraja adalah Surat Rekomendasi dari Pemda yang merupakan bukti penyelesaian pembayaran atas bidang tanah tersebut.
- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa pada awalnya ada indikasi terhadap bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II Paviliun RT.001/003 Kav. 39 Jakarta Pusat tersebut merupakan bidang tanah eks Kotapraja. Namun Sdri. Rumaiyah menyatakan bahwa bidang tanah tersebut bukan merupakan bidang tanah eks Kotapraja, dengan disertai dibuatkan Surat Pernyataan oleh Sdri. Rumaiyah. Bahwa Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Pusat memiliki sebagian data perihal daftar atau wilayah bidang tanah yang merupakan bidang tanah eks Kotapraja. Bahwa Pemda DKI Jakarta juga tidak memiliki data arsip lengkap perihal daftar wilayah bidang tanah yang merupakan bidang tanah eks Kotapraja. Dapat saksi jelaskan bahwa disekitar bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II Paviliun RT.001/003 Kav. 39 Jakarta Pusat tersebut terdapat beberapa bidang tanah yang merupakan tanah Eks Kotapraja, sehingga Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Pusat mengindikasikan terhadap bidang tanah tersebut merupakan tanah eks Kotapraja.
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat/dokumen tersebut. Bahwa selama biaya Kotapraja sudah lunas dibayarkan, maka bidang tanah eks Kotapraja tersebut dapat dimohonkan penerbitan



sertifikat. Bahwa mekanismenya, terhadap bidang tanah tersebut di bawa ke Pemda DKI Jakarta untuk dilakukan pelunasan pembayaran Retribusi. Kemudian dimohonkan kepada Kantor Badan Pertanahan dengan membawa bukti dokumen kepemilikan terhadap bidang tanah tersebut. Kemudian juga harus disertai dengan adanya rekomendasi dari Perumda PD Sarana Jaya. Bahwa untuk persyaratannya kurang lebih sama dengan penerbitan sertifikat biasa, yaitu :

- a. Surat Permohonan
 - b. KTP dan KK pemohon
 - c. KTP saksi
 - d. Surat Pernyataan telah memasang tanda batas dan tidak bersengketa.
 - e. Surat Pernyataan Penguasaan / Kepemilikan Tanah
 - f. SPPT PBB tahun 2018
 - g. Bukti Over garap
 - h. Bukti perolehan dari Pemda DKI Jakarta.
- Bahwa yang dapat memiliki kewenangan untuk mengisi formulir Risalah Penelitian Data Yuridis Desa/Kelurahan Petojo Selatan Nomor : 09.01.01.05.04043 atas nama Rumaiyah adalah anggota Sdr. OBAY SOBARNA yang merupakan anggota Tim Satgas Yuridis. Dapat saksi jelaskan bahwa maksud dari “status tanahnya adalah Tanah Negara/Diindikasikan Tanah Sewa Kota Praja” tersebut adalah bahwa terhadap bidang tanah yang akan diajukan permohonan haknya tersebut di indikasikan merupakan tanah milik negara atau merupakan tanah sewa Kota Praja. Sehingga apabila bidang tanah tersebut hendak diajukan permohonan haknya, maka pemilik/pemohon harus membayar kewajiban bidang tanah tersebut kepada Pemda/Negara
- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa sepengetahuan saksi pihak petugas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidak melakukan upaya pengecekan atau konfirmasi atas status tanah tersebut karena dalam dokumen yang diajukan oleh pemohon Sdri. Rumaiyah, tidak disebutkan adanya tanah sewa kotapraja. Sehingga terhadap adanya indikasi status tanah tersebut, pihak petugas Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidak melakukan pengecekan atau konfirmasi kembali atas status tanah tersebut. Dapat saksi jelaskan bahwa pihak petugas Pendaftaran



Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) tidak melakukan pemeriksaan kepada Sdr. OBAY SOBARNA atas adanya catatan berupa “status tanahnya adalah Tanah Negara/Diindikasikan Tanah Sewa Kota Praja” tersebut.

- Bahwa Dapat saksi jelaskan bahwa saksi tidak ada upaya apapun terhadap catatan berupa “status tanahnya adalah Tanah Negara/Diindikasikan Tanah Sewa Kota Praja” tersebut, karena berdasarkan dokumen yang diajukan oleh pemohon tersebut tidak ada keterangan tanah sewa Kota Praja. Kemudian Sdri. Rumaiyah juga melampirkan Surat Pernyataan tanggal 9 Januari 2019, dimana menerangkan bahwa tanah tersebut “bukan tanah bekas eks kota praja”.
- Bahwa mekanisme prosedur yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat apabila ada pihak-pihak yang berkeberatan atas terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut maka sertifikat tersebut dapat dilakukan pembatalan dengan mekanisme prosedur sebagai berikut :
 - a. Setelah adanya aduan dari pihak yang keberatan, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melakukan rapat evaluasi terhadap bidang tanah yang telah terbit sertifikat melalui PTSL tersebut;
 - b. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melaporkan ke kantor Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta;
 - c. Kemudian Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat menunggu hasil keputusan dan petunjuk dari kantor Kanwil;
 - d. Setelah itu Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melaksanakan keputusan dan petunjuk dari kantor Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta;
 - e. Melaporkan Berita Acara Pembatalan tersebut kepada kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR/BPN).
- Bahwa saksi tidak pernah menerima uang untuk proses penerbitan SHGB 3040/Petojo Selatan atas nama RUMAIYAH. bahwa saksi tidak pernah melakukan transaksi keuangan dengan sdr. SONNY DJOKO SWASONO pada tanggal 1 Agustus 2018 dan tanggal 25 Februari 2019. bahwa terhadap penerbitan sertifikat terhadap bidang tanah negara memerlukan surat keputusan pemberian hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari kepala kantor pertanahan jakarta pusat. tidak ada saksi yang meringankan saksi;

- Terhadap keterangan saksi, Para Terdakwa memberikan pendapat sebagian membenarkan dan sebagian menyangkalinya;

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

Terdakwa RUMAIYAH menerangkan :

- Terdakwa kenal dengan Sdr. RIDWAN, S.H. sejak tahun 2018 di rumah saksi dalam rangka menawarkan membantu menerbitkan sertipikat, pada saat datang ke rumah saksi Sdr. RIDWAN, S.H. bersama dengan Sdr. ARVAN. Saksitidak ada hubungan keluarga dengan Sdr. RIDWAN, S.H.;
- Terdakwa kenal dengan Sdr. SONNY DJOKO SWASONO, S.Pi., M.Si. sejak tahun 2018 di rumah terdakwadalam rangka menawarkan membantu menerbitkan sertipikat, terdakwa tidak ada hubungan keluarga dengan Sdr. SONNY DJOKO SWASONO, S.Pi., M.Si.
- Yang dibuat antara Sdri. Rody S Gumogar dengan Sdri. Rumaiyah (terdakwa) tersebut. Bahwa terdakwa mengaku sepengetahuan terdakwa. Yang membuat Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut adalah Sdr. Ridwan, S.H. Bahwa terdakwa mengaku mendapatkan/memperoleh Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut dari Sdr. Ridwan, S.H. Bahwa terdakwa mengaku mendapatkan/memperoleh Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut setelah diberikan secara langsung oleh Sdr. Ridwan, S.H. kepada terdakwa. Bahwa terdakwa mendapatkan/memperoleh Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut Sdr. Ridwan, S.H. pada sekitar pertengahan tahun 2017 di Rumah Makan Arek Surabaya (usaha rumah makan milik terdakwa) yang beralamat di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat.
- Bahwa terdakwa mengaku pada saat Sdr. Ridwan, S.H. menyerahkan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 hanya ada Terdakwad dan Sdr. Ridwan, S.H. sendiri, tidak ada orang lain yang mengetahui. Bahwa Sdr. Ridwan, S.H. hanya menyerahkan **fotokopi** Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 kepada terdakwa, tidak ada dokumen lain. Bahwa terdakwa mengaku benar terdakwa hanya menerima fotokopi Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012, sedangkan Akta Pelepasan Hak Nomor 44

Halaman 74 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



tanggal 04 Agustus 2012 yang asli terdakwa tidak mengetahui ada dimana. Bahwa terdakwa mengaku tidak mengetahui dalam rangka apa Sdr. Ridwan, S.H. menyerahkan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut kepada terdakwa karena Sdr. Ridwan, S.H. hanya menyerahkan fotokopi akta tersebut kepada terdakwa dan menyuruh terdakwa untuk menyimpannya.

- Bahwa terdakwa mengaku tidak mengetahui objek dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012. tersebut karena terdakwa tidak pernah membaca akta tersebut. Bahwa terdakwa mengaku sepengetahuan terdakwa Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut merupakan bagian dari proses pengurusan sertifikat atas bidang tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat, yang sedang dilakukan oleh Sdr. Ridwan, S.H. Bahwa terdakwa mengaku tidak memiliki bukti transaksi pembayaran atas jual beli atau pelepasan hak atas bidang tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat antara terdakwa dengan Sdri. Rody Syane Gumogar. Bahwa yang menyaksikan dalam pembayaran tersebut adalah Sdri. Rody Syane Gumogar sekitar tahun 2017 namun sebelum terdakwa diberikan fotokopi Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut. Bahwa terdakwa mengaku sudah membayar lunas uang penggantian kerugian kepada Sdri. Rody Syane Gumogar sebesar Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) sesuai yang tertera dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 dengan cara terdakwa menitipkan uang tersebut kepada Sdr. Ridwan, S.H. untuk diserahkan kepada Sdri. Rody Syane Gumogar.
- Bahwa Sdr. Ridwan, S.H. mengatakan kepada terdakwa bahwa Sdr. Ridwan, S.H. sudah menyerahkan uang sebesar Rp.105.000.000,- (seratus lima juta rupiah) tersebut kepada Sdri. Rody Syane Gumogar. Namun Sdri. Rody Syane Gumogar mengatakan kepada terdakwa bahwa Sdri. Rody Syane Gumogar sama sekali belum menerima uang dari Sdr. Ridwan, S.H. Bahwa terdakwa mengaku alasan terdakwa melakukan jual beli atas bidang tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat tersebut adalah karena Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) mengaku merupakan pemilik dari bidang tanah tersebut. Selain itu ketua RT 01 yaitu Sdr. Morendi dan Ketua RW 03 yaitu Sdr. Harry Kusoy juga membenarkan bahwa pemilik bidang tanah tersebut

Halaman 75 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



adalah Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni). Bahwa terdakwa mengaku tidak pernah datang ke Notaris langsung, terdakwa hanya menerima fotokopi Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 dari Sdr. RIDWAN, S.H.

- Bahwa terdakwa mengaku ditemani oleh adik terdakwa Sdr. SUGENG PRANOTO. Terdakwa pernah melakukan pengecekan terhadap Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut ke alamat kantor Notaris Achmad Zainudin, S.H., M.Kn. yang terletak di Ruko Sentra Eropa, Blok C Nomor 55, Kota Wisata, Gunung Putri, Bogor. Namun kantor tersebut ternyata sudah tutup, karena Notaris Achmad Zainudin, S.H., M.Kn. sudah meninggal dunia sekitar tahun 2015 berdasarkan informasi dari salah seorang pemilik ruko di sebelah kantor Notaris Achmad Zainudin, S.H., M.Kn. Bahwa terdakwa mengaku pada saat terdakwa ingin melakukan pengecekan terhadap Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 sekitar tahun 2019 bersama dengan adik terdakwa Sdr. SUGENG PRANOTO di Ruko Sentra Eropa, Blok C Nomor 55, Kota Wisata, Gunung Putri, Bogor. Yang menyaksikan terdakwa ke Notaris tersebut adalah hanya adik terdakwa sendiri.
- Bahwa terdakwa mengaku sebelum surat kuasa khusus tanggal 1 Agustus 2018, terdakwa belum melakukan pengurusan permohonan penerbitan Sertipikat, namun dari pihak Kelurahan Petojo Selatan sudah melakukan pengukuran sebelum dimohonkan permohonan sertipikat. Dan menurut Sdr. SONNY dan MORENA yang mengukur juga ada orang BPN. Dapat terdakwa jelaskan bahwa terdakwa tidak mengetahui apakah Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut tercatat dan dicatatkan pada kantor Notaris Achmad Zainudin, S.H., M.Kn. karena ketika terdakwa melakukan pengecekan, Notaris Achmad Zainudin, S.H., M.Kn. sudah meninggal dunia. Bahwa terdakwa mengaku tidak pernah meminta salinan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut. Bahwa terdakwa mengaku karena terdakwa tidak mengerti dan tidak mengetahui terkait dengan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuatkan oleh Sdr. RIDWAN, S.H. terdakwa hanya memberikan kepercayaan terkait dengan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut kepada Sdr. RIDWAN, S.H.
- Bahwa terdakwa mengaku pemilik bidang tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat tersebut yaitu Sdri. Rody Syane Gumogar



(Bu Noni), yang diberitahukan oleh Sdr. HARY KUSOY selaku ketua RW 03 Petojo Selatan. Bahwa terdakwa mengaku tidak mengetahui dasar atau lampiran dalam pembuatan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 karena yang membuat adalah Sdr. RIDWAN, S.H. Bahwa terdakwa mengaku tidak mengetahui bahwa Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut benar/asli atau tidak benar. Bahwa terdakwa mengaku tidak mengetahui isi Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut.

- Bahwa terdakwa mengaku mengetahui terkait Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H. tersebut. Bahwa terdakwa mengaku menghadap di hadapan Notaris Irma Bonita, S.H. sehingga terbit Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019. Bahwa terdakwa mengaku dibuatnya Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 71 tanggal 30 September 2019 oleh Notaris Irma Bonita, S.H. tersebut di lakukan di kantor Notaris Irma Bonita, S.H. yang terletak di Jl. Suryopranoto No. 11C, Jakarta Pusat. Bahwa terdakwa mengaku yang menunjuk Notaris Irma Bonita, S.H. dalam pembuatan akta kesepakatan bersama tersebut adalah Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan). Bahwa terdakwa mengaku para pihak yang hadir dalam pembuatan Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 71 tanggal 30 September 2019 di kantor Notaris Irma Bonita, S.H. yaitu Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan), Terdakwa, Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni).
- Bahwa terdakwa mengaku maksud dan tujuan dibuatnya Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 di kantor Notaris Irma Bonita, S.H. tersebut adalah karena adanya ancaman dari Sdr. Ridwan, SH, dimana Sdr. Ridwan, SH akan melakukan balik nama atas sertifikat milik terdakwa dan meminta uang dalam jumlah besar dari terdakwa, selain itu juga karena Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) selalu meminta uang kepada terdakwa. Kemudian atas hal tersebut Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan) menyarankan terdakwa untuk menghadap Notaris Irma Bonita, S.H. bersama dengan Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni). Sehingga maksud dan tujuan terdakwa membuat akta tersebut adalah supaya Sdr. Ridwan, SH tidak melakukan balik nama atas sertifikat milik terdakwa dan meminta uang dalam jumlah besar dari terdakwa, selain itu juga supaya Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) tidak lagi meminta uang kepada terdakwa.

Halaman 77 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Bahwa terdakwa mengaku tidak mengetahui objek dalam Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 di kantor Notaris Irma Bonita, S.H. tersebut. Karena terdakwa membuat akta tersebut adalah supaya Sdr. Ridwan, SH tidak melakukan balik nama atas sertifikat milik terdakwa dan meminta uang dalam jumlah besar dari terdakwa, selain itu juga supaya Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) tidak lagi meminta uang kepada terdakwa. Sesuai dengan saran yang diberikan oleh Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan) kepada terdakwa.

- Bahwa terdakwa mengaku alasan terdakwa menghadap ke Notaris Irma Bonita, S.H. karena adanya saran yang diberikan oleh Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan) kepada terdakwa tersebut. Bahwa terdakwa mengaku benar dalam pembuatan Akta Kesepakatan Bersama tersebut dibacakan isinya oleh Notaris Irma Bonita, S.H. Bahwa terdakwa mengaku benar terdakwa dan Sdri. Rody Syane Gumogar bertanda tangan dalam minuta Akta Kesepakatan Bersama yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H. Bahwa terdakwa mengaku sepengetahuan terdakwa isi dari Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H. tersebut adalah supaya Sdr. Ridwan, S.H. tidak melakukan balik nama atas sertifikat milik terdakwa dan meminta uang dalam jumlah besar dari terdakwa, selain itu juga supaya Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) tidak lagi meminta uang kepada terdakwa. Sesuai dengan saran yang diberikan oleh Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan) kepada terdakwa.
- Bahwa terdakwa mengaku tidak mengetahui bahwa ternyata isi Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H. tersebut tidak sesuai dengan yang selama ini terdakwa pikirkan. Bahwa terdakwa mengaku tidak memperlihatkan dan tidak melampirkan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut kepada Notaris Irma Bonita, S.H. maupun Sdri. Rody Syane Gumogar. Bahwa terdakwa mengaku tidak mengetahui siapa yang menentukan kesepakatan atau isi dari Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H. tersebut. Karena terdakwa hanya disarankan oleh Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan) untuk menghadap Notaris Irma Bonita, S.H., kemudian terdakwa diminta menandatangani akta tersebut. Bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdakwa mengaku terhadap Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 . dan Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H. tersebut sampai saat ini tidak terdakwa gunakan untuk apa-apa dan masih terdakwasimpan di rumah terdakwa.

- Bahwa terdakwa mengaku sepengetahuan terdakwa, terdakwa dan Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) tidak pernah bertanda tangan dalam pembuatan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut. Bahwa terdakwa mengaku terdakwa tidak kenal dengan Sdr. Ali Soegino, bahwa yang terdakwa kenal adalah Sdr. Ali Komala. Bahwa terdakwa mulai mengenal Sdr. Ali Komala sejak sekitar awal tahun 2012 saat terdakwasedang mencari tempat untuk usaha, kemudian terdakwa bertanya kepada tukang parkir di sekitar dan mengatakan bahwa terkait bidang tanah tersebut silahkan tanya kepada Sdr. ALI KOMALA. Akhirnya terdakwa ditunjukkan ke alamat Saudari dari Sdr. ALI KOMALA kemudian terdakwa membuat pertemuan dengan Sdr. ALI KOMALA di Mall Taman Anggrek, terhadap yang bersangkutan terdakwa tidak mempunyai hubungan keluarga apapun.
- Bahwa terdakwa mengaku pemilik bidang tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat tersebut saat ini adalah Terdakwa. Berdasarkan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumiayah. Bahwa terdakwa mengaku sepengetahuan terdakwa pemilik bidang tanah tersebut adalah Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni). Bahwa terdakwa mengaku hanya memiliki bukti pembayaran PBB atas nama RUDY G ROOS MAUKAR dan pihak RT dan RW menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) serta Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) datang ke lokasi tanah tersebut untuk memberitahukan kepada terdakwa bahwa benar tanah tersebut milik Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni).
- Bahwa terdakwa mengaku sepengetahuan terdakwa Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) memperoleh bidang tanah tersebut karena bidang tanah tersebut merupakan tanah warisan dari ayahnya Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni). Bahwa terdakwa mengaku Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) tidak menguasai/menggarap bidang tanah tersebut. Bahwa terdakwa mengaku tidak dapat menjelaskan total nilai jual beli atas bidang tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor

Halaman 79 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat antara terdakwa dengan Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni). Karena sebelumnya terdakwa sudah menyerahkan cukup banyak uang kepada Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) sejak tahun 2015 sampai dengan tahun 2019.

- Kesepakatan Bersama Nomor: 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H. nilai total jual beli atas bidang tanah tersebut sekitar sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Bahwa terdakwa mengaku sumber dana/uang tersebut merupakan dana/uang dari hasil usaha bersama antara terdakwa dengan Sdr. Karmadji Sastra (suami terdakwa). Bahwa terdakwa mengaku dan Sdr. Karmadji Sastra (suami terdakwa) sehari-hari bekerja sebagai pedagang / pengusaha Rumah Makan Arek Surabaya di atas bidang tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat.
- Bahwa terdakwa mengaku belum pernah sebelumnya terhadap bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat tersebut diajukan penerbitan haknya oleh terdakwa kemudian dibantu oleh Sdr. Ridwan, S.H. dan Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan).
- Bahwa terdakwa mengaku benar Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut adalah sertifikat atas bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat. Bahwa terdakwa mengaku yang mengajukan penerbitan hak atas bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melalui program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) dengan dibantu oleh Sdr. Ridwan, S.H. dan Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan) karena ditawarkan oleh Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. Bahwa terdakwa mengaku pengajuan penerbitan hak atas bidang tanah yang terletak di Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melalui program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) tersebut dilakukan sekitar tahun 2017-2018.

Halaman 80 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa mengaku mengetahui adanya program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap karena adanya pendataan dari Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan) dan ketua RW setempat. Bahwa terdakwa mengaku tidak mengetahui dokumen-dokumen apa saja yang di lampirkan dalam proses pengajuan penerbitan hak atas bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melalui program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap), karena semua pengurusan sertifikat di urus oleh Sdr. Ridwan, S.H. dan Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan).
- Bahwa terdakwa mengaku tidak mengetahui kapan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut. Terdakwa baru mengetahui sertifikat telah terbit sekitar bulan Maret 2019 setelah mendapat informasi dari Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan). Bahwa terdakwa mengaku asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah yang pertama sudah dibawa oleh Sdr. Ridwan, S.H. dan tidak diserahkan kepada terdakwa. Bahwa Sdr. Sonny Djoko Swasono, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan) dan Sdr. Ridwan, S.H. meminta uang sebesar Rp.1.200.000.000,- (satu miliar dua ratus juta rupiah) untuk menebus sertifikat tersebut. Bahwa terdakwa mengaku berkonsultasi ke Sdr. Novel Bamukmin untuk mengambil sertifikat yang dibawa Sdr. Ridwan, S.H. tetapi Sdr. Novel Bamukmin dan Sdr. Damai Hari Lubis menawarkan untuk membuat sertifikat baru saja dengan biaya Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang sudah terdakwa bayar lunas secara bertahap. Setelah sertifikat pengganti terbit, sertifikat tersebut kemudian dikuasai oleh Sdr. Damai Hari Lubis dan apabila terdakwa ingin sertifikat tersebut terdakwa ambil, maka terdakwa diharuskan menebusnya dengan uang senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Karena terdakwa tidak sanggup membayar, akhirnya terdakwa tidak dapat memiliki sertifikat tersebut hingga saat ini.
- Bahwa terdakwa mengaku benar terdakwa mengetahui bahwa ada surat sewa menyewa antara Sdr. Karmadji Sastra dengan Sdr. Ali Komala sesuai surat sewa menyewa seperti yang penyidik perlihatkan

Halaman 81 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada terdakwa. Bahwa terdakwa mengaku mengetahui biaya sewa-menyewa tersebut, yaitu :

- Yang pertama tanggal 3 Januari 2013 dengan sewa 2 tahun dengan nilai Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan batas waktu sampai dengan tanggal 1 Maret 2015 sudah lunas.
 - Yang kedua 19 Januari 2015 dengan sewa 2 tahun dengan nilai Rp.360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dengan batas waktu sampai dengan tanggal 1 Maret 2017 sudah lunas.
 - Yang ketiga 02 Maret 2017 dengan sewa 1 tahun dengan nilai Rp.180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan batas waktu sampai dengan tanggal 1 Maret 2018 sudah lunas.
 - Yang keempat 20 Februari 2018 dengan sewa 1 tahun belum dibayar dengan batas waktu sampai dengan tanggal 1 Maret 2019
 - Yang kelima tanggal 1 Maret 2019 dengan sewa 1 tahun belum dibayar dengan batas waktu sampai dengan tanggal 1 Maret 2020.
-
- Bahwa terdakwa mengaku mengetahui dalam proses pembuatan surat sewa menyewa tersebut dan terdakwa pernah bertanda tangan pada surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 02 Maret 2017. Bahwa terdakwa mengaku mengetahui kapan berakhir sewa menyewa tersebut karena tertera dalam surat Perjanjian Sewa Menyewa. Bahwa terdakwa mengaku awalnya terdakwa dan Sdr. Karmadji Sastra (suami terdakwa) akan menduduki/menempati bidang tanah tersebut sekitar bulan Oktober 2012, namun pada saat itu diatas bidang tanah tersebut masih dikuasai oleh orang lain. Kemudian ketika orang-orang yang menguasai bidang tanah tersebut sebelumnya sudah pergi, terdakwa dan Sdr. Karmadji Sastra (suami terdakwa) mulai menduduki/menempati bidang tanah tersebut dengan dibuatkan surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 3 Januari 2013 antara Sdr. Ali Komala dengan Karmadji Sastra (suami terdakwa) sebagai dasarnya.
 - Bahwa terdakwa mengaku sudah tidak melakukan sewa atas bidang tanah tersebut karena bidang tanah tersebut sudah terdakwa beli dan sudah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah (terdakwa). Terdakwa mengaku bahwa Terdakwa dan Sdr. Karmadji Sastra (suami terdakwa) tidak mengetahui

Halaman 82 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst

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



dan tidak ikut bertanda tangan dalam mekanisme/proses pembuatan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012. Bahwa Sdr. Karmadji Sastra (suami terdakwa) hanya mengetahui tetapi tidak ikut bertanda tangan dalam mekanisme/proses pembuatan Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H. dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah (terdakwa).

- Bahwa terdakwa mengaku sepengetahuan terdakwa, yang memiliki niat untuk penerbitan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 adalah Sdr. Ridwan. Bahwa dokumen yang terdakwaserahkan adalah KTP, Kartu Keluarga, PBB atas nama G Roos Maukar. Dokumen-dokumen tersebut terdakwaserahkan kepada Sdr. Ridwan dalam rangka untuk mengurus penerbitan sertifikat. Bahwa terdakwa mengaku sebelumnya terdakwa tidak pernah melakukan perikatan / kesepakatan jual beli dan pelepasan hak terkait bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat tersebut. Bahwa terdakwa mengaku tidak mengetahui berapa biaya untuk pengurusan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut.
- Bahwa terdakwa mengaku hanya memiliki dokumen-dokumen berupa fotokopi sertifikat Nomor 3040/Petojo Selatan, fotokopi Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012, Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H., dan PBB. Bahwa terdakwa mengaku saat ini sudah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040/Petojo Selatan atas nama Rumaiyah. Bahwa terdakwa mengaku uang yang digunakan untuk mengurus hingga penerbitan sertifikat atas bidang tanah tersebut menggunakan uang milik terdakwa dan Sdr. Karmadji Sastra (uang bersama hasil berdagang). Bahwa terdakwa mengaku tidak memberitahukan sebelumnya kepada Sdr. Alikomala bahwa terdakwa akan memperoleh bukti peralihan bidang tanah yang saat ini terdakwa kuasai bersama dengan Sdr. Karmadji Sastra dan terhadap surat perjanjian sewa menyewa yang suami terdakwa lakukan tersebut akan menjadi tidak berlaku.
- Bahwa terdakwa mengaku tidak mengetahui bahwa terhadap Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut dapat menjadi bukti kepemilikan bidang tanah yang saat ini terdakwa kuasai,



terdakwa juga sadar dan mengetahui bahwa awalnya terdakwa menempati bidang tanah tersebut berdasarkan sewa menyewa yang dilakukan oleh suami terdakwa kepada Sdr. Alikomala. Bahwa terdakwa mengaku tidak mengetahui siapa yang membuat Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 dengan Notaris Achmad Zainudin, S.H., M.Kn. tersebut. Yang terdakwa ketahui bahwa terdakwa menerima Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 dengan Notaris Achmad Zainudin, S.H., M.Kn. tersebut dari Sdr. Ridwan. Bahwa terdakwa mengaku, Sdr. Arvan alias Arvalentino B. tidak turut membantu dalam proses pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut.

- Bahwa Sdr. Arvan alias Arvalentino B. yang mengenalkan terdakwa kepada Sdr. Ridwan, untuk membantu terdakwa dalam mengurus penerbitan sertifikat. Bahwa terdakwa mengaku benar dalam proses pengurusan penerbitan sertifikat, terdakwa menyerahkan sejumlah uang kepada Sdr. Ridwan, S.H. dengan jumlah sekitar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Bahwa terdakwa mengaku menyerahkan uang dengan jumlah sekitar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tersebut kepada Sdr. Ridwan, S.H. secara bertahap. Baik secara tunai/cash dan juga melalui setor tunai ke Bank. Bahwa terdakwa mengaku dapatlihatkan dan berikan kepada penyidik sebagian asli bukti penyerahan uang dengan jumlah sekitar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tersebut kepada Sdr. Ridwan, S.H., karena sebagian bukti penyerahan uang tersebut sudah hilang.
- Bahwa terdakwa mengaku pernah menanyakan kepada Sdr. Ridwan, S.H. terkait uang sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tersebut digunakan untuk keperluan apa saja. Namun Sdr. Ridwan tidak menjelaskan kepada terdakwa. Sdr. Ridwan mengatakan kepada terdakwa "ibu tenang saja, semuanya sudah terdakwa bereskan. Masa ibu gak percaya sama terdakwa".
- Dapat terdakwa jelaskan bahwa terdakwa melakukan secara sadar dan tanpa paksaan orang lain karena terdakwa merasa beli dari Sdr. Rody Syane Gumogar (Bu Noni). Bahwa terdakwa mengaku tidak memiliki terdakwa yang meringankan terkait dengan perkara tersebut di atas. Bahwa terdakwa mengaku akan mengajukan terdakwa ahli terhadap perkara tersebut di atas.

Terdakwa KARMADJI menerangkan :

Halaman 84 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terdakwa mengaku bahwa kenal dengan Sdr. ALI KOMALA, dan terdakwa tidak kenal dengan nama ALI SOEGIONO. Terdakwa mulai mengenal Sdr. ALI KOMALA sejak sekitar akhir tahun 2011 pada saat terdakwamencari pemilik dari bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan maksud untuk menyewa lokasi tersebut untuk berwirausaha ayam bakar. Kemudian terdakwa diberitahukan oleh tukang parkir setempat (Alm. Riko) rumah Sdr. YONGKI yang merupakan saudara dari Sdr. ALI KOMALA. Kemudian terdakwamenghubungi Sdr. ALI KOMALA melalui telepon dan terdakwamendatangi kantor Sdr. ALI KOMALA di Central Park, Taman Angrek, Jakarta Barat. Dengan yang bersangkutan terdakwatidak mempunyai hubungan keluarga.
- Terdakwa mengaku bahwa kenal dengan Sdri. RUMAIYAH sejak tahun 1993, sehubungan yang bersangkutan adalah istri sah terdakwadari sama-sama bertempat tinggal dan menjalankan usaha rumah makan ayam bakar di atas bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat yang sebelumnya terdakwa sewa dari sdr. ALI KOMALA sejak tahun 2012.
- Terdakwa mengaku bahwa kenal dengan Sdr. RIDWAN, S.H. sekitar bulan Januari 2018 pada saat dikenalkan oleh Sdr. ARVAN. Dengannya terdakwatidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa terdakwa kenal dengan Sdr. SONNY DJOKO SWASONO sekitar tahun 2016. Karena yang bersangkutan merupakan Sekretaris Kelurahan Petojo Selatan dan sering makan di rumah makan terdakwa. Dengannya terdakwa tidak ada hubungan keluarga.
- Terdakwa mengaku bahwa terdakwa mengenali dan mengetahui terkait fotokopi Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 antara Sdri. Rody S Gumogar dengan Sdri. Rumiayah tersebut. Terdakwa mengaku bahwa pernah melihat fotokopi Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut pada sekitar bulan September 2018 ketika fotokopi akta tersebut diserahkan oleh Sdr. RIDWAN kepada Sdri. RUMAIYAH di rumah makan terdakwa. Terdakwa mengaku bahwa Sdri. RUMAIYAH (istri terdakwa) pernah memperlihatkan /memberitahukan/menjelaskan kepada terdakwa terkait fotokopi Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut. Terdakwa mengaku bahwa mengetahui bahwa Sdri. RUMAIYAH (istri terdakwa) memiliki fotokopi Akta Pelepasan Hak

Halaman 85 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012, karena terdakwa tidak pernah diberitahukan/diinformasikan oleh Sdri. RUMAIYAH.

- Terdakwa mengaku bahwa yang membuat Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012. Karena terdakwa dan Sdri. RUMAIYAH sudah menyerahkan terkait proses pengurusan sertifikat tanah kepada Sdr. RIDWAN, S.H. Terdakwa mengaku bahwa tidak mengetahui kapan dan dimana dibuatnya Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut, karena terdakwa hanya mendapat fotokopi tersebut. Terdakwa mengaku bahwa tidak mengetahui para pihak yang hadir dalam pembuatan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut. Terdakwa mengaku bahwa yang membuat Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut adalah Sdr. RIDWAN, SH setelah diberitahukan oleh Sdri. RUMAIYAH bahwa akta tersebut diperoleh dari Sdr. RIDWAN, SH.
- Terdakwa mengaku bahwa Sdri. RUMAIYAH mendapatkan/memperoleh Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut pada sekitar bulan September 2018. Terdakwa mengetahuinya setelah diberitahukan oleh Sdri. RUMAIYAH bahwa Sdr. RIDWAN, SH menyerahkan akta tersebut kepada Sdri. RUMAIYAH di rumah makan terdakwa. Terdakwa mengaku bahwa Sdr. RIDWAN, S.H. menyerahkan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut kepada Sdri. RUMAIYAH dalam rangka untuk proses pengurusan pengajuan sertifikat bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat. Terdakwa mengaku bahwa isi dari Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut adalah terkait jual beli bidang tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat antara Sdri. RODY S GUMOGAR (Bu Noni) dengan Sdri. RUMAIYAH.
- Terdakwa mengaku bahwa maksud dan tujuan dibuat Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut adalah sebagai dasar untuk mengajukan permohonan penerbitan sertifikat. Terdakwa mengaku bahwa Sdri. RUMAIYAH tidak pernah meminta ijin atau memberitahukan kepada terdakwa terkait pembuatan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut. Bahwa Sdri. RUMAIYAH tidak pernah hadir di hadapan Notaris Achmad Zainudin, S.H., M.Kn.

Halaman 86 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terdakwa mengaku bahwa mengeluarkan uang sekitar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Sdr. RIDWAN, SH untuk mengurus permohonan sertifikat. Bahwa Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut juga termasuk sebagai proses pengurusan sertifikat.
- Bahwa terdakwa tidak pernah ikut bertanda tangan dalam mekanisme/proses pembuatan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 tersebut.
- Terdakwa mengaku bahwa mengetahui terkait Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris IRMA BONITA, S.H. antara Nyonya RODY SYANE GUMOGAR dengan Nyonya RUMAIYAH tersebut. Terdakwa mengetahui akta tersebut setelah diberitahukan secara lisan oleh Sdri. RUMAIYAH. Tetapi terdakwa tidak pernah melihat dan tidak pernah membaca akta tersebut. Terdakwa mengaku bahwa benar Sdri. RUMAIYAH menghadap di hadapan Notaris IRMA BONITA, S.H. sehingga terbit Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019. Karena Sdri. RUMAIYAH pernah memberitahukan kepada terdakwa terkait pembuatan akta tersebut.
- Terdakwa mengaku bahwa Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 tersebut di lakukan di kantor Notaris IRMA BONITA, S.H. yang terletak di Jl. Suryopranoto No. 11C, Jakarta Pusat pada tanggal 30 September 2019. Terdakwa mengaku bahwa yang menunjuk Notaris IRMA BONITA, S.H. dalam pembuatan akta kesepakatan bersama tersebut adalah Sdr. SONNY DJOKO SWASONO, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan). Terdakwa mengaku bahwa Sdr. SONNY DJOKO SWASONO, S.Pi., M.Si. yang menunjuk Notaris IRMA BONITA, S.H. dalam pembuatan akta kesepakatan bersama tersebut setelah diberitahukan oleh Sdri. RUMAIYAH. Terdakwa mengaku bahwa sepengetahuan terdakwa para pihak yang hadir dalam pembuatan Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 di kantor Notaris IRMA BONITA, S.H. yaitu Sdr. SONNY DJOKO SWASONO, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan), Sdri. RUMAIYAH dan Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni).
- Terdakwa mengaku bahwa tidak hadir dalam pembuatan Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 di kantor Notaris IRMA BONITA, S.H. tersebut. Terdakwa mengaku bahwa tidak mengetahui yang membuat isi dari Akta Kesepakatan

Halaman 87 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 tersebut, karena terdakwa tidak ikut dalam pembuatan akta tersebut. Terdakwa mengaku bahwa tidak mengetahui dan memahami isi dari Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris IRMA BONITA, S.H. tersebut. Karena terdakwa hanya membaca akta tersebut sekilas saja, selain itu Sdri. RUMAIYAH juga tidak pernah memberitahukan atau menjelaskan terkait isi Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 71 tanggal 30 September 2019 tersebut.

- Terdakwa mengaku bahwa tidak mengetahui maksud dan tujuan dibuat Akta Kesepakatan Bersama Nomor: 71 tanggal 30 September 2019 tersebut. Terdakwa mengaku bahwa terhadap Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 dan Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 tersebut digunakan sebagai bukti jual beli bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dari pemilik bidang tanah tersebut yaitu Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni). Kemudian akta tersebut digunakan untuk proses peningkatan hak atas bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat tersebut menjadi sertifikat.
- Terdakwa mengaku bahwa yang berinisiatif membuat Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 adalah Sdr. RIDWAN, SH sedangkan yang berinisiatif untuk membuat Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 adalah Sdr. SONNY DJOKO SWASONO. Terdakwa mengaku bahwa pemilik bidang tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat tersebut saat ini adalah terdakwa dan Sdri. RUMAIYAH. Karena terdakwa memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040/Petojo Selatan seluas 419 m² atas nama Rumaiyah. Terdakwa mengaku bahwa pemilik bidang tanah tersebut sebelumnya adalah Sdri. RODY SYANE GUMOGAR (Bu Noni), bukan Sdr. ALI KOMALA. Dapat Terdakwa mengaku bahwa terdakwa tidak mengetahui dasar kepemilikan bidang tanah sebelumnya yaitu Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) tersebut. Karena Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) tidak pernah memperlihatkan dan tidak pernah memberikan kepada terdakwa.
- Terdakwa mengaku bahwa sepengetahuan terdakwa, Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) memperoleh bidang tanah tersebut karena



bidang tanah tersebut merupakan tanah warisan dari orang tuanya. Terdakwa mengaku bahwa Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) mengaku pernah menguasai bidang tanah tersebut dengan menempatinnya sebelumnya. Terdakwa mengaku bahwa terdakwa tidak mengetahui total nilai jual beli atas bidang tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat antara Sdri. RUMAIYAH dengan Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) tersebut. Karena sebelumnya Sdri. RUMAIYAH juga sudah menyerahkan cukup banyak uang kepada Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) sejak sekitar tahun 2015 sampai dengan tahun 2019. Yang terakhir Sdri. RUMAIYAH menyerahkan uang senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni).

- Terdakwa mengaku bahwa terdakwa tidak memiliki bukti transaksi pembayaran atas jual beli atau pelepasan hak atas bidang tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat tersebut. Bahwa yang memiliki bukti transaksi pembayaran atas jual beli tersebut adalah Sdri. RUMAIYAH. Terdakwa mengaku bahwa terdakwa dan Sdri. RUMAIYAH sudah membayar lunas keseluruhan jual beli bidang tanah tersebut kepada Sdri. RODY SYANE GUMOGAR. Namun, tidak dibuatkan bukti pelunasannya. Terdakwa mengaku bahwa alasan terdakwa melakukan jual beli atas bidang tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat tersebut adalah karena terdakwa dan Sdri. RUMAIYAH sudah memiliki usaha rumah makan di atas bidang tanah tersebut dan juga karena sudah merasa nyaman dengan lokasi bidang tanah tersebut. Selain itu terdakwa juga sudah bertemu dengan Sdri. RODY SYANE GUMOGAR yang mengaku sebagai pemilik bidang tanah tersebut.
- Terdakwa mengaku bahwa yang membuat terdakwa yakin bahwa pemilik bidang tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat tersebut adalah Sdri. RODY SYANE GUMOGAR (Bu Noni) adalah karena Sdri. RODY SYANE GUMOGAR (Bu Noni) mengaku merupakan pemilik dari bidang tanah tersebut. Selain itu ketua RT 01 yaitu Sdr. Morendi dan Ketua RW 03 yaitu Sdr. Harry Kusoy juga membenarkan bahwa pemilik bidang tanah tersebut adalah Sdri. RODY SYANE GUMOGAR (Bu Noni). Terdakwa mengaku bahwa tidak



mengetahui kapan dan dimana dilakukan kesepakatan jual beli bidang tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat tersebut. Karena yang melakukan kesepakatan jual beli tersebut adalah Sdri. RUMAIYAH. Terdakwahnya diberitahukan oleh Sdri. RUMAIYAH bahwa bidang tanah tersebut sudah di beli oleh Sdri. RUMAIYAH dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh jut rupiah).

- Terdakwa mengaku bahwa yang mengetahui dalam proses jual beli bidang tanah yang terletak di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat tersebut yaitu Sdri. RUMAIYAH, Sdri. Rody Syane Gumogar (Bu Noni) dan Sdr. SONNY DJOKO SWASONO. Terdakwa mengaku bahwa dokumen yang dibuat oleh Sdri. Rumiayah sebagai bukti jual beli bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat tersebut yaitu kwitansi jual beli senilai Rp. 50.000.000, (lima puluh juta rupiah) dan Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris IRMA BONITA, S.H. Terdakwa mengaku bahwa sumber dana/uang tersebut merupakan dana/uang dari hasil usaha bersama antara terdakwadengan Sdri. RUMAIYAH.
- Terdakwa mengaku bahwa terdakwa tidak ikut bertanda tangan dalam mekanisme/proses pembuatan Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 tersebut. Terdakwa mengaku bahwa terhadap bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat tersebut sebelumnya belum pernah diajukan penerbitan haknya.
- Terdakwa mengaku bahwa benar Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040/Petojo Selatan seluas 419 m² atas nama Rumiayah tersebut adalah sertifikat atas bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat. Terdakwa mengaku bahwa yang mengajukan penerbitan hak atas bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat adalah Sdri. RUMAIYAH dengan dibantu oleh Sdr. RIDWAN, S.H. dan Sdr. SONNY DJOKO SWASONO, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan) melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).
- Terdakwa mengaku bahwa benar terhadap proses permohonan penerbitan sertifikat tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi



Jakarta Pusat melalui program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). Terdakwa mengaku bahwa pengajuan penerbitan hak atas bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melalui program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) tersebut dilakukan sekitar bulan April 2018. Terdakwa mengaku bahwa mengetahui adanya program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) karena adanya pendataan terkait bidang tanah diwilayah Kelurahan Petojo Sleatan yang belum bersertifikat dari Sdr. SONNY DJOKO SWASONO, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan) dan ketua RW setempat. Terdakwa mengaku bahwa dokumen-dokumen yang terdakwa lampirkan dalam proses pengajuan penerbitan hak atas bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melalui program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) tersebut yaitu KTP, KK, SPPT PBB.

- Terdakwa mengaku bahwa yang menyiapkan dokumen-dokumen pengajuan sertifikat tersebut adalah terdakwa dan Sdri. RUMAIYAH. Terdakwa mengaku bahwa yang menjadi dasar penerbitan sertifikat tersebut adalah Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012. Terdakwa mengaku bahwa tidak mengetahui kapan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040/Petojo Selatan seluas 419 m² atas nama Rumaiyah tersebut. Terdakwabarunya mengetahui sertifikat telah terbit sekitar bulan Maret 2019 setelah mendapatkan informasi dari Sdr. SONNY DJOKO SWASONO, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan). Terdakwa mengaku bahwa terdakwa mengetahui dalam mekanisme/proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040/Petojo Selatan seluas 419 m² atas nama Rumaiyah.
- Terdakwa mengaku bahwa terdakwa tidak mengetahui yang membuat Surat Pernyataan tanggal 9 Januari 2019 tersebut. Terdakwa mengaku bahwa tidak mengetahui kapan dan dimana Surat Pernyataan tanggal 9 Januari 2019 tersebut. Terdakwa mengaku bahwa sepengetahuan terdakwa Sdri. RUMAIYAH tidak pernah bertanda tangan dalam Surat Pernyataan tanggal 9 Januari 2019 tersebut. Terdakwa mengaku bahwa Surat Pernyataan tanggal 9 Januari 2019 tersebut tidak benar. Terdakwa jelaskan bahwa terdakwa tidak menguasai/menempati



bidang tanah yang terletak di kelurahan Petojo Selatan RT. 001 RW. 003 Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat sejak tahun 1993.

- Terdakwa mengaku bahwa SPPT PBB NOP: 31.73.070.002.012-0003.0. saat ini adalah atas nama RUMAIYAH. Terdakwa mengaku bahwa benar SPPT PBB NOP: 31.73.070.002.012-0003.0 tersebut telah dibalik nama menjadi atas nama RUMAIYAH (isteri terdakwa) dan sekaligus diurus proses balik nama SPPT-nya oleh Sdr. SONNY DJOKO SWASONO sebagai dasar dalam proses pembuatan sertipikat dimaksud. Terdakwa mengaku bahwa sepengetahuan terdakwa yang mengurus balik nama SPPT PBB NOP: 31.73.070.002.012-0003.0 itu yaitu Sdr. RIDWAN dengan dibantu oleh Sdr. SONNY DJOKO SWASONO. Terdakwa mengaku bahwa terhadap pengurusan SPPT PBB NOP: 31.73.070.002.012-0003.0 tersebut, sepengetahuan terdakwa sudah termasuk dalam pengurusan sertifikat yang dilakukan oleh Sdr. RIDWAN. Dimana terdakwasudah menyerahkan uang dengan total sekitar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk proses pengurusan sertifikat.
- Terdakwa mengaku bahwa asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040 seluas 419 m² atas nama Rumaiyah yang pertama sudah dibawa oleh Sdr. RIDWAN, S.H. dan tidak diserahkan kepada terdakwa. Bahwa Sdr. SONNY DJOKO SWASONO, S.Pi., M.Si. (mantan Sekkel Petojo Selatan) dan Sdr. RIDWAN, S.H. meminta uang sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) untuk menebus sertifikat tersebut. Kemudian Sdri. RUMAIYAH (istri terdakwa) berkonsultasi ke Sdr. Novel Bamukmin untuk mengambil sertifikat yang dibawa Sdr. RIDWAN, S.H. tetapi Sdr. Novel Bamukmin dan Sdr. Damai Hari Lubis menawarkan untuk membuat sertifikat baru saja dengan biaya Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang sudah terdakwa bayar lunas secara bertahap. Setelah sertifikat pengganti terbit, sertifikat tersebut kemudian dikuasai oleh Sdr. Damai Hari Lubis dan apabila terdakwaingin sertifikat tersebut terdakwa ambil, maka terdakwa diharuskan menebusnya dengan uang senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Karena terdakwatidak sanggup membayar, akhirnya terdakwa tidak dapat memiliki sertifikat tersebut hingga saat ini.
- Terdakwa mengaku bahwa terdakwa mengetahui biaya sewa-menyewa tersebut, yaitu :



- Yang pertama tanggal 3 Januari 2013 dengan sewa 2 tahun dengan nilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan batas waktu sampai dengan tanggal 1 Maret 2015.
 - Yang kedua 19 Januari 2015 dengan sewa 2 tahun dengan nilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) dengan batas waktu sampai dengan tanggal 1 Maret 2017.
 - Yang ketiga 02 Maret 2017 dengan sewa 1 tahun dengan nilai Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan batas waktu sampai dengan tanggal 1 Maret 2018.
 - Yang keempat 20 Februari 2018 dengan sewa 1 tahun dengan nilai Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan batas waktu sampai dengan tanggal 1 Maret 2019
 - Yang kelima tanggal 1 Maret 2019 dengan sewa 1 tahun dengan nilai Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan batas waktu sampai dengan tanggal 1 Maret 2020
-
- Terdakwa mengaku bahwa mengetahui dan menandatangani surat sewa menyewa tersebut dengan di terdakwakan/diketahui oleh Sdri. RUMAIYAH. Terdakwa mengaku bahwa terdakwamengetahui kapan berakhir sewa menyewa tersebut sesuai dengan yang tertera dalam surat Perjanjian Sewa Menyewa. Terdakwa mengaku bahwa awalnya terdakwadan Sdri. RUMAIYAH menduduki/menempati bidang tanah tersebut sekitar bulan April 2012, namun pada saat itu diatas bidang tanah tersebut masih dikuasai oleh orang lain. Kemudian ketika orang-orang yang menguasai bidang tanah tersebut sebelumnya sudah pergi, terdakwadan Sdri. RUMAIYAH mulai menduduki/menempati bidang tanah tersebut dengan dibuatkan surat Perjanian Sewa Menyewa tanggal 3 Januari 2013 antara Sdr. ALI KOMALA dengan Sdr. KARMADJI SASTRA (terdakwa) sebagai dasarnya.
 - Terdakwa mengaku bahwa untuk pengurusan penerbitan sertifikat yang pertama kepada Sdr. RIDWAN kurang lebih terdakwadan Sdri. RUMAIYAH keluarkan dengan total sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Untuk penerbitan sertifikat pengganti kepada Sdr. Damai Hari Lubis kurang lebih sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah). Terdakwa mengaku bahwa terdakwadan Sdri. RUMAIYAH menyerahkan uang dengan total sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Sdr. RIDWAN, SH secara bertahap. Untuk mengurus pengajuan penerbitan sertifikat ke kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat melalui program PTSL. Kepada Sdr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DAMAI HARI LUBIS dengan total sebesar Rp. 150.000.000, (seratus lima puluh juta rupiah) secara bertahap juga. Untuk keperluan mengurus proses sertifikat pengganti.

- Terdakwa mengaku bahwa terdakwadan Sdri. RUMAIYAH pernah menyerahkan uang kepada Sdr. SONNY DJOKO SWASONO sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) di kantor Kelurahan Petojo Selatan untuk mengurus pengajuan penerbitan sertifikat ke kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat melalui program PTSL. Terdakwa mengaku bahwa Sdr. SONNY DJOKO SWASONO pernah juga meminta uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) kepada terdakwa terkait keperluan mengurus proses sertifikat pengganti. Terdakwa mengaku bahwa benar sebelum terdakwadan Sdri. Rumiayah (istri terdakwa) membeli bidang tanah yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, terdakwa sudah melakukan konfirmasi kepada Sdr. ALI KOMALA terkait siapa pemilik bidang tanah tersebut sebenarnya, namun Sdr. ALI KOMALA menjawab bahwa bidang tanah tersebut adalah milik PSSI.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Jual Beli Rumah Dengan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 26 Tanggal 13 Desember 1993 antara Sdri. ROOS CAROLINA MAUKAR dan Sdri. RUDI SIANE GUMOGAR dengan Ali Soegiono yang dibuat oleh Notaris Hellena Kuntoro, S.H. yang kantornya beralamat di Jl. Alaydrus No. 40 Jakarta 10130;
2. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta Nomor: 707/PR/UB-PENJ/PSJ/1987 tanggal 2 Februari 1987, antara ROOS CAROLINA MAUKAR dengan pihak PD Pembangunan Sarana Jaya (Ir. IMAN SUNARTO/Direktur Utama PD Pembangunan Sarana Jaya);
3. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 3 Januari 2013;
4. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 19 Januari 2015;
5. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 02 Maret 2017;

Halaman 94 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



6. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa menyewa tanggal 20 Februari 2018;
7. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 Maret 2019;
8. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 901/-1.711.1 tanggal 09 Agustus 2021 hal Rekomendasi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta;
9. 1 (satu) lembar surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 781/-078.61 tanggal 23 Juli 2021 hal Surat Perintah Setor;
10. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Penetapan Nomor : 487/Pdt.P/2019/PN.Jkt.Brt tanggal 27 Mei 2019;
11. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Kwitansi atas nama Sdr. Ali Soegiono senilai Rp. 299.908.782,- (dua ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus delapan ribu tujuh ratus delapan puluh dua rupiah).
12. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir warkah penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040/Petojo Selatan seluas 429 m2 atas nama Rumaiyah;
13. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 329/KEP-31.71-100/XI/2018 tanggal 01 November 2018.
14. 2 (dua) lembar fotokopi legalisir surat Pengangkatan Notaris oleh Menteri Hukum dan HAM Nomor : AHU-357.AH.02.01.TAHUN 2009 tanggal 25 September 2009 ;
15. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir lampiran Pengangkatan PPAT Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1-XVII-PPAT-2009 tanggal 12 Pebruari 2009;
16. 1 (satu) set fotokopi legalisir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 44 tanggal 31 Agustus 2012 oleh Notaris Achmad Zainudin, SH;
17. 1 (satu) set fotokopi legalisir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 04 tanggal 3 Agustus 2012 oleh Notaris Achmad Zainudin, SH;
18. 1 (satu) set fotokopi legalisir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 05 tanggal 6 Agustus 2012 oleh Notaris Achmad Zainudin, SH;



19. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Berita Acara Serah terima Protokol Notaris dari Almarhum Achmad Zainudin, S.H., M.Kn. kepada Jansehat Aritonang, S.H., M.Kn. tanggal 27 Juli 2017.
20. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta Nomor: 707/PR/UB-PENJ/PSJ/1987 tanggal 2 Februari 1987, antara ROOS CAROLINA MAUKAR dengan pihak PD Pembangunan Sarana Jaya (Ir. IMAN SUNARTO/Direktur Utama PD Pembangunan Sarana Jaya);
21. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 901/-1.711.1 tanggal 09 Agustus 2021 hal Rekomendasi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta;
22. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 781/-078.61 tanggal 23 Juli 2021 hal Surat Perintah Setor;
23. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir data Inventarisir Rumah/Tanah Pemda DKI Jakarta Hasil Inventarisasi PD. Pembangunan Sarana Jaya bulan Agustus 1982 halaman 10;
24. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Pernyataan tanggal 2 Desember 1992 atas nama Ny. /Janda-RUDY G. ROOS MAUKAR;
25. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Kwitansi atas nama Sdr. Ali Soegiono senilai Rp. 299.908.782,- (dua ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus delapan ribu tujuh ratus delapan puluh dua rupiah).
26. 1 (satu) buah fotokopi legalisir Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H.;
27. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir buku register/reportorium Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019;
28. 1 (satu) bundel fotokopi surat pengangkatan Notaris DKI Jakarta nomor C-17.HT.03.02-TH.2005 tentang Pengangkatan Notaris tanggal 30 Desember 2005.
29. 1 (satu) lembar asli Surat Kuasa Khusus dari Law Office Iqbal & Rekan atas nama Rumaiyah tanggal 01 Agustus 2018;
30. 1 (satu) lembar asli Surat Titipan Sertifikat tanggal 8 April 2019 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040/Petojo Selatan atas nama Rumaiyah sebagai jaminan pinjaman uang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Ridwan, SH kepada Andreas Adnoes, ST ;

31. 1 (satu) lembar fotokopi surat Tanda Terima Berkas Dokumen tanggal 21 September 2018 dari Rumaiyah kepada Arvalentino B.
32. 1 (satu) buah asli Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H.;
33. 1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 19 Januari 2015 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra;
34. 1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 02 Maret 2017 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra (ditanda tangani oleh Rumaiyah);
35. 1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 Februari 2018 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra;
36. 1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 Maret 2019 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra;
37. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Tuan Karmadji Sastra untuk Biaya sewa 1 unit rumah bermaterai Rp. 6000 yang ditanda tangani oleh Alikomala dengan nilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
38. 2 (dua) lembar asli tindasan bukti setor tunai dari atas nama Rumaiyah kepada rekening Bank Mandiri nomor rekening 0310005176261 atas nama Ali Komala;
39. 1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 03 Februari 2014 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUDY G ROOS MAUKAR;
40. 1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 02 Januari 2015 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUDY G ROOS MAUKAR;
41. 1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 16 April 2019 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUMAIYAH;
42. 1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 16 April 2020 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUMAIYAH;

Halaman 97 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43. 1 (satu) lembar asli Bukti Pembayaran SPPT dari Bank DKI dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUMAIYAH tanggal 25 September 2020;
44. 1 (satu) lembar asli tindasan bukti setor tunai kepada RTGS Pajak Daerah BPKD Prov DKI Jakarta dari Bank DKI tanggal 25 September 2020 dengan nilai Rp. 38.220.851,- (tiga puluh delapan juta dua ratus dua puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah);
45. 1 (satu) lembar asli resi pembayaran SPPT NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama Rudy G Roos Maukar tahun 2017 dari Bank DKI dengan nilai Rp. 16.465.349,- (enam belas juta empat ratus enam puluh lima ribu tiga ratus empat puluh sembilan rupiah);
46. 1 (satu) lembar asli surat dari UPPD Gambir nomor S-6410/-1.722 tanggal 11 September 2013, Hal : Himbauan Pembayaran PBB;
47. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 542541197 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 Januari 2017;
48. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 648463155 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 08 September 2017;
49. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 773870325 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 November 2017;
50. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 811656078 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 Agustus 2018;
51. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 673217594 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 10 Oktober 2017;
52. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 386311956 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 07 Desember 2015;
53. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 774350298 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 April 2018 ;
54. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 452648225 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 08 April 2016;

Halaman 98 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

55. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 811308554 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 06 Juli 2018;
56. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 744057674 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 08 Januari 2018;
57. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 606398720 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 13 Desember 2016;
58. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 586568801 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 12 November 2016;
59. 1 (satu) lembar asli Pemberitahuan Pelaksanaan Pemutusan Sementara Sambungan Tenaga Listrik atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 (tanggal tidak terlihat jelas)
60. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bapak Ridwan, S.H., untuk Pengurusan sertifikat PTSL tanggal 15 Agustus 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
61. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bapak Ridwan, S.H., untuk Pengurusan Surat Pembuatan Sertifikat tanggal 17 Agustus 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
62. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bapak Ridwan, untuk Administrasi Kantor Advokat Dalam Surat Kuasa/Sukses Fee tanggal 18 Agustus 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
63. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bu Rumaiyah , untuk Uang Cash titpan Pak Arvan tanggal 1 September 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
64. 1 (satu) lembar asli Bukti Setoran Bank BCA kepada nomor rekening 2671542641 atas nama Ridwan, S.H. (tanggal tidak terlihat jelas) senilai Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
65. 1 (satu) lembar asli Bukti Setoran Bank BCA kepada nomor rekening 2671542641 atas nama Ridwan, S.H. tanggal 04 Desember 2018 senilai Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah);

Halaman 99 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



66. 1 (satu) lembar asli Bukti Setoran Bank BCA kepada nomor rekening 2671542641 atas nama Ridwan, S.H. (tanggal tidak terlihat jelas) senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
67. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pelunasan hutang tanggal 26 September 2019 bermaterai Rp. 6.000,- yang ditanda tangani oleh Siane Gumogar dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
68. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pinjaman Ibu Rudy Roos maukar tanggal 11 September 2018 yang ditanda tangani oleh Siane Gumogar dengan nilai Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
69. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pinjaman uang tanggal 01 September 2018 yang ditanda tangani oleh Rudy G. Roos Maukar dengan nilai Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)
70. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bu Rumaiyah, tanggal 28 Agustus 2019 yang ditanda tangani oleh Bu Nony dengan nilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
71. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pelunasan hutang tanggal 26 September 2019 bermaterai Rp. 6.000,- yang ditanda tangani oleh Siane Gumogar dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
72. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk cicilan pinjaman tanggal 11 September 2019 bermaterai Rp. 6.000,- yang ditanda tangani oleh Ibu Nony dengan nilai Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah);
73. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bu Rumaiyah, tanggal 11 September 2019 yang ditanda tangani oleh Bu Nony dengan nilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
74. 1 (satu) lembar asli catatan tertanggal 31 Mei 2019 yang ditanda tangani oleh Rody S. Gumogar;
75. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Rumaiyah tertanggal 22 Oktober 2019;
76. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Pernyataan Kepemilikan Bangunan Rumah atas nama Rumaiyah tertanggal 02 Agustus 2019;
77. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Keterangan dari Kantor Lurah Petojo Selatan Nomor : 508/1.755/VIII/2018 atas nama Rumaiyah tanggal 28 Agustus 2018;



78. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Pengantar Nomor : 97/RT/001/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 dengan Maksud/Keperluan untuk Mengurus Seritifikat/HGB No. 3040 Luas 419 M yang hilang dipegang oleh orang tidak jelas;

79. 1 (satu) lembar fotokopi catatan Pengeluaran Bikin Sertifikat Tanah Abang II No. 39.

Dipergunakan dalam perkara Sonny Djoko Swasono S.Pi., M.Si. dan Ridwan, S.H.

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

14. Bahwa benar berawal dari adanya Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta Nomor: 707/PR/UB-PENJ/PSJ/1987 tanggal 2 Februari 1987, antara Sdri. ROOS CAROLINA MAUKAR dengan pihak PD Pembangunan Sarana Jaya.

15. Bahwa benar saksi ALI SOEGIONO merupakan pemilik dari tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, saksi ALI SOEGIONO menjadi pemilik tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Rumah Dengan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 26 Tanggal 13 Desember 1993 antara Sdri. ROOS CAROLINA MAUKAR dan Sdri. RUDI SIANE GUMOGAR dengan saksi ALI SOEGIONO yang dibuat oleh saksi HELLENA KUNTORO selaku Notaris PPAT DKI Kota Jakarta.

16. Bahwa benar pada tanggal 03 Januari 2013 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan saksi KARMADJI SASRA yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun.

17. Bahwa benar pada tanggal 19 Januari 2015 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan saksi KARMADJI SASRA yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 2 (dua) tahun.

18. Bahwa benar pada tanggal 2 Maret 2017 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan saksi KARMADJI SASTRA yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 1 (satu) tahun.

19. Bahwa benar pada tanggal 27 Juli 2017 saksi JANSEHAT ARITONANG ditunjuk menjadi protokol Notaris ACHMAD ZAINUDIN, S.H., M.Kn berdasarkan Berita Acara Serah Terima Protokol Notaris tertanggal 27 Juli 2017 yang dibuat oleh MPD Kab. Bogor, menunjukan saksi JANSEHAT ARITONANG tersebut karena Notaris ACHMAD ZAINUDIN, S.H., M.Kn meninggal dunia pada tahun 2015.

20. Bahwa benar pada sekitar pertengahan tahun 2017 saksi RUMAIYAH memperoleh Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat oleh Notaris ACHMAD ZAINUDIN, S.H., M.Kn dari terdakwa II di Rumah Makan Arek Surabaya yang beralamat di Jalan Tanah Abang II Nomor 39 Paviliun, RT/RW. 01/03 Kelurahan Petojo Selatan, Kota Jakarta Pusat, pada pokoknya akta pelepasan hak tersebut menjelaskan adanya pelepasan hak atas sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan + 460 m² (kurang lebih empat ratus enam puluh meter persegi) yang terletak Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dari saksi RODY SYANE GUMOGAR kepada saksi RUMAIYAH.

21. Bahwa benar berdasarkan arsip Minuta Akta dan Buku Repertorium Notaris Achmad Zainudin SH MKn tidak ditemukan adanya Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat oleh Notaris Achmad Zainudin SH. MKn, yang tersimpan dalam arsip Minuta Akta dan Buku Repertorium Notaris Achmad Zainudin SH MKn adalah Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 44 tanggal 31 Agustus 2012 dengan para pihak TATI SOPIYAH BINTI SUHANDI dan KARWAN BIN H. SULAEMAN selaku Pihak Pertama dengan FARAI TODY mewakili PT. Bank Perkreditan Rakyat Artha Karya Sejahtera berkedudukan di Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor selaku Pihak Kedua.

22. Bahwa benar pada tanggal 20 Februari 2018 saksi ALI SOEGIONO melakukan sewa menyewa atas sebidang tanah serta bangunan yang terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dengan saksi KARMADJI SASTRA yang dituangkan kedalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu 1 (satu) tahun.

Halaman 102 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



23. Bahwa benar tanggal 01 Agustus 2018 bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, saksi RUMAIYAH memberikan kuasa kepada terdakwa II untuk pengurusan sebidang tanah negara luas + 460 m2 berdasarkan pelepasan hak no. 44 tanggal 04 Agustus 2012 an RUDY G ROOS MAUKAR yang terletak di Kelurahan Petojo Selatan RT 001 RW 003 Kecamatan Gambir Kota Administrasi Jakarta Pusat, selain saksi RUMAIYAH dan terdakwa II yang hadir dalam pembuatan Surat Kuasa Khusus tersebut adalah saksi RODY S. GUMOGAR dan saksi KARMADJI SASTRA, selain itu terdakwa II di janjikan akan diberikan uang sebesar Rp.600.000.000 sampai Rp.700.000.000,- sebagai lawyer fee, apabila sertifikat atas sebidang tanah tersebut telah selesai.
24. Bahwa benar pada tanggal 04 Agustus 2018 saksi KARMADJI SASTRA menyerahkan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada terdakwa II untuk biaya pengurusan sertifikat atas sebidang tanah bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.
25. Bahwa benar pada tanggal 06 Oktober 2018 saksi RUMAIYAH mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas sebidang tanah seluas 419 m2 yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Langsung (PTSL) pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat yang beralamat di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav. 8, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat, pengajuan tersebut dibantu oleh terdakwa I karena terdakwa I mengenal saksi AGUS RIDUAN.
26. Bahwa benar pada tanggal 09 Januari 2019 saksi MAS'UDAH selaku Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040 seluas 419 m2 yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.
27. Bahwa benar pada tanggal 28 Januari 2019 terdakwa I menyerahkan Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat oleh Notaris Achmad Zainudin SH. MKn kepada saksi A BASOMARIO MUBARAQ sebagai pengganti alas hak atas tanah yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, akta pelepasan hak tersebut merupakan syarat untuk penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan melalui program PTSL, pada saat yang bersamaan terdakwa I menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040 seluas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

419 m2 yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.

28. Bahwa benar pada tanggal 05 September 2022 Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 23/Pbt/BPN.31/DK/2022 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040/Petojo Selatan Tercatat Atas Nama Rumiayah (saksi RUMAIYAH) Seluas 419 m2 terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta Karena Cacat Administrasi dan/atau Cacat Yuridis.

29. Bahwa benar akibat dari perbuatan terdakwa I bersama-sama dengan terdakwa II dan saksi RUMAIYAH dan saksi KARMADJI SASTRA mengakibatkan saksi ALI SOEGIONO mengalami kerugian berupa kehilangan tanah serta bangunan yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.

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

Menimbang, bahwa Para Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif ketiga sebagaimana diatur dalam Pasal 263 ayat (2) jo Pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHP. yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Barang Siapa;
2. Dengan sengaja;
3. Dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu.
4. Yang dapat menimbulkan kerugian

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

Ad.1. Unsur: “Barang Siapa”

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “Barang Siapa” atau dalam bentuk lebih luasnya “setiap orang” dalam ilmu hukum adalah setiap entitas yang merupakan pemangku hak dan kewajiban;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi tolak ukur untuk mengetahui dapat atau tidaknya suatu entitas untuk menjadi pemangku

Halaman 104 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



hak dan kewajiban adalah suatu keadaan “cakap” yang harus hadir pada entitas tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan persidangan terbukti bahwa identitas Terdakwa telah sesuai dalam surat dakwaan Penuntut Umum termasuk tentang usianya yang telah cakap menurut undang-undang dan selain itu Terdakwa jelas pula berada dalam keadaan sadar baik ketika diperiksa didepan persidangan maupun ketika peristiwa terjadi, hal mana terbukti dengan kemampuannya menjawab atau menjelaskan hal-hal yang dipertanyakan atau dikemukakan kepadanya bahkan Terdakwa mampu memberikan keterangan secara runtut didepan persidangan tentang peristiwa yang menurutnya diketahui dan dialaminya;

Menimbang bahwa dengan demikian Terdakwa jelaslah merupakan entitas dalam wujud manusia yang memiliki pemikiran, kesadaran, pengetahuan, dan kemampuan jiwa yang stabil sehingga terhadap dirinya dapat dipandang memiliki kecakapan dan oleh karena itu terhadap dirinya harus dipandang sebagai pemangku hak dan kewajiban;

Menimbang bahwa Terdakwa merupakan pemangku hak dan kewajiban maka secara serta merta dirinya tergolong sebagai orang menurut hukum yang dalam unsur ini dituangkan dengan istilah “barang siapa”

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka unsur ini harus dipandang terpenuhi;

Ad.2. Unsur “**Dengan Sengaja**” :

Menimbang, bahwa dalam hukum pidana, kesalahan menjadi dasar pencelaan terhadap sikap batin seseorang. Seseorang dikatakan memiliki kesalahan apabila sikap batinnya dapat dicela atas perbuatan yang dilakukannya. Kesalahan sebagai salah satu syarat pemidanaan merupakan kesalahan dalam pengertian yuridis, bukan kesalahan dalam pengertian moral ataupun sosial.

Menimbang, bahwa di dalam hukum Pidana dikenal Azas “*Geen Straf Zonder Schuld*” yang biasa dikenal dalam hukum Indonesia yang artinya Tidak dapat dipidana tanpa adanya kesalahan dari si pelaku. Kesalahan dalam ini secara umum dibagi menjadi 2 yakni Kesengajaan (*Dolus*) dan Kelalaian (*Culpa*). Oleh karena unsur dalam pasal ini adalah “Dengan Sengaja” maka kelalaian (*Culpa*) tidak akan dipertimbangkan secara detail.

Menimbang, bahwa secara umum, terdapat tiga bentuk *dolus/opzet* (sengaja), yaitu :



1. **Sengaja sebagai maksud (*opzet als oogmerk*)** dimana perbuatan yang dilakukan dan akibat yang terjadi memang menjadi tujuan pelaku ;
2. **Sengaja sebagai sadar kepastian/sengaja sebagai sadar keharusan (*opzet bij zekerheids-bewustzijn*)** dimana akibat yang terjadi bukanlah akibat yang menjadi tujuan, tetapi untuk mencapai suatu akibat yang benar-benar dituju, memang harus dilakukan perbuatan lain tersebut sehingga dalam hal ini perbuatan menghasilkan 2 (dua) akibat, yaitu : Akibat pertama sebagai akibat yang dikehendaki pelaku; dan Akibat kedua sebagai akibat yang tidak dikehendaki pelaku tetapi harus terjadi agar akibat pertama (akibat yang dikehendaki) benar-benar terjadi.
3. **Sengaja sebagai sadar kemungkinan/sengaja sebagai sadar bersyarat (*dolus eventualis/voorwadelijk opzet/opzet bij mogelijks bewustzijn*)** dimana dengan dilakukannya suatu perbuatan, pelaku menyadari kemungkinan terjadinya akibat lain yang sebenarnya tidak dikehendaki, namun kesadaran tentang kemungkinan terjadinya akibat lain itu tidak membuat pelaku membatalkan niatnya dan ternyata akibat yang tidak dituju tersebut benar-benar terjadi. Dengan kata lain, pelaku pernah berpikir tentang kemungkinan terjadinya akibat yang dilarang undang-undang, namun ia mengabaikannya dan kemungkinan itu ternyata benar-benar terjadi. *Arrest Hoge Raad* tanggal 19 Juni 1911 (*Hoornse taart arrest*) menjadi putusan yang hampir selalu dirujuk saat membahas bentuk kesengajaan dalam gradasi ketiga ini.

Apa yang dimaksud dengan sengaja tidak diatur di dalam KUHP dengan tegas sehingga untuk dapat mengetahui arti kesengajaan dapat diambil dari MvT (*Memorie van Toelichting*) yang mengartikan kesengajaan (*opzet*) sebagai “menghendaki dan mengetahui” (*willens en wetens*). (Pompe : 166). Jadi dapatlah dikatakan bahwa dengan sengaja berarti menghendaki dan mengetahui apa yang dilakukan. Orang yang melakukan perbuatan dengan sengaja menghendaki perbuatan itu dan disamping itu mengetahui dan menyadari akibat dari perbuatan yang dilakukan itu.

Menimbang, bahwa Majelis terlebih dahulu akan menguraikan fakta hukum sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 01 Agustus 2018 bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, Terdakwa Rumaiyah kepada saksi Ridwan untuk pengurusan sebidang tanah negara yang senyatanya milik Saksi Ali Soegiono melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), selain itu Terdakwa Rumaiyah menjanjikan kepada saksi Ridwan akan diberikan sejumlah uang sebagai *lawyer fee*, apabila sertifikat atas sebidang tanah tersebut telah selesai.
- Bahwa setelah itu **saksi Ridwan mendapatkan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012** yang seolah olah dibuat oleh Notaris Achmad Zainudin, S.H., MKn pada pokoknya mengenai Saksi Rody S Gumogar melepaskan hak kepemilikan atas tanah di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat kepada Terdakwa Rumaiyah, kemudian saksi Ridwan menyerahkan akta pelepasan hak tersebut kepada Terdakwa Rumaiyah bersama-sama dengan suaminya yaitu Terdakwa Karmadji Sastra di rumah makan miliknya.
- Bahwa mengenai Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 menjelaskan Notaris Achmad Zainudin, SH, MKn telah meninggal dunia tahun 2015 dan ditunjuk Notaris Protokoler yaitu Saksi Jansehat Aritonang, dan berdasarkan arsip Minuta Akta dan Buku Repertorium Notaris Achmad Zainudin SH MKn tidak ditemukan adanya Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang dibuat oleh Notaris Achmad Zainudin SH. MKn dalam Arsip Minuta Akta dan Buku Repertorium Notaris Achmad Zainudin SH MKn adalah Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 44 tanggal 31 Agustus 2012 dengan para pihak Tati Sopiya Binti Suhandi dan Karwan Bin H. Sulaeman selaku Pihak Pertama dengan Farai Tody mewakili PT. Bank Perkreditan Rakyat Artha Karya Sejahtera berkedudukan di Kecamatan Cileungsi, Kabupaten Bogor selaku Pihak Kedua.
- Bahwa Terdakwa Rumaiyah dan Terdakwa Karmadji Sastra menyerahkan uang sejumlah ± Rp 500.000.000,- kepada saksi Ridwan untuk keseluruhan pengurusan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas sebidang tanah seluas 419 m2 yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.
- Bahwa benar pada tanggal 06 Oktober 2018 Terdakwa Rumaiyah yang mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas sebidang tanah seluas 419 m2 yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No.

Halaman 107 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 107



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat yang beralamat di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav. 8, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat, dimana pengajuan tersebut dibantu oleh saksi Sonny Djoko Swasono, karena saksi Sonny Djoko Swasono mengenal Saksi Agus Riduan.

- Bahwa saksi Riduan yang telah menguasai beberapa dokumen sebagai syarat administrasi dalam pengajuan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) melalui program PTSL, menyerahkan dokumen-dokumen tersebut kepada saksi Sonny Djoko Swasono serta uang sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sebagai imbalan.
- Bahwa selanjutnya saksi Sonny Djoko Swasono bertemu dengan Saksi Agus Riduan sebagai Anggota Yuridis PTSL Kantor Pertanahan Jakarta Pusat untuk menyerahkan beberapa dokumen sebagai syarat administrasi dalam pengajuan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB).
- Bahwa Saksi Agus Riduan tidak melakukan verifikasi dan pengecekan dokumen yang diberikan saksi Sonny Djoko Swasono lalu dibawa kepada Tim PTSL Kantor Pertanahan Jakarta Pusat yang seolah-olah dokumen/alas hak tersebut telah diverifikasi atau dinyatakan lengkap/layak sebagai dasar penerbitan SHGB.
- Bahwa selanjutnya Saksi Ali Sunhaji selaku Wakil Ketua Satgas Fisik Tim PTSL Kantor Pertanahan Jakarta Pusat yang bertugas setelah menerima dokumen, seharusnya melakukan pengukuran bidang tanah milik pemohon atas nama Rumaiyah yang hasilnya dituangkan dalam Gambar Ukur yang selanjutnya dibuat Peta Bidang Tanah dan Surat Ukur sebagai dasar penerbitan sertifikat atas nama Rumaiyah, namun Saksi Ali Sunhaji tidak melakukan pengukuran bidang tanah atas nama pemohon Rumaiyah serta Saksi Ali Sunhaji sengaja membuat dan menandatangani serta menerbitkan Peta Bidang Tanah sebagai dasar pembuatan Surat Ukur untuk memenuhi persyaratan dalam proses penerbitan sertifikat atas nama Rumaiyah, kemudian Saksi Ali Sunhaji tidak memastikan pengukuran bidang tanah yang dilakukan oleh PT Cita Prisma dengan saksi Sugeng Ananta Hadi selaku *surveyor* dengan benar karena saksi Sugeng Ananta Hadi tidak pernah melakukan pengukuran sama sekali.
- Bahwa selanjutnya Saksi Endo Kurniadi selaku Wakil Ketua Satgas Yuridis Tim PTSL Kantor Pertanahan Jakarta Pusat yang seharusnya bertugas dan bertanggung jawab melakukan verifikasi dokumen kelengkapan permohonan penerbitan SHGB dengan pemohon atas nama Rumaiyah, namun Saksi Endo Kurniadi tidak melakukan pengecekan dan

Halaman 108 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



verifikasi terhadap dokumen permohonan bukti kepemilikan/alas hak pemohon atas nama Rumaiyah seperti SPPT PBB tahun 1993 s/d tahun 2012 yang melekat dalam dokumen, serta Saksi Endo Kurniadi menyetujui dan mengesahkan terhadap kelengkapan dokumen pemohon atas nama Rumaiyah dalam Risalah Penelitian Data Yuridis yang memiliki catatan terhadap status tanahnya adalah tanah negara/di indikasikan tanah sewa Kotapraja tanpa Surat Rekomendasi dari kantor PD Sarana Jaya, kemudian saksi Endo Kurniadi memberikan paraf dalam Buku Tanah sehingga terhadap permohonan penerbitan sertifikat tersebut dianggap lengkap.

- Bahwa Saksi Mas'udah selaku Ketua Ajudikasi Tim PTSL Kantor Pertanahan Jakarta Pusat menandatangani Peta Bidang Tanah dan membuat Surat Ukur berdasarkan Peta Bidang Tanah terhadap bidang tanah yang tidak dilakukan pengukuran Saksi Ali Sunhaji, serta Saksi Mas'udah menyetujui dan mengesahkan terhadap kelengkapan dokumen pemohon atas nama Rumaiyah dalam Risalah Penelitian Data Yuridis yang memiliki catatan terhadap status tanahnya adalah tanah negara/di indikasikan tanah sewa Kotapraja tanpa melampirkan Surat Rekomendasi dari kantor PD Sarana Jaya, kemudian Saksi MAS'UDAH selaku Ketua Ajudikasi Tim PTSL tetap menandatangani dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040/Petojo Selatan atas nama Rumaiyah tanpa tanda tangan dari Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat tentang Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dalam Risalah Penelitian Data Yuridis.
- Bahwa pada tanggal 09 Januari 2019 Saksi Mas'udah selaku Ketua Panitia Ajudikasi PTSL menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040/Petojo Selatan seluas 419 m2 yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.
- Bahwa benar Terdakwa Karmadji Sastra dan Terdakwa Rumaiyah telah menyerahkan uang sejumlah Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada saksi Ridwan terkait proses penerbitan SHGB Nomor 3040/Petojo Selatan an Rumaiyah. Kemudian saksi Ridwan menitipkan uang tersebut kepada saksi Sonny Djoko Swasono untuk diserahkan kepada PTSL Kantor Pertanahan Jakarta Pusat.
- Bahwa pada tanggal 28 Januari 2019 **saksi Sonny Djoko Swasono menyerahkan Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012** yang dibuat oleh Notaris Achmad Zainudin SH. MKn kepada saksi A Basomario Mubaroq sebagai pengganti alas hak atas tanah yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec.

Halaman 109 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gambir Kota Jakarta Pusat. Akta pelepasan hak tersebut merupakan syarat untuk penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan melalui program PTSL, pada saat yang bersamaan **saksi Djoko Swasono menerima Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040/Petojo Selatan** seluas 419 m² yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat dari saksi Mas'udah dan **saksi Sonny Djoko Swasono menyerahkan uang Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Saksi Mas'udah.**

- Bahwa pada tanggal 05 September 2022 Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor : 23/Pbt/BPN.31/DK/2022 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3040/Petojo Selatan Tercatat Atas Nama Rumaiyah seluas 419 m² terletak di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta Karena Cacat Administrasi dan/atau Cacat Yuridis.
- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa Rumaiyah, Terdakwa Karmadji Sastra, saksi Ridwan, S.H., saksi Sonny Djoko Swasono, Saksi Mas'udah, Saksi Endo Kurniadi, Saksi Ali Sunhaji, dan Saksi Agus Riduan dapat mengakibatkan Saksi Ali Soegiono mengalami kerugian berupa kehilangan tanah serta bangunan yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat.
- Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, para terdakwa dengan sengaja memakai surat yang seolah olah isinya sesuai kebenaran yaitu Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 dengan tujuan mengajukan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas sebidang tanah seluas 419 m² yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat yang beralamat di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav. 8, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat milik saksi Ali Soegiono sehingga terbit SHGB Nomor 3040/Petojo Selatan atas nama Terdakwa Rumaiyah.

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum diatas telah jelas Para Terdakwa mengetahui jika surat dan dokumen yaitu Akta Pelepasan Hak No. 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang menyertai sehingga terbitnya sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas sebidang tanah seluas 419 m² yang bertempat di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis

Halaman 110 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Lengkap (PTSL) pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat atas nama Rumaiyah dimana surat – surat yang tidak sesuai kenyataannya atau dikenal dengan istilah surat palsu, oleh karena itu menurut Majelis perbuatan para terdakwa dikualifikasikan sebagai sengaja sebagai maksud (*opzet als oogmerk*) dimana perbuatan yang dilakukan dan akibat yang terjadi memang menjadi tujuan pelaku.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan diatas, unsur dengan sengaja telah terpenuhi;

Ad.3. **Unsur: “Dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu”;**

Menimbang bahwa berdasarkan pemeriksaan di persidangan telah terungkap fakta bahwa Terdakwa Rumaiyah meminta kepada saksi Ridwan untuk pengurusan sebidang tanah negara yang senyatanya milik Saksi Ali Soegiono melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), selain itu Terdakwa Rumaiyah menjanjikan kepada saksi Ridwan akan diberikan sejumlah uang sebagai *lawyer fee*, apabila sertifikat atas sebidang tanah tersebut telah selesai, setelah itu saksi Ridwan mendapatkan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang seolah olah dibuat oleh Notaris Achmad Zainudin, S.H., MKn pada pokoknya isinya Saksi Rody S Gumogar telah melepaskan hak kepemilikan atas tanah di Jl. Tanah Abang II No. 39 Paviliun RT. 001 RW. 03 Kel. Petojo Selatan Kec. Gambir Kota Jakarta Pusat kepada Terdakwa Rumaiyah, kemudian saksi Ridwan menyerahkan akta pelepasan hak tersebut kepada Terdakwa Rumaiyah dan Terdakwa Karmadji Sastra di rumah makan milik Terdakwa Rumaiyah sementara dari keterangan saksi Rody S Gumogar, ia tidak pernah menandatangani surat atau dokumen yang isinya melepaskan hak atas tanah miliknya kepada Terdakwa Rumayah;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, tentunya Para Terdakwa telah mengetahui atau sepatutnya mengetahui jika surat ataupun dokumen Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang seolah olah dibuat oleh Notaris Achmad Zainudin, S.H., MKn harus dipandang telah menganjurkan/menyuruh orang lain yaitu Rumaiyah untuk memakai surat tersebut seolah-olah isinya sejati atau benar, padahal dalam kenyatannya berbeda dengan kenyataan sebagaimana telah dipaparkan sebelumnya;

Menimbang bahwa dengan demikian unsur ini harus dipandang terpenuhi;



Menimbang bahwa dengan terpenuhi unsur-unsur di atas, maka Terdakwa sudah harus dipandang telah terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan surat, hanya saja pasal dakwaan ini mensyaratkan adanya potensi kerugian barulah dapat dijatuhi dipidana, hal mana dapat dilihat pada kalimat dalam pasal 263 ayat (2) KUHP yang menentukan bahwa, 'diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun, hal mana akan dianalisis dan dipertimbangkan pada unsur berikutnya;

Unsur: "Yang dapat menimbulkan kerugian";

Menimbang bahwa dengan adanya kata 'dapat' pada unsur ini menandakan bahwa delik ini merupakan delik formil yang artinya pemenuhannya tidak memerlukan bukti bahwa telah terjadi suatu kerugian akibat perbuatan Terdakwa, kerugian disini dipandang sekedar sebagai potensi sehingga untuk mengetahuinya cukup berdasarkan analisis;

Menimbang bahwa dalam analisis Majelis Hakim apapun bentuk pemalsuan yang berhubungan dengan suatu konflik hak tetap saja memiliki potensi merugikan bagi orang lain karena memiliki dampak minimal melemahkan pembuktian lawan, dan selain daripada itu pembuatan Akta Pelepasan Hak Nomor 44 tanggal 04 Agustus 2012 yang seolah olah dibuat oleh Notaris Achmad Zainudin, S.H., MKn yang dijadikan dasar untuk diterbitkannya sertifikat hak atas tanah atas nama Rumayah yang tidak benar, jelas akan mendatangkan kerugian bagi korban yaitu Ali Sugiono;

Menimbang bahwa Majelis Hakim tidak menampik bahwa hal di atas masih kemungkinan-kemungkinan, namun tidak dapat dipungkiri pula bahwa unsur ini memang bukan terkait sekedar kerugian yang pasti terjadi tetapi termasuk kerugian yang masih mungkin terjadi, hal mana dapat ditandai dengan kalimat "Dapat menimbulkan kerugian" sebagaimana telah diuraikan sebelumnya.

Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal di atas maka pemakaian Surat palsu atau surat yang isinya tidak benar dalam perkara *a quo* yang dilakukan oleh Para Terdakwa harus dipandang menimbulkan potensi kerugian bagi orang lain;

Menimbang bahwa oleh karena hal tersebut maka unsur ini pun harus dinyatakan terpenuhi;

Menimbang bahwa oleh karena dakwaan ketiga telah terbukti sebagaimana diuraikan di atas maka Dakwaan selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan, dan Para Terdakwa harus dinyatakan terbukti bersalah melakukan "dengan sengaja turut serta memakai surat palsu";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa mengenai pembelaan Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya masing-masing yang pada pokoknya menyatakan bahwa Terdakwa-Terdakwa tidak terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan demikian pula dengan pendapat Ahli dari Para Terdakwa, tidak perlu dipertimbangkan secara detail oleh karena bagaimanapun tidak ada dalih lagi untuk membebaskan Para Terdakwa sebab ia sendirilah yang menerangkan dengan jelas bahwa dirinyalah yang mengurus seluruh dokumen – dokumen yang menyertai sehingga terbit sertifikat hak milik atas tanah atas nama Rumiayah dimana surat dan dokumen tersebut jelas bertentangan dengan suatu kenyataan hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan di atas jelas tampak bahwa arah pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa terlalu terfokus dengan uraian peristiwa yang disusun oleh Penuntut Umum padahal dalam hukum pidana/hukum acara pidana, dasar untuk menyatakan seseorang bersalah atau tidak, murni adalah berdasarkan pasal yang didakwakan, bukan susunan cerita /uraian peristiwa yang ada dalam dakwaan atau surat tuntutan, uraian peristiwa yang ada dalam dakwaan adalah gambaran pendapat umum tentang bagaimana cara Terdakwa melakukan perbuatan, hal mana akan menjadi dasar awal pemeriksaan yang akan berkembang selama persidangan, dan dalam praktiknya tidak begitu besar kemungkinan bahwa uraian peristiwa tersebut akan seluruhnya benar, dan ini tentunya tidak dapat menjadi dalih bagi seorang Terdakwa untuk menyatakan dirinya bebas dari dakwaan sebab yang didakwakan adalah pasalnya, bukan uraian peristiwanya.

Menimbang bahwa dalam hukum acara pidana, yang menjadi tolak ukur bagi Majelis Hakim dalam menentukan bersalah atau tidaknya seorang Terdakwa adalah hasil pemeriksaan dipersidangan dan hukum yang berlaku. Berdasarkan pemeriksaan persidangan dan hukum yang berlaku tersebut, Majelis Hakim telah menemukan fakta hukum bahwa Para Terdakwa telah memakai surat yang isinya tidak benar sebagaimana telah diuraikan pada bagian pertimbangan hukum sebelumnya;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut maka Pembelaan Penasihat Hukum Para Terdakwa yang menyatakan Para Terdakwa tidak memalsukan surat haruslah dipandang pembelaan yang tidak berdasar karena memaknai pemalsuan surat sekedar dalam bentuk memalsukan surat padahal selain pemalsuan surat termasuk pula perbuatan memakai surat palsu yang isinya bertentangan dengan kebenaran sebagaimana telah diuraikan sebelumnya;

Halaman 113 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dengan demikian maka pembelaan-pembelaan Terdakwa yang disampaikan melalui penasihat hukumnya haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 263 ayat (2) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP. telah terpenuhi, maka Para Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan alternatif ketiga;

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

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

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

Menimbang, bahwa barang bukti berupa:

1. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Jual Beli Rumah Dengan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 26 Tanggal 13 Desember 1993 antara Sdri. ROOS CAROLINA MAUKAR dan Sdri. RUDI SIANE GUMOGAR dengan Ali Soegiono yang dibuat oleh Notaris Hellena Kuntoro, S.H. yang kantornya beralamat di Jl. Alaydrus No. 40 Jakarta 10130;
2. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta Nomor: 707/PR/UB-PENJ/PSJ/1987 tanggal 2 Februari 1987, antara ROOS CAROLINA MAUKAR dengan pihak PD Pembangunan Sarana Jaya (Ir. IMAN SUNARTO/Direktur Utama PD Pembangunan Sarana Jaya);
3. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 3 Januari 2013;
4. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 19 Januari 2015;
5. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 02 Maret 2017;
6. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa menyewa tanggal 20 Februari 2018;

Halaman 114 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



7. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 Maret 2019;
8. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 901/-1.711.1 tanggal 09 Agustus 2021 hal Rekomendasi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta;
9. 1 (satu) lembar surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 781/-078.61 tanggal 23 Juli 2021 hal Surat Perintah Setor;
- 10.1 (satu) bundel fotokopi legalisir Penetapan Nomor : 487/Pdt.P/2019/PN.Jkt.Brt tanggal 27 Mei 2019;
- 11.1 (satu) lembar fotokopi legalisir Kwitansi atas nama Sdr. Ali Soegiono senilai Rp. 299.908.782,- (dua ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus delapan ribu tujuh ratus delapan puluh dua rupiah).
- 12.1 (satu) bundel fotokopi legalisir warkah penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040/Petojo Selatan seluas 429 m2 atas nama Rumaiyah;
- 13.1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 329/KEP-31.71-100/XI/2018 tanggal 01 November 2018.
- 14.2 (dua) lembar fotokopi legalisir surat Pengangkatan Notaris oleh Menteri Hukum dan HAM Nomor : AHU-357.AH.02.01.TAHUN 2009 tanggal 25 September 2009 ;
- 15.1 (satu) lembar fotokopi legalisir lampiran Pengangkatan PPAT Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1-XVII-PPAT-2009 tanggal 12 Pebruari 2009;
- 16.1 (satu) set fotokopi legalisir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 44 tanggal 31 Agustus 2012 oleh Notaris Achmad Zainudin, SH;
- 17.1 (satu) set fotokopi legalisir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 04 tanggal 3 Agustus 2012 oleh Notaris Achmad Zainudin, SH;
- 18.1 (satu) set fotokopi legalisir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 05 tanggal 6 Agustus 2012 oleh Notaris Achmad Zainudin, SH;
- 19.1 (satu) lembar fotokopi legalisir Berita Acara Serah terima Protokol Notaris dari Almarhum Achmad Zainudin, S.H., M.Kn. kepada Jansehat Aritonang, S.H., M.Kn. tanggal 27 Juli 2017.



- 20.1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta Nomor: 707/PR/UB-PENJ/PSJ/1987 tanggal 2 Februari 1987, antara ROOS CAROLINA MAUKAR dengan pihak PD Pembangunan Sarana Jaya (Ir. IMAN SUNARTO/Direktur Utama PD Pembangunan Sarana Jaya);
- 21.1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 901/-1.711.1 tanggal 09 Agustus 2021 hal Rekomendasi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta;
- 22.1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 781/-078.61 tanggal 23 Juli 2021 hal Surat Perintah Setor;
- 23.1 (satu) bundel fotokopi legalisir data Inventarisir Rumah/Tanah Pemda DKI Jakarta Hasil Inventarisasi PD. Pembangunan Sarana Jaya bulan Agustus 1982 halaman 10;
- 24.1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Pernyataan tanggal 2 Desember 1992 atas nama Ny. /Janda-RUDY G. ROOS MAUKAR;
- 25.1 (satu) lembar fotokopi legalisir Kwitansi atas nama Sdr. Ali Soegiono senilai Rp. 299.908.782,- (dua ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus delapan ribu tujuh ratus delapan puluh dua rupiah).
- 26.1 (satu) buah fotokopi legalisir Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H.;
- 27.1 (satu) lembar fotokopi legalisir buku register/reportorium Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019;
- 28.1 (satu) bundel fotokopi surat pengangkatan Notaris DKI Jakarta nomor C-17.HT.03.02-TH.2005 tentang Pengangkatan Notaris tanggal 30 Desember 2005.
- 29.1 (satu) lembar asli Surat Kuasa Khusus dari Law Office Iqbal & Rekan atas nama Rumaiyah tanggal 01 Agustus 2018;
- 30.1 (satu) lembar asli Surat Titipan Sertifikat tanggal 8 April 2019 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040/Petojo Selatan atas nama Rumaiyah sebagai jaminan pinjaman uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Ridwan, SH kepada Andreas Adnoes, ST ;
- 31.1 (satu) lembar fotokopi surat Tanda Terima Berkas Dokumen tanggal 21 September 2018 dari Rumaiyah kepada Arvalentino B.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 32.1 (satu) buah asli Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H.;
- 33.1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 19 Januari 2015 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra;
- 34.1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 02 Maret 2017 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra (ditanda tangani oleh Rumiayah);
- 35.1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 Februari 2018 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra;
- 36.1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 Maret 2019 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra;
- 37.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Tuan Karmaji Sastra untuk Biaya sewa 1 unit rumah bermaterai Rp. 6000 yang ditanda tangani oleh Alikomala dengan nilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
- 38.2 (dua) lembar asli tindasan bukti setor tunai dari atas nama Rumiayah kepada rekening Bank Mandiri nomor rekening 0310005176261 atas nama Ali Komala;
- 39.1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 03 Februari 2014 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUDY G ROOS MAUKAR;
- 40.1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 02 Januari 2015 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUDY G ROOS MAUKAR;
- 41.1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 16 April 2019 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUMAIYAH;
- 42.1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 16 April 2020 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUMAIYAH;
- 43.1 (satu) lembar asli Bukti Pembayaran SPPT dari Bank DKI dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUMAIYAH tanggal 25 September 2020;
- 44.1 (satu) lembar asli tindasan bukti setor tunai kepada RTGS Pajak Daerah BPKD Prov DKI Jakarta dari Bank DKI tanggal 25 September

Halaman 117 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 dengan nilai Rp. 38.220.851,- (tiga puluh delapan juta dua ratus dua puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah);

- 45.1 (satu) lembar asli resi pembayaran SPPT NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama Rudy G Roos Maukar tahun 2017 dari Bank DKI dengan nilai Rp. 16.465.349,- (enam belas juta empat ratus enam puluh lima ribu tiga ratus empat puluh sembilan rupiah);
- 46.1 (satu) lembar asli surat dari UPPD Gambir nomor S-6410/-1.722 tanggal 11 September 2013, Hal : Himbauan Pembayaran PBB;
- 47.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 542541197 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 Januari 2017;
- 48.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 648463155 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 08 September 2017;
- 49.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 773870325 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 November 2017;
- 50.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 811656078 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 Agustus 2018;
- 51.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 673217594 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 10 Oktober 2017;
- 52.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 386311956 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 07 Desember 2015;
- 53.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 774350298 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 April 2018 ;
- 54.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 452648225 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 08 April 2016;
- 55.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 811308554 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 06 Juli 2018;

Halaman 118 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



- 56.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 744057674 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 08 Januari 2018;
- 57.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 606398720 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 13 Desember 2016;
- 58.1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 586568801 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 12 November 2016;
- 59.1 (satu) lembar asli Pemberitahuan Pelaksanaan Pemutusan Sementara Sambungan Tenaga Listrik atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 (tanggal tidak terlihat jelas)
- 60.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bapak Ridwan, S.H., untuk Pengurusan sertifikat PTSL tanggal 15 Agustus 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- 61.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bapak Ridwan, S.H., untuk Pengurusan Surat Pembuatan Sertifikat tanggal 17 Agustus 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- 62.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bapak Ridwan, untuk Administrasi Kantor Advokat Dalam Surat Kuasa/Sukses Fee tanggal 18 Agustus 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- 63.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bu Rumaiyah , untuk Uang Cash titpan Pak Arvan tanggal 1 September 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- 64.1 (satu) lembar asli Bukti Setoran Bank BCA kepada nomor rekening 2671542641 atas nama Ridwan, S.H. (tanggal tidak terlihat jelas) senilai Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
- 65.1 (satu) lembar asli Bukti Setoran Bank BCA kepada nomor rekening 2671542641 atas nama Ridwan, S.H. tanggal 04 Desember 2018 senilai Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah);
- 66.1 (satu) lembar asli Bukti Setoran Bank BCA kepada nomor rekening 2671542641 atas nama Ridwan, S.H. (tanggal tidak terlihat jelas) senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 67.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pelunasan hutang tanggal 26 September 2019 bermaterai Rp. 6.000,- yang ditanda tangani oleh Siane Gumogar dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- 68.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pinjaman Ibu Rudy Roos maukar tanggal 11 September 2018 yang ditanda tangani oleh Siane Gumogar dengan nilai Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
- 69.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pinjaman uang tanggal 01 September 2018 yang ditanda tangani oleh Rudy G. Roos Maukar dengan nilai Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)
- 70.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bu Rumaiyah, tanggal 28 Agustus 2019 yang ditanda tangani oleh Bu Nony dengan nilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
- 71.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pelunasan hutang tanggal 26 September 2019 bermaterai Rp. 6.000,- yang ditanda tangani oleh Siane Gumogar dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- 72.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk cicilan pinjaman tanggal 11 September 2019 bermaterai Rp. 6.000,- yang ditanda tangani oleh Ibu Nony dengan nilai Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah);
- 73.1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bu Rumaiyah, tanggal 11 September 2019 yang ditanda tangani oleh Bu Nony dengan nilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
- 74.1 (satu) lembar asli catatan tertanggal 31 Mei 2019 yang ditanda tangani oleh Rody S. Gumogar;
- 75.1 (satu) lembar fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Rumaiyah tertanggal 22 Oktober 2019;
- 76.1 (satu) lembar fotokopi Surat Pernyataan Kepemilikan Bangunan Rumah atas nama Rumaiyah tertanggal 02 Agustus 2019;
- 77.1 (satu) lembar fotokopi Surat Keterangan dari Kantor Lurah Petojo Selatan Nomor : 508/1.755/VIII/2018 atas nama Rumaiyah tanggal 28 Agustus 2018;
- 78.1 (satu) lembar fotokopi Surat Pengantar Nomor : 97/RT/001/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 dengan Maksud/Keperluan

Halaman 120 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst

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

untuk Mengurus Serifikat/HGB No. 3040 Luas 419 M yang hilang dipegang oleh orang tidak jelas;

79.1 (satu) lembar fotokopi catatan Pengeluaran Bikin Sertifikat Tanah Abang II No. 39.

Dipergunakan dalam perkara Masudah, Endo Kurniadi, Ali Sunhaji, Agus Riduan, S.H yang masih diperlukan oleh Penuntut Umum sebagai barang bukti dalam perkara Terdakwa Masudah, Endo Kurniadi, Ali Sunhaji dan Agus riduan, S.H maka dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dijadikan barang bukti dalam perkara Terdakwa Masudah, Endo Kurniadi, Ali Sunhaji dan Agus Riduan, S.H.;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Para Terdakwa meresahkan masyarakat;

Keadaan yang meringankan:

- Para Terdakwa belum pernah dihukum;
- Para Terdakwa bersikap sopan dipersidangan;

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

Memperhatikan, Pasal 263 ayat (2) jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan **Terdakwa Rumaiyah dan Terdakwa Karmadji Sastra** terbukti bersalah secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "*dengan sengaja turut serta memakai surat palsu*";
2. Menjatuhkan pidana kepada **Terdakwa Rumaiyah dan Terdakwa Karmadji Sastra** dengan pidana penjara masing-masing selama **1 (satu) tahun dan 2 (dua) bulan** ;
3. Menetapkan masa penangkapan dan atau penahanan yang dijalani oleh Para terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Para Terdakwa tetap ditahan;
5. Menyatakan barang bukti berupa:

Halaman 121 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Jual Beli Rumah Dengan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 26 Tanggal 13 Desember 1993 antara Sdri. ROOS CAROLINA MAUKAR dan Sdri. RUDI SIANE GUMOGAR dengan Ali Soegiono yang dibuat oleh Notaris Hellena Kuntoro, S.H. yang kantornya beralamat di Jl. Alaydrus No. 40 Jakarta 10130;
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta Nomor: 707/PR/UB-PENJ/PSJ/1987 tanggal 2 Februari 1987, antara ROOS CAROLINA MAUKAR dengan pihak PD Pembangunan Sarana Jaya (Ir. IMAN SUNARTO/Direktur Utama PD Pembangunan Sarana Jaya);
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 3 Januari 2013;
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 19 Januari 2015;
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 02 Maret 2017;
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa menyewa tanggal 20 Februari 2018;
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 Maret 2019;
- 1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 901/-1.711.1 tanggal 09 Agustus 2021 hal Rekomendasi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta;
- 1 (satu) lembar surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 781/-078.61 tanggal 23 Juli 2021 hal Surat Perintah Setor;
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Penetapan Nomor : 487/Pdt.P/2019/PN.Jkt.BrT tanggal 27 Mei 2019;
- 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Kwitansi atas nama Sdr. Ali Soegiono senilai Rp. 299.908.782,- (dua ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus delapan ribu tujuh ratus delapan puluh dua rupiah).
- 1 (satu) bundel fotokopi legalisir warkah penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040/Petojo Selatan seluas 429 m2 atas nama Rumaiyah;

Halaman 122 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 329/KEP-31.71-100/XI/2018 tanggal 01 November 2018.
14. 2 (dua) lembar fotokopi legalisir surat Pengangkatan Notaris oleh Menteri Hukum dan HAM Nomor : AHU-357.AH.02.01.TAHUN 2009 tanggal 25 September 2009 ;
15. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir lampiran Pengangkatan PPAT Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1-XVII-PPAT-2009 tanggal 12 Pebruari 2009;
16. 1 (satu) set fotokopi legalisir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 44 tanggal 31 Agustus 2012 oleh Notaris Achmad Zainudin, SH;
17. 1 (satu) set fotokopi legalisir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 04 tanggal 3 Agustus 2012 oleh Notaris Achmad Zainudin, SH;
18. 1 (satu) set fotokopi legalisir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 05 tanggal 6 Agustus 2012 oleh Notaris Achmad Zainudin, SH;
19. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Berita Acara Serah terima Protokol Notaris dari Almarhum Achmad Zainudin, S.H., M.Kn. kepada Jansehat Aritonang, S.H., M.Kn. tanggal 27 Juli 2017.
20. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Perjanjian Jual-Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta Nomor: 707/PR/UB-PENJ/PSJ/1987 tanggal 2 Februari 1987, antara ROOS CAROLINA MAUKAR dengan pihak PD Pembangunan Sarana Jaya (Ir. IMAN SUNARTO/Direktur Utama PD Pembangunan Sarana Jaya);
21. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 901/-1.711.1 tanggal 09 Agustus 2021 hal Rekomendasi Surat Perjanjian Jual Beli Rumah Dan Tanah Pemerintah DKI Jakarta;
22. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat Sarana Jaya kepada Ali Soegiono Nomor 781/-078.61 tanggal 23 Juli 2021 hal Surat Perintah Setor;
23. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir data Inventarisir Rumah/Tanah Pemda DKI Jakarta Hasil Inventarisasi PD. Pembangunan Sarana Jaya bulan Agustus 1982 halaman 10;

Halaman 123 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Pernyataan tanggal 2 Desember 1992 atas nama Ny. /Janda-RUDY G. ROOS MAUKAR;
25. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Kwitansi atas nama Sdr. Ali Soegiono senilai Rp. 299.908.782,- (dua ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus delapan ribu tujuh ratus delapan puluh dua rupiah).
26. 1 (satu) buah fotokopi legalisir Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H.;
27. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir buku register/reportorium Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019;
28. 1 (satu) bundel fotokopi surat pengangkatan Notaris DKI Jakarta nomor C-17.HT.03.02-TH.2005 tentang Pengangkatan Notaris tanggal 30 Desember 2005.
29. 1 (satu) lembar asli Surat Kuasa Khusus dari Law Office Iqbal & Rekan atas nama Rumaiyah tanggal 01 Agustus 2018;
30. 1 (satu) lembar asli Surat Titipan Sertifikat tanggal 8 April 2019 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3040/Petojo Selatan atas nama Rumaiyah sebagai jaminan pinjaman uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Ridwan, SH kepada Andreas Adnoes, ST ;
31. 1 (satu) lembar fotokopi surat Tanda Terima Berkas Dokumen tanggal 21 September 2018 dari Rumaiyah kepada Arvalentino B.
32. 1 (satu) buah asli Akta Kesepakatan Bersama Nomor : 71 tanggal 30 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Irma Bonita, S.H.;
33. 1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 19 Januari 2015 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra;
34. 1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 02 Maret 2017 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra (ditanda tangani oleh Rumaiyah);
35. 1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 20 Februari 2018 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra;
36. 1 (satu) buah asli Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 Maret 2019 antara Alikomala dengan Karmadji Sastra;

Halaman 124 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



37. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Tuan Karmaji Sastra untuk Biaya sewa 1 unit rumah bermaterai Rp. 6000 yang ditanda tangani oleh Alikomala dengan nilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
38. 2 (dua) lembar asli tindasan bukti setor tunai dari atas nama Rumiayah kepada rekening Bank Mandiri nomor rekening 0310005176261 atas nama Ali Komala;
39. 1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 03 Februari 2014 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUDY G ROOS MAUKAR;
40. 1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 02 Januari 2015 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUDY G ROOS MAUKAR;
41. 1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 16 April 2019 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUMAIYAH;
42. 1 (satu) lembar asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tanggal 16 April 2020 dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUMAIYAH;
43. 1 (satu) lembar asli Bukti Pembayaran SPPT dari Bank DKI dengan NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama RUMAIYAH tanggal 25 September 2020;
44. 1 (satu) lembar asli tindasan bukti setor tunai kepada RTGS Pajak Daerah BPKD Prov DKI Jakarta dari Bank DKI tanggal 25 September 2020 dengan nilai Rp. 38.220.851,- (tiga puluh delapan juta dua ratus dua puluh ribu delapan ratus lima puluh satu rupiah);
45. 1 (satu) lembar asli resi pembayaran SPPT NOP : 31.73.070.002.012-0003.0 atas nama Rudy G Roos Maukar tahun 2017 dari Bank DKI dengan nilai Rp. 16.465.349,- (enam belas juta empat ratus enam puluh lima ribu tiga ratus empat puluh sembilan rupiah);
46. 1 (satu) lembar asli surat dari UPPD Gambir nomor S-6410/-1.722 tanggal 11 September 2013, Hal : Himbuan Pembayaran PBB;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

47. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 542541197 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 Januari 2017;
48. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 648463155 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 08 September 2017;
49. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 773870325 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 November 2017;
50. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 811656078 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 Agustus 2018;
51. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 673217594 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 10 Oktober 2017;
52. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 386311956 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 07 Desember 2015;
53. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 774350298 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 09 April 2018 ;
54. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 452648225 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 08 April 2016;
55. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 811308554 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 06 Juli 2018;
56. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 744057674 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 08 Januari 2018;
57. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 606398720 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 13 Desember 2016;
58. 1 (satu) lembar asli Tanda Terima Tagihan PLN Postpaid Nomor 586568801 atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 tertanggal 12 November 2016;

Halaman 126 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst



59. 1 (satu) lembar asli Pemberitahuan Pelaksanaan Pemutusan Sementara Sambungan Tenaga Listrik atas nama Djohariah, IDPEL : 541101021514 (tanggal tidak terlihat jelas)
60. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bapak Ridwan, S.H., untuk Pengurusan sertifikat PTSL tanggal 15 Agustus 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
61. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bapak Ridwan, S.H., untuk Pengurusan Surat Pembuatan Sertifikat tanggal 17 Agustus 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
62. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bapak Ridwan, untuk Administrasi Kantor Advokat Dalam Surat Kuasa/Sukses Fee tanggal 18 Agustus 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
63. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bu Rumaiyah , untuk Uang Cash titipan Pak Arvan tanggal 1 September 2018 yang ditanda tangani oleh Ridwan dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
64. 1 (satu) lembar asli Bukti Setoran Bank BCA kepada nomor rekening 2671542641 atas nama Ridwan, S.H. (tanggal tidak terlihat jelas) senilai Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
65. 1 (satu) lembar asli Bukti Setoran Bank BCA kepada nomor rekening 2671542641 atas nama Ridwan, S.H. tanggal 04 Desember 2018 senilai Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah);
66. 1 (satu) lembar asli Bukti Setoran Bank BCA kepada nomor rekening 2671542641 atas nama Ridwan, S.H. (tanggal tidak terlihat jelas) senilai Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
67. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pelunasan hutang tanggal 26 September 2019 bermaterai Rp. 6.000,- yang ditanda tangani oleh Siane Gumogar dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
68. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pinjaman Ibu Rudy Roos maukar tanggal 11 September 2018 yang ditanda tangani oleh Siane Gumogar dengan nilai Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
69. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pinjaman uang tanggal 01 September 2018 yang ditanda tangani



oleh Rudy G. Roos Maukar dengan nilai Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)

70. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bu Rumaiyah, tanggal 28 Agustus 2019 yang ditanda tangani oleh Bu Nony dengan nilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
 71. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk pelunasan hutang tanggal 26 September 2019 bermaterai Rp. 6.000,- yang ditanda tangani oleh Siane Gumogar dengan nilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
 72. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Ibu Rumaiyah, untuk cicilan pinjaman tanggal 11 September 2019 bermaterai Rp. 6.000,- yang ditanda tangani oleh Ibu Nony dengan nilai Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah);
 73. 1 (satu) lembar asli Kwitansi atas nama Bu Rumaiyah, tanggal 11 September 2019 yang ditanda tangani oleh Bu Nony dengan nilai Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
 74. 1 (satu) lembar asli catatan tertanggal 31 Mei 2019 yang ditanda tangani oleh Rody S. Gumogar;
 75. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa atas nama Rumaiyah tertanggal 22 Oktober 2019;
 76. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Pernyataan Kepemilikan Bangunan Rumah atas nama Rumaiyah tertanggal 02 Agustus 2019;
 77. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Keterangan dari Kantor Lurah Petojo Selatan Nomor : 508/1.755/VIII/2018 atas nama Rumaiyah tanggal 28 Agustus 2018;
 78. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Pengantar Nomor : 97/RT/001/VII/2019 tanggal 23 Juli 2019 dengan Maksud/Keperluan untuk Mengurus Serifikat/HGB No. 3040 Luas 419 M yang hilang dipegang oleh orang tidak jelas;
 79. 1 (satu) lembar fotokopi catatan Pengeluaran Bikin Sertifikat Tanah Abang II No. 39.
Dipergunakan dalam perkara Masudah, Endo Kurniadi, Ali Sunhaji, Agus Riduan, S.H.
6. Menetapkan Para Terdakwa membayar biaya perkara masing-masing sebesar **Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Selasa, tanggal 17 Januari 2023, oleh kami, Bintang AL., S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Buyung Dwikora, S.H., M.H., Yusuf Pranowo, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **18 Januari 2023** oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Martha Asri Kusuma, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, serta dihadiri oleh Samgar Siahaan, S.H., Penuntut Umum dan Para Terdakwa didampingi oleh Penasihat hukumnya masing-masing;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Buyung Dwikora, S.H., M.H.

Bintang AL., S.H., M.H.

Yusuf Pranowo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Martha Asri Kusuma, S.H., M.Hum.

Halaman 129 dari 129 Putusan Nomor 641/Pid.B/2022/PN Jkt.Pst

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)