



P U T U S A N

Nomor 602/Pid.B/2023/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa dalam tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa :

Nama lengkap : **Ir Santoso Halim**
Tempat lahir : Medan
Umur / Tgl. Lahir : 45 Tahun / 28 Mei 1978
Jenis kelamin : Laki-laki
Kebangsaan : Indonesia
Tempat tinggal : Sesuai KTP Jln Pluit Permai VIII/2 RT 007/004
Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara
Jln Pluit Permai VIII/3A RT 007/004 Kelurahan Pluit Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara
(tempat Tinggal Saat ini)
A g a m a : Budha
Pekerjaan : Wiraswasta

Terdakwa Ir. Santoso Halim ditahan dalam tahanan penyidik oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 29 September 2023 sampai dengan tanggal 18 Oktober 2023
2. Penuntut Umum sejak tanggal 3 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 22 Oktober 2023
3. Penuntut Umum Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri (Pasal 29) sejak tanggal 23 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 21 November 2023
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 20 Oktober 2023 sampai dengan tanggal 18 November 2023
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 19 November 2023 sampai dengan tanggal 17 Januari 2024

Terdakwa didampingi oleh Hasbullah, SH.MH dkk, para advokat dari GOLD & PARTNERS" LAW OFFICE beralamat di Jln. Gedung Satrio Tower, Lt. 13, Unit 5-7, Jl Prof. Dr. Satrio, Blok C-4, No. 5, RT/RW. 007/002. Kel. Kuningan Timur, Kec. Setiabudi, Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12950, sebagaimana surat kuasa tertanggal 19 November 2023 ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

Putusan Pidana hal 1 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN Nomor 602/Pid.B/2023/PN JKT.SEL tanggal 6 November 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 602/Pid.B/2023/PN JKT.SEL tanggal 20 Oktober 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

Supaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan.

1. Menyatakan **Terdakwa Ir SANTOSO HALIM** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana " **yang melakukan, yang menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan perbuatan menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam 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 dan menimbulkan kerugian**" sebagaimana di atur dan di ancam pidana dalam **Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHP**.
2. Menjatuhkan pidana terhadap **Terdakwa Ir SANTOSO HALIM** dengan pidana penjara selama **2 (dua) tahun** dikurang selama Terdakwa berada dalam tahanan, dengan perintah Terdakwa tetap di tahan.
3. Menetapkan agar Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah)

Menimbang, bahwa atas tuntutan tersebut, Penasihat Hukum terdakwa mengajukan pembelaan sebagai berikut :

Bahwa **Nota Pembelaan (Pledoi)** ini disusun dengan sistematika sebagai berikut:

- I. PENDAHULUAN
- II. FAKTA-FAKTA PERSIDANGAN
- III. ANALISA FAKTA HUKUM
- IV. ANALISA YURIDIS
- V. SIMPULAN DAN PERMOHONAN
- VI. PENUTUP

Putusan Pidana hal 2 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, kami akan sampaikan uraian **Nota Pembelaan (Pledoi)** terhadap Surat Tuntutan atas nama **Terdakwa IR SANTOSO HALIM** sesuai dengan sistematika tersebut di atas.

I. PENDAHULUAN

Majelis Hakim Yang Mulia,

Jaksa Penuntut Umum yang Kami hormati,

Terdakwa yang Kami kasih,

Serta Hadirin yang Kami hormati,

Pertama-tama perkenalkanlah Kami Tim Penasihat Hukum terlebih dahulu menyampaikan rasa hormat yang setinggi-tingginya dan ucapan terima kasih yang amat tulus dan sebesar-besarnya kepada Majelis Hakim yang Mulia yang telah memimpin persidangan-persidangan selama ini dengan penuh kesabaran, toleran, simpatik, teliti dan bijaksana, serta benar-benar menunjukkan sikap mengayomi dan menjauhkan diri dari sikap apriori atau praduga tak bersalah terhadap **Terdakwa**, dan hal ini adalah sesuai dengan asas peradilan yang bebas, jujur dan tidak memihak.

Kami juga menyampaikan penghargaan dan terima kasih kepada Jaksa Penuntut Umum (**JPU**) yang selama proses sidang pengadilan ini, dengan menggunakan segala kewenangan telah berupaya secara maksimal untuk mencoba membuktikan dakwaannya.

Namun demikian, Surat Dakwaan dan Surat Tuntutan yang diajukan oleh Jaksa Penuntut Umum, menurut pendapat kami, apalagi bagi **Terdakwa**, sangat jauh dari rasa keadilan dan sama sekali tidak memperhatikan fakta-fakta persidangan ataupun alat-alat bukti berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan ahli, surat sebagaimana yang dihadirkan oleh Jaksa Penuntut Umum, termasuk alat-alat bukti yang diajukan oleh penasehat hukum.

Jaksa Penuntut Umum juga mengabaikan fakta-fakta yuridis, sosiologis dan filosofis yang terjadi di dalam persidangan, yaitu nyatanya peristiwa yang didakwakan merupakan murni peristiwa keperdataan dan disepakati oleh para pihak dan kerugian yang **timbul justru diderita oleh Terdakwa selaku pembeli yang beritikad baik**. Tentunya klien kami sebagai Pembeli hanya ingin membeli tanah sehingga semua peristiwa yang didakwakan merupakan peristiwa hukum **PERJANJIAN** atau **KESEPAKATAN** atau **KONTRAK** yang diatur di dalam Pasal 1320 serta 1338 KUHPdata. Hal tersebut terlihat jelas dimana Jaksa Penuntut Umum berkali-kali menanyakan persepsi tentang isi perjanjian dan hukum perjanjian yang seharusnya menjadi perdebatan dan

Putusan Pidana hal 3 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



pertanyaan dalam persidangan peradilan perdata bukan persidangan peradilan pidana.

Sungguh kami sebagai penasehat hukum sangat bingung dalam mengikuti persidangan ini, kami bertanya-tanya apakah persidangan ini persidangan pidana atau persidangan perdata? Pertanyaan tersebut muncul dibenak kami, karena secara jelas dan dipertontonkan di muka persidangan, Jaksa Penuntut Umum menanyakan dan mendebatkan isi perjanjian kerja sama dan pengikatan jual beli tanah dan menginterpretasi sendiri isi perjanjian jual beli tanah tanpa menerima penjelasan maksud isi perjanjian kepada terdakwa sebagai pembeli dan kepada Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (dhi SIGI sebagai Penjual tanah), padahal kita mengetahui persepsi perjanjian hanya dapat dijelaskan dari masing-masing pihak penjual dan pembeli bukan oleh JPU yang bukan pihak dan bahkan bukan pengacara Sdri. RR. NURUL WURYANDANI atau pengacara Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO, penafsiran terhadap isi perjanjian harus dijelaskan oleh para pihak yang menandatangani perjanjian tersebut hal itu sesuai dengan keterangan Ahli perdata yang hadir dalam persidangan Dr.(c) M .Rizky Aldila,SH.,MHkn dan Dr. Arif Wicaksana,SH.,MH, seolah-olah JPU hadir dalam persidangan sebagai pengacara Sdri. RR NURUL WURYANDANI dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (sebagai pengugat) bukan sebagai penegak hukum yang dibiayai negara berasal dari Pajak Masyarakat, tentu kondisi ini akan ada konsekuensi hukum terhadap dugaan tidak profesionalnya JPU dalam menangani perkara ini.

Ketidakprofesionalan JPU Terlihat kembali dalam tuntutan Jaksa Penuntut Umum yang menyebut Terdakwa dan Penasihat Hukum memainkan persidangan dengan berpura-pura terdakwa sakit, sungguh terlihat betul penilaian subjektifitas JPU yang tidak berdasar, padahal secara fakta hasil pemeriksaan kesehatan terdakwa menunjukkan bahwa terdakwa dalam keadaan sakit (Bukti-1) dan hak terdakwa untuk menghubungi atau menerima dokter pribadinya sebagaimana diatur dalam Pasal 58 KUHP.

Ketidakprofesionalan JPU juga terlihat dengan tidak diberikannya Berkas Perkara secara lengkap kepada Terdakwa dan Penasihat hukum, padahal kita tahun sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 143 ayat (4) KUHP diatur bahwa penuntut umum wajib memberikan turunan surat pelimpahan perkara, berkas perkara kepada terdakwa atau kuasanya, namun yang faktanya JPU mengabaikan pelaksanaan pasal tersebut, berkali-kali kami meminta Berkas perkara secara lengkap (semua isi bukti dalam daftar barang bukti) namun berkali-kali juga JPU menolak memberikan berkas perkara secara lengkap

Putusan Pidana hal 4 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, sehingga terdapat pelanggaran “fair trial” yang mencolok dalam persidangan ini.

Semoga akhir dari persidangan ini berjalan dengan adil dan bijaksana, serta benar-benar tidak mengabaikan fakta-fakta yang hadir dalam sidang ini, semoga kita semua diberikan kekuatan dan perlindungan Allah SWT. Aamin ya rabbal'allamin.

Setelah menjalani dan mengamati proses sidang pengadilan selama ini kiranya Kami yakin dengan keyakinan yang sangat kuat, bahwa ternyata tidak ada satupun dakwaan Jaksa Penuntut Umum yang dapat dibuktikan. Bahkan, tidak ada satupun unsur dari unsur-unsur dakwaan Jaksa Penuntut Umum yang terpenuhi atau terbukti.

Majelis Hakim Yang Mulia,

Jaksa Penuntut Umum yang Kami hormati,

Terdakwa yang Kami kasih,

Serta Hadirin yang Kami hormati,

Perkenankanlah kami mengutip bunyi Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang *Kekuasaan Kehakiman* sebagai berikut:

“Tidak seorangpun dapat dijatuhi pidana, kecuali apabila Pengadilan, karena alat pembuktian yang sah menurut undang-undang mendapat keyakinan, bahwa seorang yang dianggap bertanggung jawab, telah bersalah atas perbuatan yang didakwakan atas dirinya”.

Ketentuan tersebut tentunya sebagai implementasi dari asas “in criminalibus, probationes bedent esse luce clariores (dalam hukum pidana pembuktian harus lebih terang dari cahaya)” jika pembuktian tidak bisa membuktikan dan menimbulkan keragu-raguan maka tepatlah kiranya penerapan asas “in dubio pro reo (jika ada keraguan mengenai suatu hal, hakim memutuskan dengan hal yang meringankan terdakwa dengan kata lain jika hakim ragu-ragu, maka hakim dapat membebaskan terdakwa)”. Ketentuan tersebut kiranya tidak saja menjadi asas hukum sebagai pedoman bagi Hakim dalam membuat putusannya, akan tetapi juga merupakan pedoman bagi **Jaksa Penuntut Umum** dalam melaksanakan tugas dan fungsinya di pengadilan. Secara spesifik, memang tugas Jaksa Penuntut Umum antara lain adalah mengajukan **Surat Dakwaan** dan mengajukan **Tuntutan Pidana** terhadap **Terdakwa**. Namun pada hakekatnya Jaksa Penuntut Umum sebagai salah satu **pilar penegak hukum**, juga berkewajiban untuk menegakkan kebenaran dan keadilan dan demi tegaknya kebenaran dan keadilan tidak menutup kemungkinan Jaksa Penuntut Umum menuntut bebas kepada terdakwa secara jelas Jaksa Agung

Putusan Pidana hal 5 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengeluarkan pedoman yaitu Pedoman Jaksa Agung No. 3 tahun 2019 tentang tuntutan pidana perkara tindak pidana umum, yang menyatakan penuntut umum dapat mengajukan tuntutan bebas dalam hal kesalahan terdakwa tidak terbukti secara sah dan meyakinkan, secara praktik juga dapat terlihat dalam beberapa kasus antara lain kasus Valencya di karawang dan kasus pemalsuan akta atas nama terdakwa Lim Kok Liong alis Davi Putra Nugroho, tentunya seharusnya tuntutan bebas juga di berikan pada kasus aquo, karena secara jelas tidak ada perbuatan memberikan keterangan palsu didalam akta yang terjadi adalah isi akta telah diketahui dan disepakati baik oleh penjual maupun pembeli.

Sehubungan dengan hal ini perkenankanlah Kami mengingatkan kepada kita semua di dalam sidang yang mulia ini, bahwa menurut ajaran agama apapun, khususnya agama Islam, bahwa sesuatu tugas dari masyarakat dan negara itu pada hakekatnya adalah sebuah **amanah** dari **Tuhan Yang Maha Esa**, in casu adalah **amanah** untuk **menegakkan hukum** guna mencapai **keadilan**. **Amanah** adalah lawan dari **khianat**, maka kita harus hati-hati untuk **membedakan amanah dengan khianat**.

Dalam hal fakta persidangan yang nyata-nyata tidak ada satupun dari unsur-unsur tindak pidana yang didakwakan Jaksa Penuntut Umum terbukti, maka kiranya tidaklah berdosa bagi seseorang Penuntut Umum untuk menuntut seseorang Terdakwa dibebaskan dari segala dakwaan, dan sebaliknya amat berdosa bagi seseorang Jaksa Penuntut Umum yang menuntut seorang Terdakwa yang tidak bersalah karena tidak didasari pada fakta hukum yang benar dan kuat, sebagaimana pendapat yang dikemukakan seorang sarjana hukum bernama P. A. F. Lamintang, SH., di dalam bukunya "*Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, dengan pembahasan secara Yuridis Menurut Yurisprudensi dan Ilmu Pengetahuan Hukum Pidana*", Penerbit Sinar Baru. Bandung 1984, halaman 414, menyatakan, bahwa :

"Suatu tuntutan pidana dari Penuntut Umum, tidak selalu hanya menuntut pemidanaan atau penindakan saja, akan tetapi sering juga menuntut pembebasan dari segala dakwaan (vrijspraak) atau pelepasan dari segala tuntutan hukum (ontslag van alle rechtsvervolging) bagi Terdakwa".

Perkara ini sebelumnya telah digulirkan ke pengadilan perdata dengan Para Pihak ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai Penggugat dan Ir. SANTOSO HALIM sebagai Tergugat dengan Putusan Nomor 624/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst. Jo. Putusan Banding No. 142/Pdt/2021/PT.DKI yang telah dinyatakan Incraht atau berkekuatan hukum tetap dan amar putusannya menyatakan gugatan ARIS SETYANTO NUGROHO tidak diterima. Selain perkara tersebut terdapat perkara

Putusan Pidana hal 6 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata lain yaitu perkara perdata lain Ir. SANTOSO HALIM sebagai Penggugat dan ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai Tergugat dengan Putusan Nomor: 687/Pdt.G/2021/PN Jkt.Pst. yang pada intinya perkara tersebut dimenangkan oleh Ir. SANTOSO HALIM dengan segala akibat hukumnya tentang keabsahannya terkait jual beli SHM Nomor 1088/Menteng milik ARIS SETYANTO NUGROHO dimana objek dari SHM tersebut terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat.

Fakta hukum lainnya adalah ternyata Tidak Puas dengan Putusan Pengadilan tersebut secara keperdataan yang dimenangkan oleh Ir. SANTOSO HALIM, justru ARIS SETYANTO NUGROHO memilih menggunakan jalur pidana yang sesungguhnya sudah sangat jelas bahwa perkara aquo ini adalah perkara perdata dan bukan perkara pidana. namun keanehan apa yang terjadi justru Ir. SANTOSO HALIM DAN PIETER NARDTY THENU justru menjadi Tersangka di Tingkat Kepolisian dan Kejaksaan juga sampai dipersidangkan di Pengadilan negeri Jakarta Selatan dengan status sebagai Terdakwa.

Fakta hukum lainnya ternyata terhadap perkara pidana dengan terdakwa Pieter sebagaimana putusan perkara No. 467/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel dalam pertimbangan hukumnya tidak sama sekali disebut bahwa Pieter Bersama-sama dengan terdakwa Ir Santoso halim, ini menunjukkan bahwa pada perkara Pieter majelis hakim memandang Terdakwa Ir. Santoso halim bukan pelaku pidana dan bukan orang yang turut serta melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan oleh JPU.

Akhirnya kami memandang Kasus ini didakwa dan dituntut oleh JPU dengan tidak cermat dan semata-mata untuk **“merusak nama baik” dan “mengkriminalisasi” Terdakwa bukan untuk penegakan hukum.** Hal tersebut sangat jelas dilakukan, karena RR NURUL WURYANDANI selaku istri Pelapor, ternyata selama ini telah menerima uang pembayaran sebesar 15 Miliar yang telah dibuktikan dipersidangan dan bahkan Pelapor (SDR ARIS SETYANTO NUGROHO) telah menerima transferan uang sejumlah Rp 400 Juta yang diberikan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI (yang diakui dalam persidangan diterima oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan beralibi tidak masuk akal atas penerimaan tersebut) dari hasil mengelabui Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM.

Oleh karena itu, tidak berlebihan, apabila kami Penasihat Hukum mengungkapkan harapan kepada Majelis Hakim Yang Mulia kiranya dalam mencermati kasus ini, senantiasa berpegang teguh pada prinsip hukum *“justice before the truth”* atau kebenaran dan keadilan, dengan tetap bersikap arif dan

Putusan Pidana hal 7 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

bijaksana dengan secara pantas menimbang perasaan Terdakwa secara pribadi, keluarganya dan masyarakat pada umumnya.

Majelis Hakim Yang Mulia,

Jaksa Penuntut Umum yang Kami hormati,

Terdakwa yang Kami kasih,

Serta Hadirin yang Kami hormati,

Putusan Hakim bisa sangat berbeda dengan tuntutan JPU, karena putusan Hakim tidak bisa tidak, harus didasarkan pada fakta yang terungkap dan tercatat dalam persidangan, dan bukan karena penilaian subjektif Jaksa Penuntut Umum. Oleh karena itu pada tempatnya kalau Kami mengingatkan bahwa tugas seorang Jaksa Penuntut Umum dimuka Pengadilan bukan semata-mata dengan segala akal dan cara mendorong agar seorang **Terdakwa** yang diajukan ke muka Pengadilan itu harus dihukum, melainkan ia harus berperan sedemikian rupa secara profesional dan jujur agar kebenaran dan keadilan benar-benar ditegakkan.

Tentunya menjadi pertanyaan bagi Kami Penasihat Hukum, benarkah Jaksa Penuntut Umum telah secara jujur mengungkapkan fakta-fakta persidangan dalam perkara ini? Pertanyaan ini nantinya akan terjawab secara rinci pada bagian pembelaan yang mengupas tentang fakta-fakta persidangan.

II. FAKTA-FAKTA PERSIDANGAN

A. Keterangan Saksi-saksi

SAKSI A CHARGE

1. Keterangan Saksi Hadi

- Saksi tidak mengenal terdakwa, saksi mengenal Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI meminjam uang kepada seseorang dengan menggunakan sertifikat rumah yang beralamat di Jalan Tasikmalaya milik Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO Saksi merupakan kakak kandung Sdri. RR. NURUL WURYANDANI. Rumah tersebut pada saat menikah tahun 1997. Sdri. RR. NURUL WURYANDANI diajak bisnis oleh kenalan Saksi yaitu Pak Sulis (Apartement) Surabaya. Saksi mengetahui saat sudah dipanggil oleh Penyidik Kepolisian. Saksi tidak mengetahui pinjam dengan siapa dan berapa jumlahnya.
- Saksi tidak mengenal Maulvy, hanya kenal Sulis. Saksi mengenalkan Sdr Sulis ke Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, dimana Maulvy adalah asistennya Sdr Sulis. Kemudian disampaikan oleh saksi di dalam

Putusan Pidana hal 8 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan bahwa uang Sdri. RR. NURUL WURYANDANI pernah dikembalikan dari Sdr. Sulis kepada Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sejumlah 3M. Sertifikat a/h Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tidak tau dan tidak pernah melihat keberadaan sertifikat tersebut.

- Pekerjaan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI adalah Ibu Rumah Tangga (IRT) namun saksi menawarkan bisnis tersebut ke Sdri. RR. NURUL WURYANDANI agar Sdri. RR. NURUL WURYANDANI aja yang cerita ke Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO mengenai bisnis ini.
- Saksi diperintah oleh Sdri. RR. NURUL WURYANDANI untuk mengawasi proyek tersebut. Saksi menerima uang operasional dalam bentuk transfer. Nilai investasi dalam pembangunan apartemen tersebut tidak tahu.
- Saksi mengenal Heru Purnomo dan saling kenal dengan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI. Saksi beberapa kali bertemu dengan Heru Purnomo, namun tidak membicarakan bisnis.

2. Keterangan Saksi Faisal

- Saksi mengenal yance sebagai kepala cabang multifinance. Sdri. RR. NURUL WURYANDANI meminta saksi kenalin ke Sdr. PIETER NARDTY THENU sebagai kontraktor bangunan di Korea. Sdri. RR. NURUL WURYANDANI menunjukkan sertifikat kepada saksi. Saksi ingat meminjam uang. Saksi mendapat uang 170jt dari Sdr. PIETER NARDTY THENU Pertemuan pertama hanya menunjukkan sertifikat kepada Sdr. PIETER NARDTY THENU Respon Sdr. PIETER NARDTY THENU akan disampaikan management. Management yang dimaksud saksi tidak mengetahui tapi ada IR SANTOSO sebagai rekannya. Satu tahun kemudian seseorang yang ditemui Sdri. RR. NURUL WURYANDANI adalah Pak Chandra. Sertifikat rumah tidak tahu mana.
- Saksi tidak mengetahui apakah akad yang dibuat pinjam meminjam/jual beli. Ada uang 200 Juta untuk bertemu dengan Pak Chandra dan Maria, saksi yang mengantarkan bertemu dengan Chandra. Saksi tidak mengetahui apakah terdakwa meminjamkan/jual beli. Di It dasar ada Sdri. RR. NURUL WURYANDANI.
- Waktu bertemu dengan Sdr. PIETER NARDTY THENU pertama membawa sertifikat dan mau meminjam uang. Ada pembicaraan dengan Sdr. PIETER NARDTY THENU dengan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI selanjutnya saksi tidak tahu. Masalah fee tidak ada pembicaraan mengenai pembagiannya. Uang fee 170 juta di transfer

Putusan Pidana hal 9 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

dan dikatakan oleh Sdr. PIETER NARDTY THENU "Sudah di akad". Jarak menerima fee dengan mengenakan pertama kali selama 3 minggu.

3. Keterangan Saksi Miftahuroji

- Saksi memakai penilaian yang sebelumnya pada saat mau dipakai J-trust waktu itu nominalnya 60M. KJPP ini dipakai untuk ke UOB. Waktu itu bulan Juli 2019. Mekanisme penilaian melakukan survey keliling untuk cari data perbandingan dan pasar kemudian di foto tanah dan bangunan yang mau dijual, dan untuk bangunan menggunakan dari appraisal lama. Kalau dari perbankan berarti pemberi tugas Bank UOB dan penggunaan Bank UOB. Tahun lalu masih diperbolehkan untuk tugas dan penggunaan berbeda. Kalau tahun ini harus 1 pintu untuk bank menggunakan KJPP siapa.
- Untuk J-trust jaminan hutang ke J-trust. Untuk yang di email permohonan dari UOB hanya pernyataan permohonan untuk mengajukan penilaian saksi tidak mengetahui. Saksi kelapangan hanya membawa sertifikat copy-an.

4. Keterangan Saksi Messie

- Saksi mengenal terdakwa pada saat 14 Juni 2016 pada saat penandatanganan AJB terhadap transaksi Jual Beli di Jl. Tasikmalaya No. 15. Saksi membuat AJB diperbolehkan asal PPJB dan surat kuasa lengkap. Sdri. LUSI INDRIANI melampirkan Salinan PPJB dan sertifikat dan di tandatangan Terdakwa. Waktu itu yang di menemui terdakwa adalah Sdri LUSI INDRIANI, sampaikan ada transaksi jual beli di tanggal 10 Juni 2016 di Gedung cyber. Sertifikat sudah di check dan transaksi sudah di check Sdri. LUSI INDRIANI Draft dari Notaris Messie sudah draft baku, jadi tinggal memasukan nama dan tanggal. Didalam pasal APJB sudah lunas. Nominal APJB 17 M. saksi penandatanganan AJB tidak hadir dan di tandatangi secara terpisah. Saksi telah melakukan pengecekan kelengkapan dokumen seperti KTP, Surat Nikah, dll.
- Saksi mengatakan bahwa proses Balik Nama bisa 3-4 hari yang penting sudah membayar pajak. Saksi sudah mengecek semua kelengkapan berkas. Untuk bayar pajak penjual 2015 msh 5%, dan sekarang sudah 2,5%.
- Surat Kuasa Jual ada di Pasal 5 PPJB jadi tidak perlu ada surat kuasa yang dikuasakan.

Putusan Pidana hal 10 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi tidak pernah mendapat surat dari Dewan Kehormatan Notaris. Luas tanah 600 lebih.

5. Keterangan Saksi Jane Suteja

- Saksi bekerja di Bank UOB Cabang Asemka yang beralamat di Jalan Pintu Besar Selatan No. 59-65 Jakarta Barat, sebagai Relationship Manager sejak 2013, dengan tugas dan tanggung jawab secara umum mencari nasabah kredit dan memaintenance bisnis kredit di Bank UOB Cabang Asemka.
- PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO memiliki fasilitas kredit di Bank OUB cabang Asemka, berdasarkan surat permohonan kredit yang diajukan oleh PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO melalui surat dari Direktur PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO (Ir. SANTOSO HALIM).
- Setelah menerima permohonan kredit dari PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO, Bank UOB Asemka melakukan pengecekan prosedur standar terhadap dokumen dan tahap-tahapan sesuai SOP, Perbankan, berjalannya proses permohonan Ir SANTOSO HALIM menyampaikan kepada Bank UOB Asemka agar hutangnya di Bank JTRUST di take over oleh Bank UOB Asemka, mendapat permintaan tersebut Bank UOB Asemka mengirimkan surat kepada Bank JTRUST untuk mengetahui berapa jumlah kewajiban yang harus Bank UOB Asemka bayar kepada Bank JTRUST, saksipun menyurati Bank JTRUST melalui Surat No: 19/ASK-ETB/SRT/011 tanggal 13 Juni 2019. perihal Take Over Fasilitas Pinjaman atas nama PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO. Lalu Bank UOB Asemka mendapat jawaban dari Bank JTRUST melalui Surat Nomor: 071/Jtrust/CSME/JKTI/2019 tanggal 13 Juni 2019 perihal Surat Keterangan Fasilitas Kredit PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO, dari surat tersebut Bank UOB Asemka mengetahui bahwa PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO (Ir. SANTOSO HALIM) memiliki kewajiban kredit kepada Bank JTRUST sebesar Rp91.643.486.839,-, dengan list jaminan berupa :
 - 1) SHM No. 1088 atas nama SANTOSO HALIM, beserta bangunan (rumah tinggal) terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat;
 - 2) SHM No. 1190 atas nama ERNEY SINAGA, beserta bangunan (rumah tinggal) terletak di Jln. Pluit Permai VIII No. 2 Blok L Kav. No. 33 Kelurahan Pluit, Penjaringan, Jakarta Utara;

Putusan Pidana hal 11 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- 3) SHM No. 8365 atas nama ERNEY SINAGA, beserta bangunan (rumah tinggal) terletak di Jin. Kelapa Cengkiri Timur III, Blok EH 1 No. 12, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kelapa Gading, Jakarta Utara;
 - 4) SHM No. 513 atas nama SUKOCO HALIM, beserta bangunan (rumah tinggal) terletak di Jin. Tegal Parang Selatan V (Jln. Mampang Prapatan XI No. 20) Kel. Tegai Parang, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.
- Permintaan take over kredit dari Ir. SANTOSO HALIM dipenuhi oleh Bank UOB Asemka, akhirnya Bank UOB Asemka membayar semua hutang pokok maupun bunga PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO (Ir. SANTOSO HALIM) kepada Bank JTRUST sebesar Rp 91.643.486.839,- sehingga total pinjaman PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO (Ir. SANTOSO HALIM) kepada Bank UOB Asemka jika ditambah dengan hutang sebelumnya (tahun 2016) sebesar Rp 45.000.000.000,- (empat puluh lima milyar rupiah) dan hutang tahun 2019 sebesar Rp 40.000.000.00,- (empat puluh milyar rupiah) ditotal menjadi sebesar Rp 176.643.486.839,-. Awalnya sebelum take over Bank UOB Asemka masih menggunakan hasil penilaian independen dari Bank JTRUST yang menyatakan bahwa rumah yang berada di atas lahan SHM No: 1088/Menteng, telah di take over dalam hal pengecekan lapangan terkait situasi real objek jaminan kredit yaitu tanah dan bangunan SHM No: 1088/Menteng di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, Bank UOB Asemka melakukan penilaian ulang dengan menunjuk pihak eksternal yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Independen, saksi lupa nama kantonya, akan saksi susulkan dan berikan secepatnya kepada Penyidik dokumen hasil penilaiannya, adapun hasil penilaian yang didapat oleh KJPP yang Bank UOB Asemka tunjuk adalah bahwa rumah yang ada di atas lahan SHM No: 1088/Menteng.
 - Bahwa terhadap jaminan tersebut terdapat masalah yaitu untuk agunan SHM SHM No: 1088/Menteng di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dan setelah mengetahui terdapat masalah kemudian pihak bank meminta penggantian sertifikat tetapi belum ada tindak lanjut.
 - Untuk jatuh tempo Pinjaman Modal Kerja adalah tanggal 20 Mei 2021, sedangkan untuk Kredit Angsuran I (satu) jatuh temponya adalah tanggal 23 Mei 2021 dan Kredit Angsuran II (dua) tanggal 10 Juni 2021,;

Putusan Pidana hal 12 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menanggapinya
- 6. Keterangan Saksi Hari Setiawan
 - Ada permohonan dari Ir SANTOSO HALIM pada bulan Agustus 2016. Informasi dari Sdr. PIETER NARDTY THENU untuk ketemu Sdr. RR. NURUL WURYANDANI di lokasi. Tidak ketemu Sdr.PIETER NARDTY THENU dan Terdakwa. Ukur jalan foto-foto sampai masuk ke dalam rumah. Hasil nilai kurang lebih 54M untuk keseluruhan tanah dan bangunan. Luas tanahnya kurang lebih 600-an. Dasar Pak Eko (Surveyor) melakukan check tersebut adalah surat tugas. Tujuan KJPP untuk jaminan pengalihan utang di bank Jtrust. Permohonan untuk melakukan penilaian.
 - Ada permohonan dari Ir SANTOSO HALIM by phone. Visit dengan membawa sertifikat, untuk membandingkan harga standarnya dari data pembanding dengan harga rumah sekeliling. Tidak ada nilai NJOP di hasil KJPP. Setelah pak Eko berikan penilaian, maka saksi konsep kemudian di meeting dan disitu terjadi penilaian. Sesuai dari surat proposal penawaran bahwa hasil itu akan diberikan ke bank untuk dijadikan jaminan Nilai yang muncul setelah di review adalah rahasia, Laporan baru final dapat selesai pada tanggal 13 Juni 2016.
 - Bedanya kalau dari bank 3 hari kerja, kalau dari pribadi permohonannya lebih konsen. Ditunjukkan ke J-trust, Proposal penawaran harga ditunjukkan kepada Ir SANTOSO HALIM. Dan Diberikan kepada Bank dan pak Ir SANTOSO HALIM pada tanggal 14 Juni 2016 melalui kurir.
 - Ir Santoso Halim pada 10 Juni 2016 belum mengetahui nilai Penilaian KJPP tersebut
 - Nilai Valuasi oleh KJPP terdiri dari. Nilai pergantian baru, Nilai Pasar, dan Nilai likuidiasi (nilai jual paksa biasanya untuk lelang). Seandainya kalau ada orang yang mau jual cepat, maka nilai liquidasi yang digunakan.
 - Untuk nilai Jual Tanah umumnya bisa mengacu juga kepada Nilai NJOP, bisa diatas atau di bawah NJOP tergantung lokasi Asett dan kesepakatan.
 - Pak Eko bertemu dengan Sdr. RR. NURUL WURYANDANI.
 - Hasil Laporan atau Nilai valuasi tersebut Sebelum final masih rahasia, setelah final baru bisa disebutkan angka final kepada Sdr Ir Santoso Halim dan Bank.

Putusan Pidana hal 13 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi tidak mengetahui kapan KJPP dan AJB.

7. Keterangan Saksi Hilda

- Saksi mengenal terdakwa, ada hubungan pekerjaan mengenai transaksi Jual Beli Rumah Menteng. Ada penandatanganan PPJB di tahun 2016 di Gedung Cyber yang dihadiri Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Sdri. LUSI INDRIANI, Sdr. PIETER NARDTY THENU, Ir SANTOSO HALIM, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, Lutfi. Nilai PPJB saksi tidak mengetahui. Pada hari itu Notaris LUSI INDRIANI melakukan pemeriksaan dan konfirmasi data kelengkapan Para Pihak seperti KTP, NPWP, Kartu Keluarga, Akta Nikah, membacakan isi ketentuan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli .
- Pada tanggal 10 Juni 2016 yang hadir Pada saat itu yang saksi tahu adalah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO atau pemilik tanah yang asli. Saksi hadir jam 2 siang dan ada permintaan dari Sdri. LUSI INDRIANI untuk menemani Sdri. LUSI INDRIANI dan mendokumentasikan. Pada saat itu saksi-saksi dalam PPJB tidak hadir. Saksi baru mengetahui bahwa yang hadir sebagai Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO adalah palsu waktu diperiksa di kepolisian yaitu pada tahun 2019. Pada saat itu saksi pulang duluan jadi tidak tahu saksi-saksi yang tandatangan hadir/tidak. Pada saat itu saksi-saksi belum hadir. Yang meminta saksi untuk saat balik nama adalah Sdri LUSI INDRIANI. Selang berapa hari PPJB jadi balik nama saksi lupa.
- Dokumen yang saksi balik nama surat kuasa, BPHTB, dll. Dokumen didapati saksi dari Sdri LUSI INDRIANI. Saksi lupa tanggal surat kuasa karena langsung diberikan Sdri LUSI INDRIANI satu bundle. Saksi ke BPN mendatangi loket, setelah di anggap lengkap baru bayar SPS (Surat Perintah Setor), kemudian minta percepatan, sehingga satu selesai. Setelah SHM keluar diserahkan ke Sdri. LUSI INDRIANI Saksi hanya mengurus validasi Pajak di bayarkan sebelum AJB dikasih nomor. PPJB 10 Juni 2016, AJB 14 Juni 2016, proses balik nama tanggal 15 Juni 2016, berubah kepemilikan menjadi 16 Juni 2016.
- Saksi yang mengurus validasi pajak sebelum AJB.
- Saksi hanya mengurus validasi (termasuk pajak penjual dan pembeli) dan proses balik nama.
- Pada saat tanggal 10 Juni 2016 saksi menyaksikan Sdri. LUSI INDRIANI membacakan dan mengkonfirmasi isi APJB dan mengecek data-data para pihak. Yang saksi tahu PPJB yang di tandantangani para

Putusan Pidana hal 14 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak dan dibacakan oleh Notaris LUSI INDRIANI adalah perjanjian jual beli bukan pinjam meminjam. Pada saat dibacakan isi PPJB tidak ada penolakan dari para pihak Maka Isi APJB disetujui oleh para pihak pada saat itu. APBJ dapat menjadi dasar untuk membuat AJB secara Administrasi.

- Pada saat validasi tidak ada penolakan kantor pajak pada saat proses validasi karena dokumen seluruhnya sudah lengkap dan tidak ada masalah.
- Proses balik nama dilakukan sehari dimungkinkan dan sudah menjadi hal yang lumrah dan pernah saksi lakukan di tanah orang lain dan tidak pernah ada masalah.
- Pada saat validasi pada Kantor Pertanahan/BPN tidak ada penolakan dari Kantor Pertanahan/BPN karena sebelum dikeluarkan balik nama harus melalui proses administrasi dan sudah terpenuhi.
- Pada tanggal 10 Juni 2016 yang ditandatangani adalah minuta akta dan tidak diberikan oleh para pihak, lalu Notaris LUSI INDRIANI membuat Salinan PPJB.
- Pajak penjual dan pembeli dibayarkan, surat setor balik nama dibayarkan oleh IR SANTOSO HALIM
- Saksi mengetahui adanya Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO palsu setelah dipanggil ke Polres dan sepengetahuan saksi bahwa IR SANTOSO HALIM, Sdri. LUSI INDRIANI dan Sdr. PIETER NARDTY THENU kaget bahwa yang hadir pada tanggal 10 Juni 2016 yaitu Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO palsu setelah dipanggil polisi.
- PPJB pada tanggal 10 Juni 2016 tidak diserahkan kepada para pihak tetapi diarsip oleh Notaris.
- Pada saat tanggal 10 Juni 2016 saksi yakin yang datang pada saat itu Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang asli, sertifikat yang diberikan adalah SHM 1088/Menteng. Waktu tanggal 10 Juni 2016 saksi tahu bahwa Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang datang adalah yang asli. pada saat diperiksa saksi dijelaskan oleh penyidik bahwa yang tandatangan di tanggal 10 Juni 2016 adalah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang palsu.
- Dan saksi tidak mengetahui yang mana yg asli dan palsu sampai sekarang.

8. Keterangan Saksi Endo (BPN)

Putusan Pidana hal 15 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Saksi bekerja di Kantor Pertanahan/BPN Jakarta Pusat sejak 2018 sampai juli 2023.
- Bahwa proses balik nama sertifikat bisa dilakukan dalam satu hari.
- Saksi tidak pernah menerima SHM 1088/Menteng.
- SHM 1088 menteng sebelumnya nomor HGB 3722 menteng tercatat a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO. SHM 1088 tahun 1999, tanggal 16 Juni 2016 Hak Tanggungan a.n. J-trust. Tgl 30 Juni 2019. 21 Juni 2019. 18 Agustus 2019 Hak Tanggungan a.n. Bank UOB.
- Ada Permohonan pemblokiran diajukan oleh Imam Firdaus dan tidak bisa dilakukan karena ada Hak Tanggungan PT J-TRUST.
- Yang menerima permohonan balik nama yaitu Sdr IBTAR.
- Maksimal peralihan 5 hari kerja. Dokumen yang harus diajukan pada saat balik nama yang pertama permohonan, Identitas Pemohon, Asli SHM, Asli AJB, bukti pembayaran BPHTB dan PPH.
- BPN hanya mengecek formilnya saja. Proses balik nama berdasarkan wartah identitas Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, Sdr. ARIS SETYANYO NUGROHO, IR SANTOSO HALIM, Sdri. LUSI IDRIANI, Surat Kuasa LUSI INDRIANI, SPS, BPHTB, dll.
- Untuk permohonan diterima di loket tanggal 15 Juni 2016, pembayaran SPS tanggal 15 Juni 2016 dan selesai dibalik nama tanggal 16 Juni 2016. Pengambilan SHM tanggal 16 Juni 2016.
- Untuk percepatan di mungkinkan hanya 1 hari sepanjang tidak ada permohonan blokir di history BPN (Endo).
- Tahun 2016 saksi IBTAR menandatangani SPS dan Tanda Terima, yang menyerahkan dokumen saksi tidak ingat. Bekerja di BPN tahun 1999-2020. Dokumen yang diterima oleh saksi yaitu SHM ASLI, AKTA JUAL BELI, BPHTB DAN PPH. Setelah menerima data tersebut dikasih untuk setoran ke bank. Sudah dilakukan pengecekan dan clean and clear. Saksi mengetahui bahwa setelah dipanggil bareskrim.
- berdasarkan peraturan kepala BPN No 1 tahun 2010, maksimal balik nama 5 hari dan tidak ada peraturan mengenai minimum. Layanan prioritas bisa 1 jam selesai dalam proses balik nama.
- Bahwa buku tanah dan balik nama sudah sesuai dengan prosedur tidak ada masalah.
- Pernah ada permohonan blokir dan tidak bisa diproses karena tercatat ada Hak Tanggungan dan masih ada Hak Tanggungan Bank UOB.

Putusan Pidana hal 16 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Sampai saat ini tidak ada catatan SHM dibatalkan, dengan arti tidak pernah dibatalkan.
- Pembelian tanah bisa berdasarkan kesepakatan atau nilai pasar, minimal sama dengan NJOP. Karena pada saat pendaftaran peralihan nilai yang dipakai untuk pajak adalah yang tertinggi.

9. Keterangan Saksi Ibtar

- Saksi pernah Menandatangani Surat Perintah Setor dan tanda terima.
- Bertugas memasukkan data ke computer. Tidak ada satupun penolakan dari Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO maupun Sdri. RR. NURUL WURYANDANI. Setelah saksi memasukkan data saksi tidak pernah menerima teguran dari instansi sampai saat ini.
- Data-data yang dimasukan tidak ada penolakan semua clear
- Saksi tidak pernah menerima teguran selama saksi bekerja sampai dengan pensiun.

10. Keterangan Saksi Salimah

- Saksi Bekerja kantor Notaris Subiantoro, sebagai resepsionis. Dalam kaitannya dengan perkara ini mengenai tanda terima sertifikat dari Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, saksi menerima sertifikat dari Sdri. RR. NURUL WURYANDANI. Awalnya pak Rahmat menelfon saksi disampaikan kalau ada yang mau mengambil sertifikat diterima saja. Tidak lama Sdri. RR. NURUL WURYANDANI datang ke kantor, sendiri dan mengobrol dengan pak Rahmat. Sdri. RR. NURUL WURYANDANI nunggu suaminya Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, gak lama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO datang dan bersama Sdri. RR. NURUL WURYANDANI masuk ke Ruang meeting bertemu dengan pak Rahmat dan menyerahkan sertifikat tersebut.
- Saksi Pernah bertemu dengan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang asli dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI di tanggal 6 April 2018. Ada sertifikat nomor 1088/Menteng an ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Awalnya sertifikat itu diberikan oleh Sdri. RR. NURUL WURYANDANI (sendiri) dan titip untuk dikasih pak Rahman, kemudian pak Rahman datang lalu saksi bilang "pak ini sertifikat yang tadi bapak bilang mau nitipin sertifikat", kemudian Sdri. RR. NURUL WURYANDANI pulang dulu dan Kembali datang bersama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO Untuk mengambil sertifikat yang Sdri. RR. NURUL WURYANDANI titipkan kemudian Saksi menanyakan kepada pak Rahman kenapa

Putusan Pidana hal 17 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



diambil lagi pak. Kemudian Pak Rahman respon gak tahu, orangnya gak jelas.

- Saksi tidak mengenal terdakwa dan Notaris LUSI INDRIANI.

11. Keterangan Saksi Pieter

- Dalam perkara ini saksi menghubungkan antara Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan IR SANTOSO HALIM. Waktu itu untuk investasi projeknya Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI punya proyek interior di Surabaya. Sdri. RR. NURUL WURYANDANI minta tolong ke saksi beberapa kali datang dan saksi mengatakan tidak bisa datang dan menjaminkan sertifikat rumah a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO Saksi baru kenal Sdri. RR. NURUL WURYANDANI pada saat itu menandatangani kantornya di Cyber.
- Sekitar bulan April 2016 datang Sdr Erlangga bersama Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan Luthfi bertemu dengan saksi di kantor saksi. Saat itu hanya mendengarkan keluhan, sampai pertemuan 4 dan IR SANTOSO HALIM tidak pernah ikut campur dan IR SANTOSO HALIM hanya menyampaikan ingin jual-beli saja. Deal terjadi di Juni 2016 di Gedung Cyber dengan penjual menginginkan Jual-Beli tapi bisa di beli kembali/buyback. Yang membawa sertifikat adalah Sdri. RR. NURUL WURYANDANI bersama Lutfi dan Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Saksi kenal dengan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI. Sdri. RR. NURUL WURYANDANI datang ke kantor sekitar 7x dan semuanya di kantor cyber dalam tahun 2016 saja, tidak ada pertemuan diluar kantor Cyber.
- Pertemuan pertama sekitar bulan April 2016 bersama Erlangga dan Lutfi. Datang pertama menceritakan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI ada proyek di Surabaya dan membutuhkan dana. Tujuan sharing ke saksi membutuhkan dana suntikan modal. Alasan datang ke saksi karena dianggap bisa membantu.
- Pertemuan kedua masih membicarakan hal yang sama minta dibantu dan tanggapan saksi masih banyak kerjaan.
- Pertemuan ketiga masih mereka datang dan membicarakan hal yang sama tolong dibantu.
- Pertemuan Yang keempat masih sama ke lantai 5 dan respon saksi, saya coba bantu tapi gak janji.
- Saksi di BAP penyidik diperiksa di rumah karena saksi sakit.

Putusan Pidana hal 18 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Saksi mengenal notaris LUSI INDRIANI dan baru pertama kali itu dan memakai jasa Notaris LUSI INDRIANI.
- Pada saat APJB datang Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, Sdri. LUSI INDRIANI, Sdri HILDA, saksi. Pada saat tanda tangan SPK saksi ada. Isi SPK yaitu surat perjanjian kerjasama antara IR SANTOSO HALIM dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, SPK dulu baru ada PPJB.
- Notaris LUSI INDRIANI tidak mengetahui ada SPK karena Sdri. LUSI INDRIANI belum datang.
- Awalnya pinjaman tetapi saksi tidak mau dan akhirnya setuju mau Jual Beli dengan sistem buyback atau pembelian kembali. Yang menyarankan untuk jaminan sertifikat adalah penjual, dan penjual meminta harga sebesar 15 M.
- Saksi pernah melakukan pengecekan rumah sekitar bulan Mei 2016 bersama IR SANTOSO HALIM.
- Saksi pernah diperlihatkan sertifikat asli dari Sdri. RR. NURUL WURYANDANI. Yang mengkonsep SPK adalah legal IR SANTOSO HALIM dan diberikan kepada saksi dan saksi memberikan kepada penjual untuk dipelajari dan dikoreksi kemudian setelah di tandatangani oleh penjual Sdr Aris Setyanto Nugroho dan Sdri RR Nurul Wuryandani kemudian di tandatangani oleh saksi sebagai saksi dalam perjanjian, kemudian baru ditandatangani oleh pembeli
- Pada saat setelah APJB diserahkan cek dari IR SANTOSO HALIM. Kepada Sdri. RR. NURUL WURYANDANI
- Saksi pernah memberikan sejumlah uang 1,8M atas permintaan Erlangga. Saat itu Erlangga dipertemuan ke-2 menyampaikan bahwa ada uang potongan dan ada perjanjiannya dan ditransfer ke saksi kemudian saksi membagikannya kepada mediator yang lain (erlangga, lutfi, dll).
- Sdri. RR. NURUL WURYANDANI beberapa kali datang ke saksi memohon untuk dikasih waktu untuk melunasi pembelian asset tersebut.
- Saksi menyatakan dari awal IR SANTOSO HALIM hanya menginginkan jual beli tanah bukan memberikan pinjaman, tidak pernah menyebutkan pinjam meminjam tetapi jual beli tanah dengan sistem buyback.

Putusan Pidana hal 19 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Saksi mencabut semua BAP yang tertera pinjam meminjam. saksi mengatakan system jual beli buyback. Saksi cabut karena pada saat mendandatangani BAP dalam kondisi sakit dan tidak diberikan waktu untuk membaca BAP.
- Pada saat sebelum tanggal 10 Juni 2016 Erlangga yang aktif dan berkomunikasi selama 7 pertemuan yang sudah dilakukan untuk mencapai maksud dan tujuannya.
- Pertemuan ke lima sudah sepakat dengan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI untuk melakukan jual beli tanah kemudian saksi menyampaikan kepada IR SANTOSO HALIM dan IR SANTOSO HALIM setuju. Perjanjian kerjasama isi objek perjanjian berkaitan dengan jual beli tanah di daerah Menteng. Perjanjian kerjasama diserahkan sebelum PPJB dan sebelum notaris LUSI INDRIANI datang kira-kira sejam sebelum akad PPJB.
- Ketika saksi memberikan SPK dibaca bergantian oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan Lutfi. Isi SPK disepakati oleh para pihak. Biaya uang tunggu buyback saksi tidak membaca.
- Pada saat membacakan PPJB saksi menyaksikan dan dibacakan pasal per-pasal. Pertemuan pertama Sdri. RR. NURUL WURYANDANI sudah membawa FC, KTP dan fotonya sama dengan yang dibawa pada saat PPJB. Pada saat tanggal 10 Juni 2016 mereka datang sebagaimana suami istri, bajunya sama coraknya sama, mereka duduk berdempetan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO menepuk-nepuk Pundak Sdri. RR. NURUL WURYANDANI.
- Saksi tidak tahu bahwa yang datang pada tanggal 10 Juni 2016 bukan merupakan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang sebenarnya. Dan terdakwa pun tidak mengetahui juga bahwa yang datang pada saat penandatanganan bukan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang sebenarnya.
- Setelah PPJB terjadi, IR SANTOSO HALIM memberikan cek kepada Sdri. RR. NURUL WURYANDANI an ARIS SETYANTO NUGROHO jadi yang bisa menarik hanya Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Terdakwa sudah memenuhi kewajibannya sebesar 15 M sebelum 14 hari kerja sesuai dengan SPK.

Putusan Pidana hal 20 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Saksi menerima semacam komisi dari nurul melalui Erlangga dengan cara Sdr Erlangga meminta rekening saksi untuk tanda terima kasih. Saksi pernah bertemu sekitar tahun 2018 dengan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI.
- Saksi mengetahui Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang asli pada tahun 2018 karena adanya korban lain yang dilakukan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI informasi dari Romi yang merupakan teman saksi karena menyodorkan foto orang lain Bersama dengan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI.
- Saksi mengetahui Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang palsu pada tahun 2018 dan ingin berbicara dengan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO melalui Sdri. RR. NURUL WURYANDANI. saksi bertemu untuk memastikan apakah benar yang datang pada saat itu bukan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang sebenarnya.
- Dan saksi mengetahui Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang palsu pada saat dipanggil ke Bareskrim bahwa Sdri. RR. NURUL WURYANDANI yang merekayasa semua itu.

12. Keterangan Saksi ARIS SETYANTO NUGROHO, di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Islam pada pakoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi adalah korban dalam perkara ini dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI merupakan istri saksi yang saksi nikah pada tanggal 17 Maret 1997 berdasarkan Akta Nikah Nomor. 717/46/III/1997 tanggal 17 Maret 1997 yang diterbitkan oleh KUA Kec. Cipayang.
- Lahan dan rumah yang beralamat di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat saksi dapat dari orang tua (ayah) saksi dengan proses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 479/Menteng/1993 tanggal 23 April 1993 yang diterbitkan oleh Notaris MOENDJIATI SOEGITO, S.H sebagai PPAT di DKI Jakarta Raya, yang kemudian terbit SHM No. 1088 tanggal 28 Oktober 1994 atas nama saksi sendiri ARIS SETYANTO NUGROHO dengan lahan seluas 664 M2 dan bangunan seluas 496 M2
- Saksi tidak kenal dengan Ir. SANTOSO HALIM dan tidak kenal dengan PIETER THENU.
- Saksi mengetahui bahwa telah terjadi dugaan tindak pidana pemalsuan surat dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik pada saat saksi mendapatkan keterangan dari pihak kantor Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Menteng tentang penolakan

Putusan Pidana hal 21 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

penghapusan PBB yang saksi ajukan, kemudian saksi mengutus Sdr. IMAM FIRDAUS untuk melakukan pengecekan kebenaran informasi tersebut ke BPN Jakarta Pusat dengan cara mengajukan permohonan pemblokiran SHM No: 1088/Menteng dengan hasil permohonan blokir saksi ditolak berdasarkan Surat Kepala BPN Jakarta Pusat Nomor: 2380/8-31.71-300/VII/2019 tanggal 17 Juli 2019 yang menerangkan bahwa ternyata lahan dan rumah saksi sudah beralih nama menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM dan telah diagunkan oleh Ir. SANTOSO HALIM di Bank JTRUST INDONESIA, Tbk berdasarkan HakTanggungan Nomor: 2012/2016 atas nama PT. BANK JTRUST INDONESIA, dan Hak Tanggungan Nomor: 1587/2016 atas nama PT. BANK JTRUST INDONESIA.

- Kemudian untuk lebih jelas saksi pun mengajukan permohonan penjelasan tentang lahan milik saksi tersebut kepada BPN Jakarta Pusat, hasilnya terbit Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kepala BPN Jakarta Pusat Nomor: 285/VII/JP/2019 tanggal 19 Juli 2019 ternyata lahan dan rumah saksi sudah beralih nama menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM dan telah diagunkan oleh Ir. SANTOSO HALIM atas pinjaman di Bank JTRUST INDONESIA, Tbk berdasarkan Hak Tanggungan Nomor: 2012/2016 atas nama PT. BANK TRUST INDONESIA yang diterbitkan oleh PPAT VERONICA NATAADMADJA, S.H.. M.Corp Admin., M. Com dengan Akad Kredit Nomor: 19/2016 tanggal 23 Juni 2016, yang kemudian ditingkatkan pinjamannya berdasarkan Hak Tanggungan Nomor: 1587/2018 atas nama PT. BANK JTRUST INDONESIA yang diterbitkan oleh PPAT VERONICA NATAADMADJA, S.H. M. Corp Admin. M. Com dengan Akad Kredit Nomor: 05/2018 tanggal 6 Juni 2018.
- Dari situ semakin memperkuat keyakinan saksi bahwa telah terjadi hal yang tidak benar/melawan hukum atas peristiwa beralihnya hak kepemilikan saksi atas lahan dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat
- Saksi tidak pernah membuat dan tidak pernah menandatangani Surat Perjanjian tanggal 10 Juni 2016, tandatangan yang ada pada Surat Perjanjian tersebut bukan tandatangan saksi. Surat Perjanjian Kerjasama tersebut merupakan awal permasalahan berpindahnya hak kepemilikan tanah dan bangunan saksi di Jln. Tasikmalaya No. 15

Putusan Pidana hal 22 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Menteng-Jakarta Pusat, dan saksi meminta Sdr. IMAM FIRDAUS untuk melaporkan peristiwa tersebut kepada pihak Kepolisian.

- Pada mulanya saksi tidak mengetahui proses peralihan kepemilikan SHM No. 1088/Menteng, tapi belakangan saksi akhirnya mengetahui bagaimana proses perubahan kepemilikan SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 tersebut terjadi setelah saksi membuat laporan polisi, pada saat ditandatanganinya Surat Perjanjian Kerjasama pada tanggal 10 Juni 2016 ternyata di saat yang sama terjadi pula penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli (lunas) antara Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) dengan Ir. SANTOSO HALIM senilai Rp 15 Milyar dengan objek jual beli berupa tanah dan bangunan SHM No. 1088/Menteng di hadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, diketahui ternyata Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang hadir dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah figur yang dibawa oleh Sdr. MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, dimana figur tersebut mengaku seolah-olah sebagai suami dari Terdakwa Nurul yang kemudian memalsukan tandatangan dan cap jari saksi. Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 juga telah ditandatangani oleh figuran yang dibawa oleh Sdr. MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI tersebut, mengaku-mengaku sebagai saksi dengan cara memalsukan tandatangan saksi.
- Saksi tidak tahu bahwa Terdakwa pernah membawa dokumen asli SHM No.1088/Menteng tersebut untuk ditunjukkan kepada MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan PIETER THENU, semua proses sampai dengan terbit Surat Perjanjian Kerjasama saksi tidak mengetahui sama sekali.
- Saksi tidak pernah menerima uang sebesar Rp 15 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM sebagai pelaksanaan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut, di kemudian hari saksi baru mengetahui atas pengakuan dari istri saksi (Terdakwa) bahwa dirinya pernah menerima uang sebesar Rp 15 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM, itupun tidak utuh, karena ada fee yang diberikan oleh istri Saksi kepada PIETER THENU sebesar Rp 2 Milyar.
- Uang tersebut diberikan dengan menggunakan cek dan transfer, yaitu :
 - 1) Cek BCA No. B1967108 tanggal 10 Juni 2016 senilai Rp 850 Juta atas nama Ir. SANTOSO HALIM;

Putusan Pidana hal 23 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- 2) Cek BCA No. B1967109 tanggal 10 Juni 2016 senilai: Rp 150 Juta atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - 3) Cek BCA No. B1967111 tanggal 11 Juni 2016 senilai Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - 4) Cek BCA No. B1967110 tanggal 15 Juni 2016 senilai: Rp 1 Milyar;
 - 5) Transfer senilai Rp 7 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM tanggal 24 Juni 2016 ke rekening R.R. NURUL WURYANDANI di BCA dengan No. Rek 8780919273;
 - 6) Cek BCA No. B1967117 tanggal 27 Juni 2016 senilai Rp 5 Milyar.
- Menurut pengakuan istri saksi yang menyerahkan ke-5 (lima) cek tersebut di atas adalah Sdr. Ir. SANTOSO HALIM di gedung Cyber disaksikan oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan PIETER THENU.
 - Saksi memiliki dokumen asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016, saksi mendapatkan dokumen asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut pada tanggal 18 Juli 2019 dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI setelah diminta oleh Terdakwa, dengan proses permintaan yang sangat sulit. akhirnya MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mau menyerahkan setelah saksi membayar kompensasi kepada dirinya sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) melalui transfer ke No. Rek 8780381974 BCA atas nama MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI.
 - Saat ini bukti kepemilikan yang saksi miliki atas lahan dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat adalah Akta Jual Beli Nomor: 479/Menteng/1993 tanggal 23 April 1993 yang diterbitkan oleh Notaris MOENDJIATI SOEGITO, S.H sebagai PPAT di DKI Jakarta Raya.
 - Saksi juga memiliki SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 atas nama saksi sendiri ARIS SETYANTO NUGROHO yang palsu Mengapa saksi katakan palsu, saksi ceritakan kronologisnya bahwa pada bulan Maret 2018 saksi mendapatkan surat somasi dari LAW FIRM MARIA SILALAH, Sdr. AHMAD FAIZAL dan Partners yang beralamat Jln. Kuningan Barat No. 8 Gedung Cyber Lt. 5 (inet) Kuningan-Jaksel No. HP 081315315825 mengatasnamakan Ir. SANTOSO HALIM yang isinya tentang mengingatkan kepada saksi untuk melakukan pembelian kembali lahan dan rumah di Jln.

Putusan Pidana hal 24 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tasikmalaya No 15 Menteng-Jakarta Pusat, jika tidak maka kepemilikan rumah akan beralih kepada Sdr. Ir. SANTOSO HALIM, kemudian saksi konfirmasi kepada Terdakwa dan ia mengakui bahwa ia punya hutang kepada Ir. SANTOSO HALIM, saksipun meminta kepadanya untuk dihubungkan dengan orang yang bisa menjelaskan permasalahan tersebut, lalu saksi disambungkan via telepon oleh Terdakwa dengan seseorang bernama CHANDRA No. HP 08111011609, saat itu saksi menanyakan berapa kewajiban istri saksi yang harus dibayar? saat itu Sdr. CHANDRA mengatakan bahwa kewajiban yang harus dibayar Terdakwa adalah Rp 1 Milyar ditambah bunga menjadi Rp 1,7 Milyar kalau tidak bayar maka hak membeli kembali saksi atas lahan dan rumah saksi akan hilang. maka demi kondusivitas keluarga, saksipun membayar hutang istri saksi tersebut melalui transfer ke rekening BCA dengan No. Rek 5035180149 atas nama CHANDRA GUNAWAN dengan statement di voucher transfer adalah pembelian kembali aset bu Nurul dan Pak Aris Jln Tasikmalaya No. 15.

- Setelah saksi melakukan pembayaran Rp 1,7 Milyar tersebut, pada tanggal 6 April 2018 saksi diajak oleh Terdakwa ke kantor Notaris Drs. SOEBIANTORO, S.H yang beralamat di Jln. Cisanggiri IV No. 7 Kebayoran Baru-Jaksel, Terdakwa mengaku diminta olen Sdr CHANDRA GUNAWAN untuk mendatangi Notaris tersebut untuk mengambil dokumen asli SHM No. 1088/Menteng.
- Sesampainya di kantor Notaris tersebut saksi bertemu dengan staf Notaris yang saksi lupa namanya dan langsung terjadi serah terima dokumen dokumen asli SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 dan dibuatkan tanda terimanya, saksipun awalnya merasa permasalahan hutang istri saksi sudah selesai.
- Ternyata setelah saksi melakukan pengecekan di BPN Jakarta Pusat ternyata dokumen tersebut palsu, dan SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 telah beralih nama pemilik menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM dan telah diagunkan di Bank TRUST INDONESIA
- Yang menguasai fisik lahan dan bangunan di Jln Tasikmalaya No.15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut sampai saat ini adalah saksi dan dokumen asli SHM 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 yang diduga palsu tersebut masih ada pada saksi.
- Dokumen asli SHM No. 1088 tanggal 28 Oktober 1994 atas nama ARIS SETYANTO ada pada bang JTRUST INDONESIA yang telah berubah

Putusan Pidana hal 25 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

atas nama Ir. SANTOSO HALIM. Info terakhir saksi mengetahui saat ini SHM No. 1088/Menteng dipindahkan sebagai jaminan hutang Ir. SANTOSO HALIM ke Bank UOB.

- Photocopy kwitansi tanggal 10 Juni 2016 yang isinya seolah-olah saksi telah menerima uang sebesar Rp 17 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, saksi tegaskan bahwa saksi tidak pernah melakukan transaksi tersebut dan tandatangan yang tertera di kwitansi tersebut bukan tandatangan saksi.
- Terdakwa tidak pernah menceritakan kepada saksi tentang keinginannya berbisnis dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan ia juga tidak pernah meminta ijin kepada saksi untuk menjadikan SHM No. 1088/Menteng jaminan hutang kepada Ir. SANTOSO HALIM, saksi mengetahui urusan antara istrinya dengan Sdr MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan Ir. SANTOSO HALIM setelah saksi mengetahui ada pengalihan hak atas lahan dan rumah saksi di Menteng tersebut.
- Saksi terakhir kali memenuhi kewajiban membayar PBB atas lahan dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tahun 2020 sebesar Rp 52.451.016,-(lima pulun dua juta empat ratus lima puluh satu ribu enam belas rupiah).
- Saksi mengenali Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tersebut, akta tersebut merupakan pengikatan jual beli rumah saksi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng antara Ir. SANTOSO HALIM dengan orang lain yang mengaku-ngaku sebagai saksi dan saksi tidak pernah hadir saat penandalangan akta tersebut apalagi menandatangani. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn adalah akta yang saksi nyatakan palsu.
- KTP dan Surat Nikah saksi yang menjadi lampiran pada akta tersebut juga diduga telah dipalsukan.
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 digunakan Ir. SANTOSO HALIM untuk menerbitkan Akta Jual Beli No. 3 tanggal 14 Juni 2016 yang diterbitkan oleh PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H dan yang menjadi dasar terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut adalah hutang piutang antara Terdakwa dengan Ir. SANTOSO HALIM.

Putusan Pidana hal 26 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Saksi mengenali Akta Jual Beli No. 3 tanggal 14 Juni 2016 yang diterbitkan oleh PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H.
 - Saksi tidak pernah hadir dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 3 tanggal 14 Juni 2016 tersebut, karena akta tersebut dilandatangani oleh Ir. SANTOSO HALIM sendiri sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli, karena pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notans LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tertera bahwa Ir. SANTOSO HALIM mendapat kuasa untuk menjual lahan dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat milik saksi.
 - Saksi mengakui menerima sejumlah uang Rp 400.000.000 dari Nurul pada tanggal 16 Juni 2016 melalui transfer ke rekening Saksi di BCA a.n. Aris Setyanto Nugroho, saksi tidak menanyakan kepada Nurul untuk apa uang tranferan tersebut tapi yang diketahui saksi uang itu dalam rangka pembayaran hutang mertua saksi, saksi tidak pernah mengkonfirmasi kepada nurul berkaitan uang yang ditranfer tersebut.
13. Saksi R. R. NURUL WURYANDANI, di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO merupakan suami Saksi, menikah sejak 17 Maret 1997 sampai dengan sekarang, sedangkan Sdr. IMAM FIRDAUS merupakan saudara sepupu dari suami Saksi.
 - Saksi kenal dengan Ir. SANTOSO HALIM, Saksi pernah bertemu dengannya sekali saja di Gedung Cyber yang berada di Mampang-Jakarta Selatan pada sekitar bulan Juni 2016 dikenalkan oleh Sdr. PIETER THENU, Saksi juga kenal dengan PIETER NARDTY THENU, Saksi pernah bertemu dengannya sebanyak lebih dari 3 (tiga) kali di Gedung Cyber, Saksi dikenalkan dengan Sdr. PIETER NARDTY THENU oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI.
 - Berawal sekitar tahun 2014 Saksi dikenalkan dengan Sdr. MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI oleh kakak Saksi bernama R. HADI MURHANDANU Als BOBI, pada saat itu perkenalan biasa saja, kemudian pada tahun 2016 MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI menghubungi Saksi via telepon dan menawarkan Saksi kerjasama bisnis di bidang properti, dengan komitmen bagi keuntungan/hasil 70% untuk Saksi dan 30% untuk MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, dengan iming-iming tersebut Saksipun merasa tertarik untuk

Putusan Pidana hal 27 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

menjalankan bisnis tersebut dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI.

- Kerjasama bisnis properti antara Saksi dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI tidak tertuang dalam perjanjian bisnis, hanya perjanjian lisan saja dan Saksi tidak pernah berbisnis sebelumnya, ini pengalaman pertama SAKSI berbisnis.
- Modal tersebut Saksi dapatkan dari Ir. SANTOSO HALIM setelah Saksi menjaminkan sertifikat rumah Saksi yaitu SHM No: 1088/Menteng atas lahan dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat.
- Saksi mengatakan kepada MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI bahwa ia tidak memiliki modal untuk ikut bisnis, kemudian MAULVY PARAMA ARTHA. Als LUTHFI merayu agar Saksi menggunakan sertifikat rumah Saksi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat untuk dijual dan dapat dibeli kembali.
- Lalu pada sekitar bulan Mei 2016 MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mengajak Saksi ke Gedung Cyber nama perusahaan yang didatangi bernama "i-net", di lantai 1 (satu) Saksi dipertemukan dan dikenalkan oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dengan seseorang bernama Sdr. PIETER NARDTY THENU, entah komunikasi apa yang terjadi antara MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dengan PIETER NARDTY THENU, saat itu PIETER NARDTY THENU mengatakan kepada Saksi bahwa ia punya "big boss" bernama Ir. SANTOSO HALIM, ia juga mengatakan nanti Ir. SANTOSO HALIM yang akan memberikan uang kepada Saksi berbentuk cek tunai yang nanti bisa Saksi gunakan untuk bisnis Saksi dengan MAULVY PARAMA ARTHA AIS LUTHFI namun dengan cara pembelian tanah nurul dengan system pembelian kembali.
- Sdr. PIETER NARDTY THENU juga mengatakan bahwa dirinya adalah orang yang dipercaya Ir. SANTOSO HALIM untuk bertemu dengan Saksi dan mengurus segala sesuatunya, saat itu Saksi diminta oleh PIETER NARDTY THENU untuk menunjukkan dokumen asli SHM No: 1088/Menteng, Saksipun menunjukkan SHM tersebut yang sebelumnya sudah Saksi persiapkan, setelah melihat SHM tersebut Sdr. PIETER NARDTY THENU sempat memphotocopynya, lalu SHM No: 1088/Menteng dikembalikan kepada Saksi.
- Setelah itu Saksi diminta Sdr. PIETER NARDTY THENU pulang untuk mempersiapkan dokumen berupa photo copy KTP Saksi dan suami,

Putusan Pidana hal 28 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

photo copy kartu keluarga, photo copy buku nikah, photo copy NPWP Saksi dan suami dan SHM No: 1088/Menteng yang asli, untuk nanti dibawa dan diserahkan ke Notaris pada tanggal 10 Juni 2016.

- Pada tanggal 10 Juni 2016 Saksi pergi menuju Gedung Cyber bertemu dengan MAULVY setelah Saksi tandatangani Saksi serahkan kembali kepada Notaris dan Saksi menyaksikan Sdr. PIETER THENU juga ikut menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tersebut yang isinya :
 - 1) Perjanjian kerjasama berisi jual beli tanah milik Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dengan skema pembelian kembali dalam waktu 2 tahun (sesuai dengan pasal 1 ayat (1)
 - 2) Nilai penjualan sebesar 15 M dan nilai pembelian kembali sebesar 20.4 M yang nilai selisih sebesar Rp.5,4 M merupakan nilai waktu tunggu pembelian kembali dibayarkan secara dicicil oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI (sesuai pasal 1 ayat (5)
 - 3) Pihak IR SANTOSO HALIM(pembeli) dapat melakukan balik nama sertifikat atas nama pribadi IR SANTOSO HALIM (sesuai pasal 3)
 - 4) Pihak IR SANTOSO bisa mengajukan kredit atas tanah tersebut (sesuai pasal 1 angka 3)
 - 5) Pembayaran pelunasan dilakukan 14 hari kerja setelah SPK ini ditandatangani (sesuai pasal 3 ayat (1) huruf c)
- Saksi tidak tahu siapa yang membuat, kapan dan dimana Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dibuat, setahu Saksi. Setahu saksi surat itu memang diberikan Sdr. PIETER NARDTY THENU sebelum bertemu dengan Notaris LUSI INDRIANI dan telah dibaca oleh saya dan juga oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (palsu), Selain SPK, pada tanggal 10 Juni 2016 juga ditandatangani Akta Pengikatan Jual Beli yang sebelum di tandatangani, notaris LUSI INDRIANI membacakan satu persatu isi perjanjian beli tersebut yang isinya, Isi kata Perjanjian pengikatan jual beli yang disepakati para pihak penjual (Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI) dan Pembeli (terdakwa IR SANTOSO HALIM) antara lain:
 - 1) Nilai pembelian tanah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang disepakati berbeda sesuai PPJB yaitu 17 M (pasal 1 APJB)

Putusan Pidana hal 29 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) PPJB ini disepakati dianggap Lunas sehingga Pembeli dikuasakan untuk melakukan balik nama dalam AJB.
- Saksi mengaku tidak tahu kapan SHM No. 1085 tanggal 28 Oktober 1994 atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO berbalik nama menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM,
 - Saksi tidak tahu kapan SHM No. 1088/Menteng dijadikan agunan di Bank JTRUST INDONESIA, Saksi hanya mendapat informasi dari suami Saksi dan IMAM FIRDAUS bahwa SHM No. 1088/Menteng telah dijadikan agunan di Bank TRUST INDONESIA oleh a.n. Ir. SANTOSO HALIM.
 - Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tidak mengetahui bahwa Saksi telah menjadikan SHM No: 1088/Menteng atas nama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai objek perjanjian kepada Ir. SANTOSO HALIM. Saksi melakukannya diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan suami Saksi, karena pengaruh dan iming-iming yang kuat dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI.
 - Saksi tidak diberikan salinan atau photo copy Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut, semua dokumen dipegang oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, akan tetapi akhirnya Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO memiliki dan menyimpan dokumen asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut.
 - Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO mendapatkan dokumen asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut pada tanggal 18 Juli 2019 tersebut dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI setelah Saksi minta kepadanya, dengan proses permintaan yang sangat sulit, akhirnya MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mau menyerahkan setelah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO membayar kompensasi kepada MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekeningnya dengan No. Rek 8780381974 BCA atas nama MAULVY PARAMA ARTHA.
 - Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dikirim oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI melalui kurir JNE dikirim tanggal 16 Juli 2019, berikut photo copy asli SHM No. 1088/Menteng milik Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan asli tindasan kwitansi tanggal 10 Juni 2016 yang isinya seolah-olah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO telah menerima uang sebesar Rp 17 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM untuk

Putusan Pidana hal 30 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 menteng-Jakarta Pusat, padahal Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah melakukan transaksi tersebut dan tandatangan yang tertera di kwitansi tersebut bukan tandatangan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO.

- ARIS SETYANTO NUGROHO dan Saksi Ir. SANTOSO HALIN tidak hadir pada pertemuan antara Saksi, MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, PIETER NARDTY THENU dan Notaris LUSI di Gedung Cyber tanggal 10 Juni 2016. ARIS SETYANTO NUGROHO juga tidak ikut menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut, dan Ir. SANTOSO HALIM hadir pada saat proses penandatanganan.
- Yang hadir dan menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 antara ARIS SETYANTO NUGROHO dan Ir. SANTOSO HALIM tersebut adalah seseorang bernama SIGI yang pada saat itu berperan seolah-olah menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO, SIGI hadir dan memalsukan tandatangan ARIS SETYANTO NUGROHO pada Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, kemudian Saksi ikut menandatangani sebagai pihak istri.
- Saksi mengaku tidak begitu kenal dengan SIGI, karena baru bertemu dengannya pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 saja, Saksi juga tidak tahu dimana domisili SIGI, karena yang membawa SIGI pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 adalah MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI.
- Yang mempunyai inisiatif menjadikan SIGI sebagai figur/berpura-pura sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO pada penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 adalah MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, Saksi hanya mengikuti arahnya saja supaya mengiyakan apa yang dia rencanakan. Arahan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI diantaranya adalah agar SIGI berpura-pura seolah-olah adalah ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, PIETER THENU dan Saksi Ir. SANTOSO HALIM tidak mengetahui bahwa SIGI itu adalah figur dan bukan ARIS SETYANTO NUGROHO yang sebenarnya, karena MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI tidak pernah bercerita kepada Saksi.

Putusan Pidana hal 31 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi mengaku hadir pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 juni 2016 yang dibuat oleh Notaris LUSI INDRIANI SH MKn dan bahwa benar saksi yang menandatangani SPK dan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut.
- Penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan pada tanggal 10 Juni 2016 sekitar pukul 11.00 WIB di Gedung Cyber | Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, dan yang hadir pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut antara lain Saksi sendiri, Sdr. PIETER THENU, Notaris Sdri LUSI INDRIANI, S.H., M. Kn dan stafnya, MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan SIGI.
- Yang meminta Saksi datang ke Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan untuk menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah dr. PIETER THENU yang merupakan staf dari Ir. SANTOSO HALIM.
- Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tidak hadir dan tidak menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tersebut. Yang menandatangani Akta tersebut dan berpura-pura sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO adalah Saksi SIGI, selain memalsukan tandatangan ARIS SETYANTO NUGROHO Saksi SIGI juga membubuhkan cap jarinya pada minuta akta tersebut.
- Saat menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut Saksi mengaku dalam keadaan sadar. Saksi hanya mengikuti skenario yang dirancang oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI yang mengatur semuanya sehingga terbitlah Akta Pengikatan Juai Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang merupakan salah satu proses peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM : 1088/Menteng.
- Saksi mengaku tidak membaca tapi mendengarkan pembacaan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut terlebih dahulu, pada saai itu Notaris LUSI INDRIANI sempat membacakannya sebelum Akta tersebut ditandatangani, akan tetapi Saksi tidak memperhatikan dengan seksama.
- Yang memerintahkan Saksi SIGI untuk menandatangani Minuta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut adalah MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, dan identitas yang ditunjukkan olen Saksi SIGI kepada Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn berupa Asli KTP a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO dengan NIK

Putusan Pidana hal 32 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

3171072402690007 yang tertera foto wajah dari Sdr. GIGI dengan alamat, tempat dan tanggal lahir serta pekerjaan yang sama dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, ditambah Asli Kutipan Akta Nikah Nomor: 717/46/II/1997 tanggal 17 Maret 1997, yang tertera foto wajah dari SIGI dan Saksi untuk meyakinkan Notaris bahwa dirinya adalah ARIS SETYANTO NUGROHO. Identitas tersebut sempat diperiksa oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M. Kn.

- Isi Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut adalah tidak benar, Saksi tidak pernah menerima uang pembayaran sebesar: Rp 17.000.000.000,-(tujuh belas milyar rupiah) dari Sdr. Ir. SANTOSO HALIM sebelum penandatanganan Akta PJB, pembayaran Saksi terima bertahap setelah Akta PJB tersebut ditandatangani, itupun bukan Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) tapi Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah). Ir. SANTOSO HALIM baru melunasi pembayaren/menyerahkan uang pinjaman kepada Saksi tanggal 27 Juni 2016 dengan cara menyerahkan cek BCA No. 81967117.
- Saksi mengetahui bahwa pembayaran Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tidak dibayar secara langsung melainkan menggunakan termin (bertahap).
- Pada saat itu LUTFI mengatakan kepada Ir. SANTOSO HALIM agar ia menyerahkan cek-cek tersebut kepada Saksi, karena nanti yang menggunakan uang tersebut adalah Saksi.
- Sebelum terjadi penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 Saksi bertemu dengan Sdr. PIETER NARDTY THENU sebanyak 2 (dua) kali yaitu :
 - 1) Pertemuan pertama sekitar bulan Mei 2016 di Gedung Cyber Mampang-Jakarta Selatan, Saksi, ANGGA, temannya ANGGA bernama YANCE, LUTFI dan PIETER NARDTY THENU bertemu pertama kali, pada saat itu Saksi menyampaikan keinginan Saksi untuk mendapatkan dana. Saksi tidak menyebutkan berapa nilai dana yang Saksi inginkan, lalu PIETER NARDTY THENU menanyakan jaminan apa yang Saksi miliki, Saksi katakan bahwa Saksi akan menjaminkan SHM No. 1088/Menteng, pada saat itu PIETER NARDTY THENU meminta fotokopi sertifikat tersebut, Saksipun memberikannya, kemudian Saksi pulang.

Putusan Pidana hal 33 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- 2) Pada sekitar bulan Juni 2016, LUTFI menghubungi Saksi dan mengatakan dirinya mendapat informasi dari PIETER NARDTY THENU bahwa nilai dana yang disetujui adalah Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) namun proses pembayarannya dengan DP terlebih dahulu tidak bisa langsung. Saksipun menyetujui, lalu LUTFI meminta Saksi datang kembali ke Gedung Cyber tanggal 9 Juni 2016 untuk menerima DP dari PIETER NARDTY THENU. Setelah itu PIETER NARDTY THENU menghubungi Saksi, mengatakan bahwa nilai pinjaman nanti akan ditulis Rp 17 000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), dengan alasan takut kena masalah pada pajak,
- 3) Pertemuan kedua pada tanggal 9 Juni 2016 di Gedung Cyber, Saksi, LUTFI dan PIETER NARDTY THENU bertemu, pada saat itu PIETER NARDTY THENU menyerahkan 2 (dua) lembar cek BCA kepada Saksi sebagai DP pinjaman, masing-masing cek bernilai Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan Rp 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) an. Aris Setyanto Nugroho, PIETER NARDTY THENU menyampaikan nanti sisa pinjaman akan diserahkan setelah penandatanganan akad dilaksanakan, PIETER NARDTY THENU mengatakan bahwa ini adalah Pengikatan Jual Beli,
 - Sdr. PIETER NARDTY THENU dan Ir SANTOSO HALIM maupun utusannya tidak pernah melakukan pengecekan langsung rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat baik sebelum maupun sesudah terjadi penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016.
 - Yang mengetahui tujuan Saksi menemui Sdr PIETER NARDTY THENU adalah untuk meminjam uang adalah ANGGA, YANCE, LUTFI dan PIETER NARDTY THENU.
 - Sebelum terjadi penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Sdr. PIETER NARDTY THENU mengatakan kepada Saksi bahwa ini pinjam meminjam tapi akad yang dilaksanakan adalah Pengikatan Jual Beli, pada saat itu Saksi tidak mengerti apa itu Pengikatan Jual Beli tapi PIETER NARDTY THENU menyampaikan bahwa pembayaran bisa dicicil dan rumah tidak akan hilang karena akad yang dilaksanakan bukan Akta Jual Beli, ditambah LUTFI dan SIGI mengatakan kepada Saksi pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10

Putusan Pidana hal 34 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Juni 2016 bahwa Pengikatan Jual Beli adalah hutang piutang dan rumah tidak akan hilang.

- Saksi mengenal Sdr. SIGI sudah sejak lama sekitar sejak tahun 2014 pada saat terjadi bisnis property antara Saksi dan LUTFI, pada saat itu Saksi dikenalkan oleh Sdr. LUTFI yang mengatakan bahwa SIGI merupakan temannya, Saksi tidak kenal dekat dengan Sdr. SIGI hanya sebatas kenal saja, sebelum terjadi penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016, Saksi pernah menyampaikan keluhan kepada LUTFI tentang orang tua Saksi yang sakit dan butuh biaya untuk berobat, serta adanya hutang yang melilit Saksi dan orang tua Saksi karena biaya berobat, Saksi merasa tidak enak kalau harus melibatkan suami terus, lalu LUTFI mengatakan bahwa ada temannya yang bisa membantu untuk meminjamkan uang, Saksi mengatakan kepada LUTFI bahwa Saksi ada pegang sertifikat rumah menteng tapi suami Saksi tidak tahu, lalu LUTFI mengatakan bahwa ia sanggup membantu menghadirkan orang yang bisa berpura-pura menjadi suami Saksi pada menghadap Notaris yaitu bernama SIGI, Saksipun menyetujui saran LUTFI tersebut. Setelah menyerahkan SHM No: 1088/Menteng tersebut kepada Notaris LUSI, Saksi menerima uang sebesar Rp 15 Miliar dari Ir. SANTOSO HALIM, Uang Rp 15 Miliar tersebut diberikan kepada Saksi dengan beberapa tahapan menggunakan cek dan transfer, yaitu:
 - 1) Cek BCA No. B1967108 tanggal 10 Juni 2016 senilai Rp 850 Juta atas nama Ir.SANTOSO HALIM;
 - 2) Cek BCA No. B1967109 tanggal 10 Juni 2016 senilai Rp 150 Juta atas nama Ir. SANTOSO HALIM.
 - 3) Cek BCA No. B1967111 tanggal 11 Juni 2016 senilai Rp 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - 4) Cek BCA No. B1967110 tanggal 15 Juni 2016 senilai Rp 1 Miliar.
 - 5) Saksi menerima transfer senilai Rp. 7 Miliar dari IR. SANTOSO HALIM tanggal 24 Juni 2016 ke rekening Saksi di BCA dengan No. Rek 8780919273;
 - 6) Cek BCA No. B1967117 tanggal 27 Juni 2016 senilai Rp 5 Miliar.
- Yang menyerahkan ke-5 (lima) cek tersebut di atas adalah Ir. SANTOSO HALIM di gedung Cyber disaksikan oleh ARIS SETYANTO NUGROHO, MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan PIETER THENU tanggal 27

Putusan Pidana hal 35 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2016 di salah satu cafe Gedung Cyber lantai 1. Cek tersebut Saksi cairkan masing-masing pada hari dan tanggal yang sama sesuai tanggal yang tertera pada cek tersebut, kemudian Saksi masukan ke rekening Saksi di BCA dengan No. Rek 8780919273.

- Yang menguasai lisik lahan dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Monteng-Jakarta Pusat tersebut sampai dengan saat ini adalah Saksi dan suami Saksi Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Saksi pernah mencicil sebanyak 5 (lima) kali atas kewajibannya kepada Ir. SANTOSO HALIM,
 - 1) Menggunakan Bilyet Giro No. BT530101 tanggal 27 Juli 2016 sebesar Rp 225.000.000, kepada SANTOSO HALIM;
 - 2) Menggunakan Bilyet Giro No BT530402 tanggal 27 Agustus 2016 sebesar Rp 225.000.000,- kepada SANTOSO HALIM;
 - 3) Menggunakan Bilyet Giro No: BT530403 tanggal 27 September 2016 sebesar Rp 225.000.000,- kepada SANTOSO HALIM
 - 4) Transfer tanggal 31 Oktober 2016 ke rekening BCA an. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek 6520161954 sebesar Rp 225.000.000.-
 - 5) Tunai sebesar Rp 225.000.000 - diterima oleh Sdr. CHANDRA di Gedung Cyber disaksikan oleh Sdr. ANGGA yang saya tidak kenal, tanggal 19 April 2017.
- Sehingga total yang sudah bayarkan sebesar Rp 1.125.000.000, - (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah). Saksi juga pernah mentransfer uang menggunakan rekening BCA Saksi dengan No. Rek 8780919273, yaitu :
 - 1) Tanggal 13 Desember 2016 sebesar Rp 20.000.000 - (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
 - 2) Tanggal 15 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening an. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
 - 3) Tanggal 21 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000, - (sepuluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
 - 4) Tanggal 22 Agustus 2017 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954. Total Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

Putusan Pidana hal 36 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5) Uang Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) tersebut merupakan cicilan bunga hutang Saksi kepada Ir. SANTOSO HALIM, seharusnya tiap bulan Saksi harus membayar bunga Rp 225.000.000 - (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Ir. SANTOSO HALIM, karena Saksi tidak memiliki kemampuan membayar lagi, maka Saksi bayar seadanya melalui PIETER NARDTY THENU dengan nilai sesuai permintaan dia.

- Selain melalui bilyet giro, secara lunai melalui CAHNDRA GUNAWAN dan transfer ke rekening PIETER NARDTY THENU, Saksi juga pernah menransfer dana untuk Rp 44.329.140,- (empat puluh empat juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu seratus empat puluh rupiah) ke rekening BCA dengan No. Rek 5035070599 atas nama Ir. SANTOSO HALIM, seingat Saksi transfer tersebut merupakan beban uang jasa Notaris yang dibagi dua antara Saksi dengan Ir. SANTOSO HALIM yang diminta oleh Sdr. PIETER NARDTY THENU.

- Kemudian pada bulan Maret 2018 Saksi mendapatkan surat somasi dari LAW FIRM MARIA SILALAH, Sdr. AHMAD FAIZAL dan Partners yang beralamat Jln. Kuningan Barat No. 8 Gedung Cyber Lt. 5 (inet) Kuningan-Jaksel No. HP 081315315825 mengatasnamakan Ir. SANTOSO HALIM dengan surat somasi yaitu :

- 1) Surat Nomor: 002/SH/MS-ASN/III/18 tanggal 8 Maret 2018 perihal Surat Himbauan;
- 2) Surat Nomor: 003/SOM/MS-ASN/IV/18 tanggal 12 April 2018 perihal Surat Somasi;
- 3) Surat Nomor: 005/SOM/MS-ASN/V/18 tanggal 15 Mei 2018 perihal Surat Somasi II;
- 4) Surat Nomor: 035/SOM/MS-ASN/VII/19 tanggal 15 Juli 2018 perihal Surat Pengosongan.

Yang isinya intinya mengingatkan Saksi untuk melakukan pembelian kembali lahan dan rumah di Jin. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, jika tidak maka kepemilikan rumah akan beralin kepada Ir. SANTOSO HALIM. Setelah Saksi mencoba menyembunikan akhirnya ARIS SETYANTO NUGROHO mengelahui dan membaca somasi tersebut dan kemudian Saksi jelaskan kepada bahwa ia punya hutang, Saksi diminta ARIS SETYANTO NUGROHO untuk disambungkan via telepon dengan orang yang bisa menjelaskan duduk permasalahan Saksi, kemudian Saksi sambungan ARIS SETYANTO NUGROHO

Putusan Pidana hal 37 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

dengan Sdr. CHANDRA No. MP 08111011609, saat itu ARIS SETYANTO NUGROHO menanyakan berapa kewajiban yang harus dibayar, saat itu Sdr. CHANDRA mengatakan bahwa kewajiban yang harus dibayar adalah Rp 1 Milyar ditambah bunga menjadi Rp 1,7 Milyar kalau tidak bayar maka hak membeli kembali Saksi atas lahan can rumah Saksi akan hilang, maka demi kondusivitas keluarga ARIS SETYANTO NUGROHO membayar hutang Saksi tersebut melalui transfer ke rekening BCA dengan No. Rek 5035180149 atas nama CHANDRA GUNAWAN dengan statement di voucher transfer adalah pembelian kembali aset bu Nurul dan Pak Aris Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng.

- Pada saat ARIS SETYANTO NUGROHO menanyakan kepada Saksi dimana SHM No: 1088/Menteng miliknya, karena dirinya merasa sudah transfer dana kepada Sdr. CHANDRA GUNAWAN sebesar Rp 1.7 Milyar sementara SHN miliknya tak kunjung ia dapatkan, Saksi mengaku panik dan menceritakan permasalahan ini kepada CHANDRA GUNAWAN, pada saat itu Sdr. CHANDRA GUNAWAN memberikan masukan kepada Saksi bahwa dirinya bisa membantu membuatkan SHM palsu untuk diserahkan kepada ARIS SETYANTO NUGROHO, yang nantinya berharap bisa meredam pertanyaan-pertanyaan darinya, karena panik Saksipun menerima saran Sdr. CHANDRA GUNAWAN dan kemudian dikenalkan dengan temannya bernama SCOTT yang nanti membantu membuatkan sertifikat palsu tersebut.
- Saksi pernah dipertemukan oleh CAHNDRRA dengan Sor SCOTT. pada saat itu SCOTT pernah meminta kepada Saksi uang sebesar Rp 100 Juta untuk membayar atas jasa dirinya membuat SHM No: 1088/Menteng palsu tersebut Saksi tdak mau membayar karena Saksi sudah banyak member uang kepada Sor. CHANDRA GUNAWAN, akhirnya Sdr. CHANDRA GUNAWAN mau menanggulangi permintaan SCOTT tersebut.
- Setelah sertifikat palsu tersebut jadi, pada tanggal 6 April 2018 pagi hari Saksi bertemu dengan Sdr. CHANDRA GUNAWAN dan SCOTT di salan satu cafe di Menteng, saat itu Saks: diberikan cieh Sdr. SCOTT disaksikan oleh Sdr. CHANDRA GUNAWAN dokumen berupa SHM No: 1088/Menteng palsu, kemudian Saksi diperintahkan oleh Sdr. SCOTT untuk menitipkan SHM No: 1088/Menteng palsu tersebut kepada Notaris SOEBIANTORO, S.H di Jakarta Selatan, Saksipun langsung

Putusan Pidana hal 38 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



menuju ke kantor Notaris SOBIANTORO, S.H setelah mendapat alamatnya dari Sdr. SCOTT yaitu di Jln. Cisanggiri IV No. 7 Kebayoran Baru-Jaksel.

- Sesampainya disana Saksi bertemu dengan salah satu staf wanita dari Notaris SOEBIANTORO, S.H yang Saksi tidak tahu namanya, kemudian Saksi menitipkan SHM No: 1088/Menteng palsu tersebut kepadanya, lalu setelah itu Saksi keluar beberapa saat Saksi menelpon ARIS SETYANTO NUGROHO untuk bersama-sama mengambil SHM No: 1088/Menteng yang sudah dipalsukan, pada saat pengambilan Saksi sempat bertemu staf laki-laki Notaris SOEBIANTORO. S.H bernama RAHMAN yang menandatangani Serah Terima SHM No: 1088/Menteng palsu tersebut, setelah SHM No: 1038/Menteng palsu tersebut diterima oleh ARIS SETYANTO NUGROHO lalu Saksi dan suaminya pulang.
- Saksi befikir bahwa dirinya berhasil meredam suami Saksi. ternyata setelah ARIS SETYANTO NUGROHO melakukan pengecekan di BPN Jakarta Pusat akhirnya ARIS SETYANTO NUGROHO mengetahui bahwa SHM 1088/Menteng tersebut palsu, dan SHM No. 1038/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 ternyata telah berlain nama perilik menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM dan telah diagunkan sebagai jaminan hutang di Bank TRUST INDONESIA.
- Bahwa benar saksi pada tanggal 16 Juni 2016 setelah menerima uang dari santoso sebagai pembayaran tanahnya, kemudian saksi nurul mentranfer uang sejumlah Rp.400 juta kepada suami asilnya Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO.

14. Saksi LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Saksi berprofesi sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), saksi bekerja sebagai Notaris sejak tahun 1999 berdasarkan surat keputusan Menteri Hukum dan Ham Nomor: C-38.HT.03.01-Th.2005 tanggal 11 Juli 2005 tentang Pengangkatan Notaris.
- Sedangkan profesi PPAT saksi dapatkan sejak tahun 2008 dengan dasar Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9-XVII-PPAT-2008 tanggal 1 September 2008 tentang Pengangkatan dan Penunjukan Daerah Kerja PPAT.
- Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, tugas dan wewenang dari Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang

Putusan Pidana hal 39 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan (pihak-pihak). sedangkan tugas dan wewenang PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

- Wilayah kerja saksi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9-YVII-PPAT-2008 tanggal 1 September 2008 tentang Pengangkatan dan Penunjukan Daerah Kerja PPAT adalah di Kota Tangerang Selatan.
- Sedangkan wilayah kerja saksi sebagai Notaris berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM Nomor: C-38.HT.03.01-Th.2005 tanggal 11 Juli 2005 tentang Pengangkatan Notaris adalah di Tangerang Selatan, akan tetapi Notaris dibolehkan membuat akta perikatan yang objeknya diluar wilayah kerja. Kantor saksi bertempat di Ruko Marcella III Jln. Pondok Betung Raya No. 9 Lt. 2 Bintaro Sektor 3A Kota Tangerang Selatan 15225.
- Akta Pengikatan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah atau bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT.
- Akta Pengikatan Jual Beli Lunas adalah akta yang dibuat apabila harga jual beli sudah dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual, tapi belum bisa dilaksanakan Akta Jual Beli karena alasan-alasan pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain.
- Saksi kenal dengan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Sdr. PIETER NARDTY THENU, Terdakwa, Sdri. R.R NURUL WURYANDANI karena kesemuanya adalah pihak yang hadir dalam terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli atas objek tanah dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng.
- Pengikatan Jual Beli yang saksi maksud adalah pengikatan yang saksi terbitkan yaitu Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016, yang merupakan PJB lunas sekaligus Kuasa Jual yang diberikan oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO kepada Ir. SANTOSO HALIM atas objek tanah SHM No: 1088/Menteng a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO,

Putusan Pidana hal 40 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang beralamat di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat. Dalam pengikatan Jual beli tersebut sebagai penjual adalah ARIS SETYANTO NUGROHO dan pembeli adalah Ir. SANTOSO HALIM.

- Penandatanganan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tersebut terjadi pada tanggal 10 Juni 2016 di Gedung Cyber | Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, yang merupakan kantor milik Ir. SANTOSO HALIM bernama i-net.
- Pada proses penandatanganan saat itu dihadiri oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu), R. R. NURUL WURYANDANI, Ir. SANTOSO HALIM, PIETER NARDTY THENU, LUTFI, HILDA dan saksi sendiri sebagai Notaris. Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut ditandatangani oleh Sdri. RR. NURUL WURYANDANI sebagai istri dari Penjual dan Ir. SANTOSO HALIM sebagai Pembeli, dan sebagai saksi yang hadir dan ikut menyaksikan proses tersebut adalah Sdr. PIETER NARDTY THENU.
- Berawal pada saat saksi dihubungi melalui telepon oleh Sdr. PIETER NARDTY THENU sekitar awal bulan Juni 2016, ia mengatakan bahwa Ir. SANTOSO HALIM berniat membeli aset SHM No: 1088/Menteng, saksipun meminta data-data yang diperlukan kepada pembeli dan juga photo copy SHM No: 1088/Menteng Setelah semua dokumen lengkap, saksi melakukan pengecekan ke BPN Jakarta Pusat, ternyata semua clear. setelah itu saksi laporkan hal tersebut kepada Sdr. PIETER NARDTY THENU, dan ia meminta agar akad dilakukan hari Jumat sore tanggal 10 Juni 2016 di kantor Ir. SANTOSO HALIM Gedung Cyber I Lt / Kuningan-Jakarta Selatan. Pada hari Jumat sore tanggal 10 Juni 2016 sekitar pukul 16.00 WIB saksi tiba di kantor Ir. SANTOSO HALIM Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, saksi menunggu sekitar 15 menit, kemudian datang bertemu dengan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu), Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI, Ir. SANTOSO HALIM dan PIETER NARDTY THENU, lalu proses penandatanganan minuta PJB pun dilaksanakan, pada saat saksi membacakan isi akta para pihak mendengarkan dan hadir dihadapan saksi, setelah saksi selesai membacakan akta dan mengkonfirmasi terkait dokumen serta harga jual beli di hadapan para pihak, Ir. SANTOSO HALIM pamit meninggalkan ruangan sebentar, kemudian saksipun mengajukan landatangan minuta akta dan lembar sidik jari kepada pihak Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu) dan Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI, selesai selesai menandatangani minuta

Putusan Pidana hal 41 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

akta Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu) dan Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI keluar ruangan, lalu beberapa menit kemudian Ir. SANTOSO HALIM kembali ke ruangan dan menandatangani minuta akta, setelah saksi rasa lengkap saksipun pulang, Ir. SANTOSO HALIM sempat berbincang-bincang dengan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu) dan Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI pada saat itu, akan tetapi saksi tidak ingat apa yang dibicarakan.

- Wanita pada gambar di atas adalah wanita yang menandatangani minuta akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 di Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, mengaku bernama Sdr. R.R. NURUL WURYANDANI, akan tetapi untuk lelaki yang ada pada gambar tersebut bukan laki-laki yang datang menghadap saksi untuk menandatangani minuta akta Perjanjian Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016, laki-laki yang ada pada gambar sangat berbeda dengan orang yang menghadap saksi dan pada saat itu ia mengaku sebagai suami dari Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI.
- Pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 saksi mengaku tidak tahu bahwa Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang datang menandatangani minuta Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan saksi adalah bukan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang sebenarnya, akan tetapi setelah diberi tahu oleh penyidik pada saat pemeriksaan tahun 2019 saksi baru tahu bahwa yang datang ke hadapan saksi pada saat itu adalah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO palsu.
- Sebelum penandatanganan minuta semua pihak baik Sor. ARIS SETYANTO NUGROHO, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI maupun Ir. SANTOSO HALIM memperlihatkan kepada saksi dokumen asli, KTP, KK, Akta Nikah dan NPWP, yang ada fotonya hanya KTP dan Akta Nikah. Yang saksi tanyakan kepada Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan orang yang mengaku sebagai Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO pada saat penandatanganan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016, adalah sesuai standar yang biasa saksi tanyakan kepada pihak-pihak yang ingin membuat akta, yaitu tentang identitas. Dari jawaban Terdakwa R. R. NURUL WURYANDANI dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO keduanya mengaku bernama sesuai KTP yang mereka serahkan kepada saksi, setelah saksi periksa foto yang ada pada KTP asli a.n. Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO terlihat sama

Putusan Pidana hal 42 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

wajahnya dengan orang yang datang kepada saksi mengaku sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO, begitupula dengan Akta Nikahnya juga mirip wajahnya, dari situ saksi tidak menaruh curiga apapun, dan dari bahasa tubuhnya dan cara bicara mereka berdua terlihat memang layanya seperti suami istri.

- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang saksi terbitkan tersebut digunakan untuk proses balik nama SHM No. 1088/Menteng/Jakarta Pusat dari Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM, dimana setelah terbitnya PJB tersebut saksi menghubungi teman PPAT bernama Sdri. MESSIE PHOLUAN, S.H yang merupakan PPAT di Jakarta Pusat, untuk proses penerbitan Akta Jual Beli. Lalu beberapa hari kemudian terbitan Akta Jual Beli Nomor: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 oleh PPAT Sdri. MESSIE PHOLUAN, S.H antara Ir. SANTOSO HALIM selaku pembeli sekaligus selaku kuasa (q.q) dari ARIS SETYANTO NUGROHO selaku Penjual dengan Ir. SANTOSO HALIM selaku Pembeli.
- Foto di atas merupakan foto pada saat penandatanganan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 dan orang yang ada pada foto tersebut saksi TERdakwa RR NURUL WURYANDANI dan orang yang mengaku ngaku sengai Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO (SIGI)
- Saksi mengaku tidak tahu apakah Ir. SANTOSO HALIN dan PIETER THENU mengetahui bahwa orang yang datang dan menandatangani Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 adalah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO palsu atau
- Saksi mengaku tidak mengetahui dan belum pernah melihat Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 antara Ir SANTOSO HALIM dengan ARIS SETYANTO NUGROHO yang diperlihatkan penyidik kepada saksi, saksi baru mengetahui surat tersebut setelah diperiksa oleh Penyidik, karena selama ini saksi tidak pernah diberitahu tentang keberadaan surat tersebut baik oleh SANTOSO HALIM maupun oleh Terdakwa atau ARIS SETYANTO NUGROHO. Surat perjanjian tersebut tidak pernah dijadikan dasar maupun lampiran dalam minuta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016.
- Saksi menjelaskan bahwa menurut isi konteks Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 pada Pasal 1 (satu) adalah pengikatan jual beli dengan pembayaran lunas, saksi sempat menanyakan kepada para pinak apakah ini adalah pengikatan jual beli dengan pembayaran

Putusan Pidana hal 43 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

lunas ? kemudian para pihak yaitu Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Terdakwa Sari. R.R. NURUL WURYANDANI, Ir. SANTOSO HALIM dan PIETER NARDTY THENU menjawab "iya lunas" dan mengkonfirmasi dengan menandatangani kwitansi dihadapan saksi olen Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Terdakwa Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI, namun faktanya pada saat itu saksi mendengar dari pihak pembeli bahwa ada termin-termin pembayaran, saksi menganggap hal tersebut merupakan kesepakatan internal mereka, dan saksi berpatokan pada kwitansi yang sudah ditandatangani oleh pinak penjual, serta isi Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli yang menyatakan bahwa akta tersebut berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

- Saksi tidak memasukkan kwitansi lunas tersebut ke dalam minuta akta karena belum saksi arsipkan. Setahu saksi kwitansi merupakan kelengkapan data transaksi jual beli, akan tetapi tidak wajib karena Akta Pengikatan Jual Beli itu sendiri merupakan bukti pembayaran yang sah (kwitansi).
- Alasan saksi tidak membuat Akta Pengikatan Jual Beli bertahap yang isinya mencantumkan termin-termin pembayaran adalah karena ada permintaan dari Ir. SANTOSO HALIM kepada Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Terdakwa Sdri. R.R. NURUL WURYANDI yang menginginkan dibuat Akta Pengikatan Jual Beli lunas.
- Pada saat itu saksi tidak menyarankan kepada para pihak kalau memang pembayaran akan dilakukan secara bertahap maka seharusnya dibuatkan Akia Pengikatan Jual Beli bertahap, akan tetapi karena ada permintaan dari Ir. SANTOSO HALIM kepada Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Terdakwa Sdri. R.R. NURUL WURYANDI yang menginginkan dibuat Akta Pengikatan Jual Beli lunas.
- Isi konteks akta harus sesuai dengan fakta yang terjadi, apabila tidak sesuai fakta maka ada kesaiahan terjadi, Akla Pengikatan Jual Beli yang saksi buat dalam perkara ini memang lidak sesuai dengan fakta, akan tetapi saksi buat semata-mata ada permintaan para pihak dan disetujui para pihak dengan menandatangani.
- Saksi menuliskan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kola Tangerang Selatan karena sesuai dengan wilayah kerja saksi. Perbuatan saksi yang melakukan penandatangan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5

Putusan Pidana hal 44 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

tanggal 10 juni 2016 diluar wilayah kerja saksi adalah perbuatan yang tidak dibenarkan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris.

- Sdri. RIKA CAHYA UMBARA dan Sdr. IRSAN MARADONA tidak hadir pada saat penandatanganan AKta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 juni 2016, mereka menandatangani akta tersebut di kantor saksi di Tangerang Selatan, karena mereka merupakan staf saksi.
- Yang membayar honorarium saksi sebagai Notaris penerbil Akla Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 adalah Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM, seingat saksi honorarium yang saksi terima kurang lebih sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Dasar saksi menuliskan pada Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli bahwa uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) telah diterima Pihak Pertama dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani adalah pernyataan lisan para pihak. diantaranya beberapa objek tanah di Jakarta Selatan salah satunya di Jln. Widya Chandra, Jln. Bangka, ada juga di daerah Kelapa Gading, dengan saksi Ir. SANTOSO HALIM sebagai pihak pembeli dan saksi tidak ingat lokasi persis objeknya.
- Untuk proses balik nama SHM No. 1088/Menteng biayanya ditanggung oleh Ir. SANTOSO HALIM, untuk biaya balik nama sendiri saksi meminta kepada Ir. SANTOSO HALIM sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening saksi, uang tersebut kemudian saksi gunakan untuk :
 - 1) Untuk membayar honorarium PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H. saksi lupa nominalnya;
 - 2) Untuk biaya validasi pajak penjual (PPH) dan pajak pembeli (BPHTB) di Kantor Pajak, saksi lupa nominalnya berapa, biaya tersebut merupakan bukan biaya resmi;
 - 3) Biaya pengurusan balik nama di kantor BPN Jakarta Pusat, olen staf saksi bernama Sdri. HILDA KARMILA yang menyerahkan sejumlah uang kepada salah satu pegawai/petugas pendaftaran, saksi lupa nominalnya, seingat saksi porsi biaya yang keluar yang paling besar adalan pada saat pengurusan balik nama di BPN Jakarta Pusat dan ini juga bukan biaya resmi;
 - 4) Sisanya untuk operasional saksi dan staf yang mengurus segala sesuatunya.

Putusan Pidana hal 45 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Tujuan Sdri. HILDA KARMILA menyerahkan sejumlah uang kepada salah satu pegawai/petugas pendaftaran Kantor BPN Jakarta Pusat dan mengeluarkan biaya-biaya yang tidak resmi tersebut bertujuan agar proses balik nama SHM No. 1088/Menteng bisa cepat dan tidak memakan waktu lama, karena kalau tidak seperti itu proses balik nama biasanya memakan waktu yang lumayan lama.
- Yang memerintahkan Sdri. HILDA KARMILA untuk menyerahkan sejumlah uang kepada salah satu pegawai/ petugas pendaftaran Kantor BPN Jakarta Pusat dan mengusahakan mempercepat proses balik nama SHM No. 1088/Menteng tersebut adalah saksi yang sebelumnya saksi mendapat perintah dari Ir. SANTOSO HALIM, dari awal memang Ir. SANTOSO HALIM meminta kepada saksi agar proses balik nama dilakukan secepat mungkin. Saksi mengaku tidak tahu apa maksud dan tujuan Ir. SANTOSO HALIM meminta saksi mempercepat proses balik nama SHM No. 1088/Menteng
- Saksi mengaku tidak tahu bagaimana detail proses balik nama SHM No. 1088/Menteng, berdasarkan keterangan Sdri. HILDA KARMILA kepada saksi bahwa dia menyerahkan persyaratan di loket dan mengambil SHM yang sudah selesai balik nama di loket juga, jadi untuk detail bagaimana prosesnya yang mengetahui adalah Sdri. HILDA KARMILA.
- Berdasarkan dokumen yang ada, proses balik SHM No. 1088/Menteng tersebut jika dilihat dari tanggal pada Surat Tanda Terima Dokumen (15 juni 2016) dan catatan balik nama yang ada pada SHM No. 1088 (16 Juni 2016), maka proses balik nama hanya memakan waktu 1 (satu) hari.
- Alasan saksi membuat angka Rp 17.000.000.000.- (tujuh belas miliar rupiah) pada Akla Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 adalah adanya permintaan dari penjual ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sari. R.R. NURUL WURYANDANI dan pembeli Sdr. Ir. SANTOSO HALINi, serta menyesuaikan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada tahun transaksi (2015) yang nilainya adalan Rp 14.775.880.000,- (empat belas milia: tujuh ratus tujuh pulun lima jula delapan ratus delapan puluh ribu rupiah). adapun maksud dan tujuan saksi membuat nilai tersebut adalah agar di atas NJOP pada tahun transaksi, karena harga jual tidak boleh dibawah NJOP.
- Pada saat itu saksi melihat ada kwitansi yang disodorkan oleh PIETER NARDTY THENU kepada figuran Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO

Putusan Pidana hal 46 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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 ditandatangani, saksi melihat Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO menandatangani, akan tetapi kwitansi tersebut tidak diserahkan dan tidak ditunjukkan kepada saksi, saksi hanya melihat saja setelah itu kwitansi tersebut disimpan oleh PIETER NARDTY THENU. Saksi memang tidak memasukan kwitansi tersebut karena berdasarkan keterangan saksi sebelumnya bahwa akta yang saksi buat juga merupakan sebagai kwitansi lunas yang sah.

- Saksi tidak tahu kepada siapa uang percepatan proses balik nama SHM No. 1088/Menteng diserahkan, karena yang mengurus di lapangan adalah Sdri. HILDA KARMILA, setelah saksi menerima uang dari Ir. SANTOSO HALIM kemudian uang tersebut saksi serahkan kepada Sdri. HILDA KARMILA untuk jumlahnya saksi lupa, menurut keterangan Sdri. HILDA KARMILA bahwa ia diminta untuk langsung menghadap Kepala Kantor BPN Jakarta Pusat, akan tetapi ia tidak menyebutkan kepada siapa uang tersebut diberikan. Kalau dilihat dari aturan yang berlaku seperti keterangan yang sudah saksi sampaikan bahwa uang yang diberikan adalah biaya tidak resmi dengan luasan agar proses balik nama bisa berjalan cepat, biaya resmi yang perlu dikeluarkan hanya untuk honor PPAT, PPh dan BPHTB, sisanya adalah biaya tidak resmi.
- Honorarium yang saksi terima dari Ir. SANTOSO HALIM untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 adalah sebesar Rp 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah). Jika dikaitkan dengan standar biaya jasa Notaris yang diatur dalam perundang-undangan, honor sebesar Rp 10.000.000. - (sepuluh juta rupiah) yang saksi terima dari Ir. SANTOSO HALIM bisa dinilai patut dan wajar, karena jika dilihat dari nilai transaksi Rp 17.000.000.000.- (tujuh belas milyar rupiah) honor yang saksi dapatkan seharusnya sekitar ± Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) nilai tersebut merupakan sudah menjadi standar tarif saksi pribadi, akan tetapi karena Ir. SANTOSO HALIM minta potongan harga kepada saksi maka saksipun mengabulkannya, karena tidak ada aturan baku yang mengatur tentang honorarium Notaris.
- Uang yang saksi terima dari Ir. SANTOSO HALIM untuk mengurus proses balik nama SHM No. 1088/Menteng di BPN Jakarta Pusat adalah ± Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah). Uang sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) yang saksi terima dari Ir. SANTOSO HALIM untuk proses balik nama SHM No. 1088/Menteng adalah nilai uang yang tidak patut dan wajar. uang

Putusan Pidana hal 47 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

tersebut saksi dan HILDA KARMILA gunakan untuk mempercepat proses balik nama SHM No. 1088/Menteng.

- Yang mendorong saksi membuat Akta Pengikatan Jual Beli (lunas) Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 sementara saksi mengetahui ada termin-termin pembayaran yang akan dilakukan semata-mata karena ada permintaan dari pihak penjual figuran ARIS SETYANTO NUGROHO dan pihak pembeli Ir. SANTOSO HALIM melalui Sdr. PIETER NARDY THENU, tidak ada hal lain.
- Pada sebelum maupun saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 saksi tidak mengetahui adanya Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 antara Ir. SANTOSO HALIM dengan figuran ARIS SETYANTO NUGROHO
- Saksi tidak bisa menjawab apakah perjanjian/pengikatan yang tidak sesuai dengan fakta bisa dikatakan sah atau tidak, karena membutuhkan jawaban dari ahli yang membidangi kenotariatan dan hukum perdata.

B. Keterangan Ahli dari Tim Jaksa Penuntut Umum (JPU).

1. Keterangan Ahli Perdata Dr. ARIF WICAKSANA, S.H., M.H.

- Bahwa perjanjian jual beli didasari dengan Asas Kebebasan Berkontrak pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata;
- Perjanjian yang disepakati para pihak harus dipenuhi oleh syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdata;
 - a. kesepakatan para pihak;
 - b. kecakapan dalam membuat kontrak/suatu perikatan;
 - c. suatu hal tertentu;
 - d. suatu sebab yang halal;
- Sepanjang semua perjanjian tersebut disepakati oleh para pihak maka perjanjian tersebut telah mengikat kepada para pihak, jika salah satu pihak ada yang tidak sepakat maka pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui Pengadilan;
- Perjanjian dengan syarat dimungkinkan, misalkan perjanjian jual beli tanah kembali pada akta perjanjian jual beli tanah dengan harga 15 M namun ditulis 17 M dalam Akta Pengikatan Jual beli sepanjang disepakati oleh para pihak dan itu merupakan disahkan menurut hukum;
- Perjanjian jual beli tanah yang disepakati oleh penjual dan pembeli mengikat bagi para pihak, jika salah satu pihak menolak isi perjanjian maka tidak bisa dibatalkan secara sepihak;

Putusan Pidana hal 48 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Jika pembeli tidak mengetahui bahwa penjual yang hadir dalam penandatanganan perjanjian jual beli adalah penjual yang palsu, maka Pembeli tidak bisa dihukum karena tidak tahu dan termasuk dalam pembeli beritikad baik dan dilindungi oleh hukum;
 - Pembeli beritikad baik akan selalu dilindungi hukum dan tidak bisa dipersalahkan.
2. Keterangan Ahli Notaris Dr. IRWAN SANSTOSA, S.H., Sp.N, M.Kn.
- Bahwa perjanjian jual beli didasari dengan asas kebebasan berkontrak pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;
 - Perjanjian yang disepakati para pihak harus dipenuhi oleh syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdata;
 - a. kesepakatan para pihak;
 - b. kecakapan dalam membuat kontrak/suatu perikatan;
 - c. suatu hal tertentu;
 - d. suatu sebab yang halal;
 - Sepanjang semua perjanjian tersebut disepakati oleh para pihak maka perjanjian tersebut telah mengikat kepada para pihak, jika salah satu pihak ada yang tidak sepakat maka pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui Pengadilan;
 - Perjanjian dengan syarat dimungkinkan, misalkan perjanjian jual beli tanah kembali pada akta perjanjian jual beli tanah dengan harga 15 M namun ditulis 17 M dalam Akta Pengikatan Jual beli sepanjang disepakati oleh para pihak dan itu disahkan menurut hukum.
 - Notaris bertanggungjawab terhadap kepala akta dan akhir akta, isi akta ditanggung pada masing-masing pihak penjual dan pembeli
 - Jika ada notaris yang menuliskan dalam akatnya perbedaan domisili tanda tangan maka tanggungjawabnya ada pada si notaris tersebut bukan pada para pihak;
 - Jika para pihak penjual dan pembeli setuju isi akta pengikatan jual beli ditulis lunas padahal belum lunas maka hal tersebut tidak ada masalah hukum karena disepakati oleh para pihak;
 - Jika pembeli tidak mengetahui bahwa penjual yang hadir dalam penandatanganan perjanjian jual beli adalah penjual yang palsu, maka Pembeli tidak bisa dihukum karena tidak tahu dan termasuk dalam pembeli beritikad baik dan dilindungi oleh hukum;

Putusan Pidana hal 49 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Keterangan Ahli Pidana (Dr. H. Dian Adriawan Daeng Tawang S.H., M.H.)

- Unsur pasal 263 ayat 1
 1. Membuat atau memalsukan surat yang menimbulkan akibatnya suatu hal/ perikatan/pembebasan hutang yang dapat diperuntukan sebagai bukti suatu hal.
 2. Dengan maksud membenarkan atau memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah olah isinya benar dan tidak palsu
 3. Jika pemakaiannya dapat menimbulkan kerugian
- Unsur pasal 263 ayat 2
 1. Unsur dengan sengaja
 2. Unsur Memakai surat palsu seolah olah terjadi
 3. Unsur Jika karena pemakaiannya menimbulkan kerugian
- Unsur pasal 266 ayat 1
 1. Unsur memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik
 2. Unsur mengenai suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan akta itu
 3. Unsur dengan maksud memakai/menyuruh orang lain memakai akta otentik seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenarannya
 4. Unsur jika karena pemakaiannya dapat menimbulkan kerugian
- Unsur pasal 266 ayat 2
 1. Perbuatan yang dilakukan dengan sengaja
 2. Memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran
 3. Unsur delik karena pemakaiannya tersebut dapat menimbulkan kerugian
- Pasal 55 ayat 1 kesatu menguraikan tentang peran suatu tindak pidana
 1. Orang yang melakukan (pleger)
 2. Orang yang menyuruh melakukan (doen pleger)
 3. Orang yang turut serta melakukan (mede pleger)
- Jika Ada seorang istri yang mengambil sertifikat yang bukan miliknya punya suaminya, kemudian istri tersebut mengajak suami palsu untuk menandatangani jual beli tanah kepada si B, maka istrinya tersebut sebagai pleger sedangkan si B yang tidak mengetahui suami yang

Putusan Pidana hal 50 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



dibawa istrinya adalah palsu, terhadap si pembeli tidak bisa dipersalahkan hukum

- Suatu peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana harus ditandai dengan niat jahat/ mens rea dan si isteri membawa suami palsu itu bias disebut mens rea dan perjanjian batal demi hukum atau tidak pernah ada.
- Orang yang dapat dipidana menurut pasal 55 ayat 1 kesatu adalah orang yang menyuruh melakukan sedangkan orang yang disuruh tidak dapat dipidana.
- Pasal 55 harus dilakukan oleh lebih dari satu orang atau lebih sedangkan pasal 266 menyuruh melakukan keterangan palsu bisa dilakukan oleh satu orang.
- Pasal 266 orang yang dapat dipidana hanya orang yang menyuruh orang yang disuruh tidak masuk kategori pasal 266 KUHP.
- Pasal 266 hanya untuk orang yang menyuruh sdangkan orang yang disuruh dikenakan pasal lain.
- Perbuatan pidana hanya untuk orang yang menyuruh melakukan Orang yang disuruh tidak bertentangan dan mengetahui apa yang seharusnya dikerjakan, dan apabila melakukan tidak sesuai dengan apa dikerjakan maka perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum menurut hukum pidana.

C. Ahli Keterangan Ahli dari Tim Penasehat Hukum

1. Keterangan Ahli Notaris RULLY ISKANDAR, S.H., M.Kn., Ahli menerangkan dibawah sumpah pada hari rabu tanggal 20 November 2023, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Notaris dapat melakukan penandatanganan sesuai dengan wilayah kerjanya berdasarkan tugas dan jabatan;
- Notaris boleh membuat akta pengikatan jual beli tanah yang objeknya diluar wilayah jabatannya namun ditandatangani harus diwilayah kerja notarisnya;
- Bahwa harga transaksi sesuai kesepakatan para pihak boleh dibawah atau diatas NJOP;
- Notaris membuat akta diluar wilayah kerjanya bukan merupakan pelanggaran pidana tetapi merupakan pelanggaran jabatan; Akta yang dibuat menjadi bukan akta otentik tetapi menjadi Akta dibawah tangan.

Putusan Pidana hal 51 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Notaris yang diduga melakukan pelanggaran jabatan tidak ada sanksi pidana, hanya ada teguran lisan, tertulis, pemberhentian dengan atau tidak dengan hormat;
- Akta Perjanjian Jual Beli boleh dituliskan nilai objek tanahnya tidak sesuai dengan rilnya sepanjang disepakati oleh para pihak, jika nilai didalam perjanjiannya tinggi maka pajaknya pun akan tinggi juga;
- Bahwa tentang pembeli dengan beritikad baik dalam melakukan transaksi jual beli sepanjang jual beli dilakuka dengan itikad baik dan sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak mengetahui adanya kecacatan tersembunyi pembeli harus dilindungi secara hukum;
- Jika APJB ditulis lunas padahal belum lunas, namun isi lunas tersebut disepakati pihak penjual dan pembelinya maka APJB tersebut tetap sah;
- Pernyataan sepihak penjual yang menyatakan tidak pernah melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan hanya perjanjian pinjam meminjam maka pernyataan tersebut tidak bisa dibenarkan jika penjual telah menandatangani APJB tersebut.

2. Keterangan Ahli Pidana Dr. Rocky Marbun

- Unsur pasal 266 ayat 1
 1. Frasa Barang siapa yang menyuruh
 2. Perbuatannya adalah memasukkan keterangan palsu
 3. Objeknya adalah akta autentik
- Unsur pasal 266 ayat 2
 1. Penggunaan akta autentik dalam ayat 1
- Menyuruh keterangan palsu dalam hukum pidana suatu kegiatan untuk memerintahkan orang lain dibawah stratanya
- Menyuruh melakukan sama dengan doen plegen.
- bahwa yang menyuruh dapat diminta pertanggungjawaban pasal 266 walaupun kena di 55 apabila penyuruh memahami hokum maka dia dapat dikenakan/dikatakan menyuruh dengan tujuan tertentu.
- orang yang menyuruh apabila tidak mengetahui maka tidak memenuhi unsur menyuruh melakukan.
- orang yg diperiksa harus dianggap subjek – Asas hukum pidana melihat itu dari perbuatan tidak focus terhadap subjek sepanjang Pembeli tidak mengetahui dan tidak kong kalikong dengan penjual maka Pembeli tidak dapat bertanggungjawab.
- doktrin pidana - tidak ada masalah tentang keseimbangan keuntungan.

Putusan Pidana hal 52 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Jika penjual ingin melaporkan seharusnya membatalkan perjanjian terlebih dahulu karena dasar perjanjian harus dibatalkan dulu.
- Jika dalam suatu perjanjian penjual hadir menandatangani perjanjian jual beli tanah namun kemudian setelah menerima pembayaran dari pembeli tanah, jauh setelahnya penjual menyatakan tidak pernah menjual tanahnya melainkan hanya meminjam uang, maka bukti yang ada adalah bukti tanda tangan si penjual bukan bukti pengakuan, jika ada fakta maka dalam hukum pidana kata-kata tidak berlaku 1 bahasa itu bermakna jika itu ada bukti empiris.
- Pasal 81 KUHP diterjemahkan sama hakim dapat menanggukkan sementara perkara pidana yang diproses juga dalam perkara perdata sambil menunggu putusan perdata.
- Jika perkara pidana dilanjutkan maka akan Muncul ketidakpastian dan ketidakadilan apabila ada kontradiktif putusan perdata, secara kedudukan hukum hukum perdata lebih tinggi dari hukum pidana karena menyangkut hak pribadi seseorang, jadi mana mungkin seseorang dianggap melakukan pidana atas kepunyaan orang lain padahal dalam putusan perdatanya orang itu dianggap sah memiliki kepunyaan orang lain.
- Kalo salah satu pihak dinyatakan bersalah di pasal 266 apakah akta autentik itu batal? Dalam hukum atau kesusilaan ambiguitas pendapat hakim.
- MA No. 4 tahun 2018 (yurisprudensi) semua sengketa yg bersifat perjanjian bersifat perdata.
- Apa legitimasi yuridis pidana? Yg menyatakan akta itu tidak sah premature dalam laporan ketika para pihak gak setuju suaminya yg asli hanya punya legal standing nama dan tanda tangan suaminya yg palsu tidak bisa mempermasalahkan 15 atau 17 M.
- subjek yg harusnya mengetahui melaporkan istri dan suami palsu.
- Hubungan hukum pelaporan suami yang dirugikan akibat tindakan istrinya yang menjual tanah suaminya (dengan menggunakan suami palsu) tanpa sepengetahuan suaminya, maka suaminya hanya mempunyai hubungan hukum kepada istri dan orang yang berpura-pura menjadi suaminya, suami tersebut tidak ada hubungan hukum kepada pembeli yang tidak mengetahui ada pemalsuan. Jadi jikamau lapor pidana hanya pada istri dan orang yang berpura-pura menjadi suami.

Putusan Pidana hal 53 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Keterangan Ahli Perdata Dr.(C) M Rizky Aldila S.H., M.Kn.

- Syarat sahnya perjanjian antara terdakwa dengan pembeli bersifat Subjektif dan objektif.
- Perjanjian menganut kebebasan berkontrak (semua perjanjian boleh dibuat).
- Perjanjian bersyarat masuk dalam perjanjian bernama karena mencantumkan syarat Tangguh dan ada suatu peristiwa tertentu untuk membuat perubahan.
- Ada klausul dimana si penjual dapat membeli Kembali, boleh-boleh saja karena hak opsi (sewa menyewa). Diperbolehkan.
- Apakah bisa suatu perjanjian yang di Tandatangani para pihak bisa dibatalkan secara sepihak? Konteks perjanjian ada dua (satu arah dan perjanjian jual beli (ada hak dan kewajiban masing-masing). Tidak boleh dibatalkan secara sepihak.
- Hal yang dapat membatalkan suatu perjanjian adalah dalam hal syarat subjektif (formil) maka akibat hukum dapat dimintakan pembatalan. Dalam hal objektif (multitafsir, objek tidak jelas) maka batal demi hukum.
- Pada prinsipnya selama tidak melanggar KUHPdata itu boleh, kesepakatan harga yang tidak sama meskipun sudah sepakat maka boleh dan tetap berlaku karena kedua belah pihak sadar betul menyepakati, telah memenuhi hak dan kewajiban.
- PPJB adalah perjanjian jual beli. PPJB bisa pengikatan lunas atau perjanjian untuk mengawali AJB. Salah atau tidak? Diperbolehkan secara konteks hukum, namun menimbulkan risiko di masyarakat.
- Ada PPJB tahun 2016, ditandatangani tahun 2019 ternyata penjual atau pemilik tanah yang hadir adalah orang yang palsu. Dihadirkan oleh si penjual. Pembeli tidak mengetahui. Apakah mengikat kepada siapa perjanjian jual beli tanah tersebut? Dalam konteks harta bersama yang harus hadir adalah suami dan istri. Dalam masa diketahui peristiwa hukum tidak dipenuhinya maka harus melihat dulu jika formil dan materil sudah dipenuhi maka perjanjian itu sah demi hukum. Dalam konteks telah terlaksananya hak dan kewajiban berarti telah dilaksanakannya syarat-syarat perjanjian maka jual belinya sah dan terjadi dan tidak bisa dibatalkan akibat peristiwa hukum ternyata dilakukan oleh si pembeli. Kedua sejak tahun 1998 dalam MA RI No 42 ada pembeli beritikad baik even itu ada cacat formil yang terjadi dalam peristiwa jual belinya, selama dipenuhi done. Tahun 2009 di putusan MA No 2318 jelas

Putusan Pidana hal 54 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



disebutkan dikuatkan Kembali apabila peristiwa jual beli barang tidak bergerak di lakukan dengan lunas di depan PPAT maka sah demi hukum tidak bisa di batalkan. SEMA No. 2416 tahun 2009 maka ditegaskan Kembali jika telah dilakukan PPAT maka jual belinya sah. Selama 1448 terpenuhi maka negara wajib melindungi pembeli beritikad baik.

- Apakah bisa pembeli dipersalahkan atas pemalsuan yang dilakukan oleh penjual? Pembeli sudah bayar. MA sudah melindungi walaupun ketemu cacat hukum pembeli beritikad baik dilindungi sejak 1998. Pendapat ahli Prof Subekti yang mengemukakan bahwa pembeli beritikad baik harus tetap dilindungi walaupun dia berhadapan dengan orang yang sebagaimana penjual. Kalau penjual menunjukkan fakta-fakta sertifikat dll, maka pembeli dilindungi dan haknya tidak bisa dirampas.
- Jika proses jual beli tersebut diajukan pihak penjual dipalsukan dan peradilan SPK, PPJB, AJB dinyatakan sah bagaimana interpretasi hukum perdata terhadap putusan tersebut? Jika ada peristiwa hukum jual beli yang disepakati dua pihak maka yang dilihat adalah peristiwa hukum terakhir, jika putusan perdata menyatakan sah maka tidak dapat dibatalkan.
- Proses jual beli untuk harta bersama dihadapan notaris maka NOTARIS PPAT yang penting lihat maklукnya dan dibaca identitasnya maka aktanya mengikat sebagai akta sempurna.
- Pembuktian dalam perspektif hukum perdata. Ketika ada perjanjian telah dibacakan dan di tandatangani penjual. Pembeli sudah bayar tetapi tahun 2019 penjual klaim pinjam meminjam. Dalam hukum perdata mana yang dipakai? Dalam peristiwa dimana kedudukan pembuktian mana kuat kosensuil dan tertulis. Jawabannya yang tertulis. Dalam peristiwa perdata yang dipakai adalah kacamata perjanjian. Dalam 1943 tidaklah dapat ditafsirkan lain kecuali yang telah tertuang dalam akta.
- Apakah suami tahun 2019 punya hak keperdataan untuk menuntut pembeli bahwa yg dihadirkan palsu? Pembeli beritikad baik tidak dapat dirampas haknya, maka peristiwa tersebut dibagi. Maka dalam konteks yang harusnya tidak dapat dibatalkan, tetapi yang membuat peristiwa tersebut wajib mempertanggungjawabkan. Jadi si suami tidak dapat membatalkan, maka suami dapat meminta pertanggungjawaban istrinya

Putusan Pidana hal 55 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik PMH atau pidana. Pembeli tidak dapat dirampas haknya, kerugian yang disebabkan oleh istri maka tanggungjawab secara perdata jatuh kepada dia dan istrinya dan pelaku.

- NJOP jual beli tanah, apakah memungkinkan harga jual beli tanah dibawah NJOP/sama/diatas? Yang tidak boleh dibawa NJOP harus sesuai NJOP, kalau diatas gapapa dibawah gak boleh, sesuai NJOP boleh. Apakah dilarang/tidak? Karena dia melapor pajak maka harus membayar sesuai akta jual beli sisanya urusan pribadi. 1339 tidak hanya dalam akta, tetapi kebiasaan masyarakat. Pelanggaran/tidak itu lumrah dan jadi tidak masalah.
- Kalau misal rillnya 15M, ditulis 17 lebih gapapa kurang gaboleh. Dibawah NJOP tidak boleh.
- Suami asli menerima bagian dari jual beli objek tersebut, apakah masih bisa menuntut? Maka suami asli harus menggugat istri dan suami palsu. Kalau konteksnya menerima maka jangan-jangan dia tidak tahu itu konteksnya pembuktian.
- Kapan berakhirnya perjanjian bersyarat? Perjanjian bersyarat menjatuhkan if itu telah terjadi baru dia hidup. Kapan berakhir? Setelah peristiwa tersebut sudah selesai.

D. Alat Bukti Surat

Sebagaimana diketahui fakta yang terungkap dalam persidangan yang salah satunya adalah tentang Surat, yang merupakan bagian yang sangat penting yang menentukan dalam Pemeriksaan Perkara aquo, berikut Surat-surat didalam Fakta Persidangan adalah sebagai berikut:

- Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016.
- Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn;
- Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MESSIE PHOLUAN. S.H;

E. Keterangan Terdakwa

Sebagaimana diketahui fakta yang terungkap dalam persidangan yang salah satunya adalah tentang Keterangan Terdakwa, merupakan bagian yang sangat penting dalam menentukan Pemeriksaan Perkara aquo, berikut Keterangan-keterangan Terdakwa yang terungkap didalam Fakta Persidangan adalah sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa kenal dengan Sdri. RR NURUL WURIANDYANI, Sdri. LUSI INDRIANI, dan Sdr. PIETER NARDTY THENU.

Putusan Pidana hal 56 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terdakwa bekerja sebagai Direktur PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO sejak tahun 2008 s.d sekarang perusahaan tersebut bergerak di bidang pelayanan/penyedia jasa yang berhubungan dengan iformasi dan Teknologi sebagai contoh penyedia jasa jaringan internet sebagai contoh kepada beberapa Internet Service Provider (ISP) salah satunya PT. INET GLOBALINDO, selain itu perusahaan juga menyediakan jasa lainnya seperti cloud, data center, web service, Dll.
- Bahwa Terdakwa kenal dengan Sdri. LUSI INDRIANI, S.H.. M.Kn dikarenakan pernah menggunakan jasa notaris Sdri. LUSI INDRIANI, S.H.M.Kn, Bahwa Terdakwa kenal dengan Sdr. PIETER NARDTY THENU adalah rekan kerja, dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI adalah kenal dalam rangka sebagai penjual rumah:
- Bahwa saksi pertama kali kenal dengan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI pada sekira bulan Juni tahun 2016 dalam rangka saksi mendapat kabar dari Sdr. PIETER NARDTY THENU bahwa akan ada yang menjual rumah yang terletak di daerah Menteng, yang beralamat di Jalan Tasikmalaya No 15 Jakarta Pusat;
- Bahwa kemudian Terdakwa berkeinginan untuk memastikan sendiri objek yang terletak di daerah Menteng, yang beralamat di Jalan Tasikmalaya No 15 Jakarta Pusat dengan cara menghubungi Sdr. PIETER NARDTY THENU menanyakan alamat pastinya dan pada saat saksi sampai di lokasi tersebut telah ada Sdr. PIETER NARDTY THENU;
- Bahwa Terdakwa tidak bertemu langsung dengan pemilik rumah yang terletak di daerah Menteng, yang beralama di Jalan Tasikmalaya No 15 Jakarta Pusat tersebut ;
- Bahwa saksi diberikan Salinan Sertifikat Hak Milik (SHM) rumah yang terletak di daerah Menteng, yang beralamat di Jalan Tasikmalaya No 15 Jakarta Pusat serta Salinan identitas diri pemilik oleh Sdr. PIETER NARDTY THENU Sertifikat Hak Milik (SHM) rumah yang terletak di daerah Menteng. yang beralama di Jalan Tasikmalaya No 15 Jakarta Pusat tersebut atas nama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO;
- Bahwa benar pada tanggal 10 Juni 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan, untuk pertama kali bertemu dengan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dalam rangka penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) antara TERDAKWA, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, sdr ARIS SETYANTO NUGROHO, disaksikan oleh Sdr. PIETER NARDTY THENU;

Putusan Pidana hal 57 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SPK tersebut dibuat oleh staf dari Terdakwa yang isinya terkait dengan pemjanjian jual beli buy back yang artinya penjual dapat membeli kembali tanah dan bangunan selama 2 (dua) tahun. Dan yang menginginkan jual beli buy back adalah pihak penjual yaitu Sdri. RR. NURUL WURYANDANI L dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO. Sedangkan yang mengkonsep draft nya adalah staf Terdakwa.
- Bahwa Terdakwa baru pertama kali melakukan pembelian buy back dan membuat konsep perjanjian kerjasama yang isinya jual beli buy back, dimana draft SPK tersebut atas permintaan penjual yaitu Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO. Bahwa pembelian buy back tersebut artinya penjual dapat melakukan pembelian kembali terhadap objek tanah tersebut. Bahwa pada hari yang sama juga telah ditandatangani Akta Perjanjian Jual Beli antara Terdakwa sebagai pembeli dan sdr ARIS SETYANTO NUGROHO serta Sdri. RR. NURUL WURYANDANI selaku penjual dengan disaksikan oleh notaris LUSI INDRIANI, S.H.,M.Kn;
- Bahwa yang menunjuk notaris LUSI INDRIANI, S.H.,M.Kn adalah perintah dari Terdakwa sendiri;
- Bahwa sesudah dilakukan proses penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan APJB, Terdakwa baru mendapatkan hasil penilaian dari kantor KJPP Felix Sutandar&Partner untuk dilakukan penilaian terhadap objek tersebut, dan pada tanggal tanggal 14 Juni 2016 terhadap tanah dan bangunan tersebut diperoleh harga pasar Rp. 54.000.000.000,- (lima puluh empat milyar rupiah) dan Harga Liquidasi sebesar Rp.39.000.000.000,- (Tiga puluh sembilan milyar rupiah).
- Bahwa tujuan Terdakwa meminta appraisal dari KJPP FELIX SUTANDAR&PARTNER adalah untuk mengetahui harga pasar. Namun Terdakwa baru mengetahui harga pasar tersebut setelah transaksi sehingga Terdakwa bisa menilai rumah tersebut untuk dibeli hanya menggunakan Harga NJOP yang tertera dalam Surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Bahwa niat Terdakwa adalah untuk membeli rumah tersebut.
- Bahwa pada tanggal 10 Juni 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan tersebut yang menghadiri pertemuan tersebut adalah Terdakwa, Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Sdri. RR NURUL WURIANDAYANI, Sdr. PIETER NARDTY THENU, Sdri. LUSI INDRIANI, S.H.M.Kn, sdr MAULVY PARAMA ARTHA Alias LUTHFI; Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris

Putusan Pidana hal 58 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tersebut pada pokoknya berisi tentang jual beli antara Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang diketahui oleh istrinya Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI selaku penjual dengan Terdakwa selaku pembeli, atas sebidang tanah dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dengan SHM No. 1088/Menteng, dengan nilai jual beli adalah sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah);

- Berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tertulis bahwa kedua belah pihak sepakat bahwa jual beli senilai Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tunai, dengan pajak penjual yang harusnya dibayar oleh penjual dan komisi untuk pihak ketiga, diminta dibayarkan oleh pembeli, sehingga hampir genap sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah). Sehingga saksi hanya membayar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) bersih/net dengan cara pembayaran melalui cek tunai yang saksi serahkan kepada NURUL dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran). Bahwa isi SPK antara lain:

- 1) Perjanjian kerjasama berisi jual beli tanah milik Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dengan skema pembelian kembali dalam waktu 2 tahun (sesuai dengan pasal 1 ayat (1)
- 2) Nilai penjualan sebesar 15 M dan nilai pembelian kembali sebesar 20.4 M yang nilai selisih sebesar Rp.5,4 M merupakan nilai waktu tunggu pembelian kembali dibayarkan secara dicicil oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI (sesuai pasal 1 ayat (5)
- 3) Pihak IR SANTOSO HALIM (pembeli) dapat melakukan balik nama sertifikat atas nama pribadi IR SANTOSO HALIM (sesuai pasal 3)
- 4) Pihak IR SANTOSO HALIM bisa mengajukan kredit atas tanah tersebut (sesuai pasal 1 angka 3)
- 5) Pembayaran pelunasan dilakukan 14 hari kerja setelah SPK ini ditandatangani (sesuai pasal 3 ayat (1) huruf c)

Isi kata Perjanjian pengikatan jual beli yang disepakati para pihak penjual (Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI) dan Pembeli (terdakwa IR SANTOSO HALIM) antara lain:

1. Nilai yang disepakati berbeda sesuai PPJB yaitu 17 M (pasal 1 APJB)

Putusan Pidana hal 59 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

2. PJB ini disepakati dianggap Lunas sehingga Pembeli dikuasakan untuk melakukan balik nama dalam AJB

- Para pihak sepakat bahwa asset yang telah dijadikan objek dalam perjanjian ini tidak akan dijual kembali atau dibaliknamakan kepada pihak lain oleh dan pengetahuan dari Pihak Kedua. Pihak Pertama tanpa persetujuan Namun jika Pihak Kedua melakukan Tindakan wanprestasi terhadap kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama berhak melakukan perubahan alau menjual kepada pihak lain tanpa persetujuan Pihak Kedua:
- Total uang tunggu selama dua tahun yang harus dibayar oleh ARIS SETYANTO NUGROHO dan RR NURUL WURYANDANI kepada Terdakwa sebesar 5.430.000.000,- (lima milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah).
- Apabila ARIS SETYANTO NUGROHO atau R.R. NURUL WURYANDANI telah membayar sebanyak 24 (dua puluh empat) kali uang tunggu sebagaimana yang Terdakwa sampaikan sebesar Rp 5.430.000.000,- (lima milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah), maka Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO atau Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI nantinya tetap harus membayar kepada Terdakwa sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);
- Bahwa uang tunggu tersebut diatur dalam Surat Perjanjian Kerjasama;
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn Terdakwa gunakan untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli di hadapan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H tanggal 14 Juni 2016;
- Terdakwa mengenali Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H, Terdakwa adalah pihak dalam akta tersebut, para pihak dalam akta tersebut adalah Terdakwa sebagai penjual (Pihak Pertama) selaku penerima kuasa dari Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, saksi juga bertindak sekaligus sebagai pembeli (Pihak Kedua) atas tanah dan bangunan SHM. No. 1088/Menteng yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat;
- Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 ditandatangani pada tanggal 14 Juni 2016 tepatnya pukul berapa saksi lupa, di Gedung Cyber atau di kantor Ibu Messie, yang hadir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 tersebut adalah saksi, Lusi dan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H.

Putusan Pidana hal 60 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H tersebut digunakan untuk balik nama kepemilikan tanah dan bangunan SHM No. 1088/Menteng di BPN, yang semula atas nama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Terdakwa. Notaris Lusi yang mengurus proses balik nama SHM No. 1088/Menteng satu pintu sehingga terlepas yang bersangkutan menyuruh orang lain Terdakwa tidak tahu. Bahwa pada saat penandatanganan APJB pada tanggal 10 Juni 2016 tersebut tidak pernah hadir Sdri RIKA CAHYA UMBARA maupun sdr IRSAN MARADONA sebagai saksi dalam pendandatangan APJB. a;
- Berawal informasi dari Sdr. PIETER NARDTY THENU sekitar Mei 2016, yang beberapa kali datang kepada Terdakwa menyampaikan bahwa seseorang bernama Sdri. RR. NURUL WURYANDANI yang membutuhkan dana untuk modal usahanya dengan memberikan sebuah rumah di jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dengan menunjukan fotokopi SHM No. 1088/Menteng, setelah beberapa kali dibicarakan oleh Sdr. PIETER NARDTY THENU akhirnya Terdakwa mengecek bersama Sdr. PIETER NARDTY THENU kondisi dan keberadaan rumah tersebut, Terdakwa hanya melihat sekeliling saja tanpa mengecek langsung ke dalam rumah karena kondisi kompleks dan rumah tersebut sepi, Terdakwa pulang dan menilai rumahnya cukup bagus dan mewah.
- Sepulangnya dari pengecekan rumah tersebut Terdakwa sampaikan kepada Sdr. PIETER NARDTY THENU bahwa Terdakwa tertarik untuk membeli karena Terdakwa tidak mau bermasalah dengan hutang piutang, dan Sdr. PIETER NARDTY THENU berkata kepada Terdakwa bahwa akan ia sampaikan kepada Terdakwa;
- Kemudian Sdr. PIETER NARDTY THENU bertanya berapa jumlah uang yang ingin diberikan oleh Terdakwa, Terdakwa katakan kepada Sdr. PIETER NARDTY THENU bahwa Terdakwa hanya memiliki dana Rp 15 Milyar, kalau mau silahkan tidak mau juga tidak apa-apa;
- Kemudian sekitar awal Juni 2016, Sdr. PIETER NARDTY THENU mengenalkan Terdakwa dengan seorang laki-laki yang mengaku sebagai Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO, pada saat itu Terdakwa sempat berdialog hanya sebatas perkenalan saja tidak lebih, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI pada saat itu tidak menjelaskan maksud dan tujuan dirinya datang menemui Terdakwa, akan tetapi Terdakwa sudah mendapat informasi dari Sdr. PIETER THENU bahwa maksud dan tujuan NURUL

Putusan Pidana hal 61 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

datang menemui Terdakwa adalah untuk mendapatkan dana dengan memberikan SHM No. 1088/Menteng yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, saat bertemu Terdakwa, NURUL tidak menyampaikan sistem jual beli asset yang Terdakwa inginkan, semua sudah NURUL sampaikan kepada PIETER THENU, untuk selanjutnya diteruskan kepada Terdakwa

- Setelah itu Terdakwa meminta kepada Sdr PIETER NARDTY THENU menghubungi Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn untuk mengecek keabsahan dari SHM No. 1088/Menteng ke BPN dan dokumen pendukung lainnya.
- Kemudian Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn menjadwalkan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 dan TERDAKWA meminta kepada Notaris untuk penandatanganannya dilakukan di kantor saksi Gedung Cyber Mampang Prapatan-Jakarta Selatan, dan Sdr. PIETER NARDTY THENU yang mengundang Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan suaminya untuk hadir pada penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 tersebut.
- Pada tanggal 10 Juni 2016 saksi lupa jamnya perkiraan menjelang siang Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn datang menemui Sdr. PIETER NARDTY THENU, pada saat Sdr PIETER NARDTY THENU mengabarkan semua pihak sudah datang baru Terdakwa turun ke lantai 1 Gedung Cyber untuk menemui mereka dan Terdakwa melihat yang telah hadir adalah Sdr. PIETER NARDTY THENU, Sdri. Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, laki-laki yang mengaku Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, HILDA dan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, pada saat itu Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn meminta saksi Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) untuk menunjukkan identitas asli seperti KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP berikut dengan beberapa berkas blue print gambar rumah, PBB dan IMB rumah, pada saat itu Notaris juga menanyakan beberapa pertanyaan untuk mengkonfirmasi kebenaran identitas, kemudian Notaris membacakan semua isi Akta Pengikatan Jual Beli dan menanyakan kepada pihak penjual Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) apakah sudah menerima pembayaran? dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI pun menjawab "iya sudah", kemudian Notaris mengatakan kalau begitu akta ini menjadi alat pembayaran yang sah, Notaris juga menunjukkan SHM No. 1088/Menteng asli kepada saksi berikut hasil pengecekan ke BPN, setelah semua

Putusan Pidana hal 62 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

pertanyaan Notaris terjawab lalu Notaris menyodorkan Akta Pengikatan Jual Beli kepada Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) sebagai penjual atau pemilik asset, kemudian dilanjutkan tandatangan Sdri. R.R NURUL WURYANDANI sebagai istri dan yang terakhir tandatangan adalah Terdakwa sebagai pembeli.

- Setelah semua pihak tanda tangan, Notars LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn pamit pulang. kemudian di hari yang sama Terdakwa menyerahkan beberapa cek tunai kepada NURUL dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) yaitu :
 - a. Cek Tunai BCA No. B1967108 untuk tanggal pencairan 10 Juni 2016 senilai Rp 850 Juta atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - b. Cek Tunai BCA No. B1967109 untuk tanggal pencairan 10 Juni 2016 senilai Rp 150 Juta atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - c. Cek Tunai BCA No. B1967111 untuk tanggal pencairan 11 Juni 2016 senilai Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - d. Cek Tunai BCA No. B1967110 untuk tanggal pencairan 15 Juni 2016 senilai Rp 1 Milyar atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - e. Cek Tunai BCA No. B1967117 untuk tanggal pencairan 27 Juni 2016 senilai Rp 5 Milyar atas nama Ir. SANTOSO HALIM.

Selain pemberian cek TERDAKWA juga mentransfer uang ke rekening BCA a.n. R.R. NURULWURYANDANI pada tanggal 24 Juni 2016 senilai Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah).

- Bahwa pada saat penandatanganan APJB tersebut, Terdakwa belum menyerahkan uang secara keseluruhan kepada Sdri. RR. NURUL WURYANDANI. Artinya pembayaran tersebut belum lunas. Terdakwa melakukan pelunasan kepada Sdri. RR. NURUL WURYANDANI pada tanggal 27 Juni 2016 sebelum 14 hari kerja.
- Bahwa alasan Terdakwa langsung meningkatkan menjadi APJB karena kesepakatan bersama.
- Bahwa setelah dilakukan penandatanganan AJB yang ditandatangani tanggal 14 Juni 2016, Notaris Indriani kemudian mengurus proses balik nama terhadap SHM tersebut pada tanggal 15 Juni 2016 dengan meminta terdakwa menguasai kepada saksi HILDA, dimana saksi HILDA merupakan pegawai honor dari saksi LUSI. Dan yang mengurus segala administrasi balik nama ke BPN Jakarta Pusat, diurus oleh Sdri. HILDA.

Putusan Pidana hal 63 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa proses balik nama tersebut terdapat percepatan dimana pada tanggal 16 Juni 2016, SHM tersebut sudah beralih nama menjadi nama Terdakwa.
- Bahwa setelah proses balik nama selesai, SHM Nomor 1088/Menteng tersebut diserahkan kepada Terdakwa
- Bahwa pada saat Terdakwa mengetahui harga pasar terhadap rumah yang berada di Jl.Tasikmalaya setelah dilakukan penilaian oleh KJPP, Terdakwa tidak pernah memberitahukan harga tersebut kepada Sdri. RR. NURUL WURYANDANI maupun kepada Sdr. PIETER NARDTY THENU.
- Bahwa Terdakwa juga telah mengirimkan 4 surat somasi mulai tanggal 8 April tahun 2018 yang isinya himbauan untuk mengosongkan rumah yang terletak di Jl. Tasikmalaya Nomor 15, Jakarta Pusat.
- Terdakwa Sejak 2001 menjadi pengusaha.
- Pada saat Sdr. PIETER NARDTY THENU menawarkan kepada terdakwa, katanya yang ditawarkan adalah 15M, SPK yang mengatur termin pembelian tanah, buyback, dan hak-hak saudara yg boleh mengajukan kredit terhadap rumah yang terdakwa beli.
- Pada saat penandatanganan PPJB Terdakwa hadir Bersama Notaris Lusi, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Sdr PIETER NARDTY THENU, HILDA, dan LUTFI Seluruh PPJB sudah sesuai dengan isi dari perjanjian dari Sdr NOTARIS LUSI INDRIANI
- PKS berisi perjanjian jual beli tanah dibawah tangan yang sudah dibaca baikbaik dan dipelajari oleh Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI.
- Bahwa dalam pasal 1 ayat 3 disetujui Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI bahwa terdakwa mempunyai hak untuk menggunakan tanah tersebut
- Identitas diketahui itu adalah Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO asli karena di validasi oleh para pihak.
- Proses diserahkan kepada Sdri. LUSI INDRIANI untuk memproses validasi yg baik dan cepat harus diatas nilai NJOP rekomendasi dari Sdri LUSI INDRIANI
- Pada saat Sdr PIETER NARDTY THENU menawarkan kepada terdakwa, semua sudah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, katanya yang ditawarkan adalah 15M.

Putusan Pidana hal 64 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SPK yg mengatur termin pembelian tanah, buyback, dan hak-hak saudara yg boleh mengajukan kredit terhadap sertifikat yang terdakwa beli.
- Notaris membacakan pasal perpasal, memeriksa ktp, dibacakan isi PPJB termasuk mengenai lunas, tidak ada penolakan dari para pihak.
- Sdr LUSI INDRIANI menyampaikan untuk membuat validasi yang baik dan cepat dan bisa divalidasi nilai dalam APJB harus diatas NJOP yaitu 17 M.
- Validasi PBB dan pajak apa bedanya? Apakah angka 44jt untuk kepentingan pajak terhutang oleh pihak pak Aris atau berkaitan dengan validasi pajak? Itu untuk kepentingan hutang pajak bumi dan bangunanPenjual, tapi pajak transaksi penjual dan pembeli itu yang menanggung adalah terdakwa.
- Dasar untuk pengajuan kredit ada di SPK pasal 1 ayat 3
- Terdakwa mengetahui Sdr.ARIS SETYANTO NUGROHO asli dasarnya adalah waktu somasi dari maria silalahi. Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO menunjukkan sertifikat palsu. Terdakwa tidak pernah bertemu dengan pihak penjual. Setelah itu mencoba kuasa hukum terdakwa bertemu aris untuk mediasi. Namun tidak pernah bertemu dengan Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO/ditolak.Yang disampaikan Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO disuruh pulang tidak diizinkan bertemu. Musyawarah buntu kemudian tiba tiba ada Laporan Polisi. Ada gugatan juga dari Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO di Jakarta Pusat. Kemudian ditolak, maka terdakwa juga mengajukan gugatan. Kemudian didaftarkan kuasa untuk bisa gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Di PN menang, di PT hasilnya juga dimenangkan,
- Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO mengklaim sertifikat asli pernah ditunjukkan oleh penyidik copy dari sertifikat tersebut. Kalau pada saat persidangan perdata, sertifikat palsu apa dijadikan bukti? Terdakwa Tidak tahu.
- Terdakwa pernah melihat dan membandingkan sertifikat Asli (an Ir Santoso Halim) dengan Sertifikat yang diduga Palsu (an. Aris Setyanto Nugroho) di Bareskrim Subdit IV ditunjukan langsung oleh Penyidik Bpk Irfan.
- Chandra sebetulnya staff diakhir 2016 kemudian di berhentikan pada tahun 2019/2020, kemudian dipenjara karena tindak pidana pencurian dan barang-barang.
- Terdakwa baru tahu sekarang bahwa sertifikat palsu yang memberikan adalah Chandra.

Putusan Pidana hal 65 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Cek tersebut berita acaranya ditulis untuk Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, terdakwa tidak mengetahui bagaimana caranya mereka mencairkan.

III. ANALISA FAKTA

Majelis Hakim Yang Mulia,

Jaksa Penuntut Umum yang Kami Hormati,

Terdakwa yang Kami kasihi,

Serta Hadirin yang Kami hormati,

Setelah membaca dan mencermati tuntutan dari Jaksa Penuntut Umum, ternyata hampir seluruh uraian fakta persidangan saksi-saksi dan terdakwa hanya diambil dari BAP dengan “*mengcopy paste*” kedalam fakta persidangan, sebagai contoh pada halaman 40 tuntutan ditulis keterangan terdakwa namun isinya disebut sebagai “saksi” dan isi keterangannya pun dari BAP bukan dari keterangan di persidangan. Padahal menurut pasal 185 ayat (1) KUHP, keterangan saksi adalah keterangan yang disampaikan di persidangan begitu juga pasal 189 ayat (1) KUHP menyatakan keterangan terdakwa adalah keterangan dipersidangan.

Sebagaimana diketahui di persidangan berkali-kali terdakwa menyatakan menolak keterangan dalam BAP karena diambil pada saat terdakwa dalam keadaan sakit dan tidak membaca BAPnya. Namun JPU hanya “*mengcopy paste*” BAP dalam tuntutan bukan memasukkan keterangan terdakwa yang disampaikan di persidangan. Tentu hal ini sangat bertentangan dengan “*due proses of law*”, JPU mempunyai fungsi sebagai dominus litis namun dengan sengaja megabaikan fakta yang terungkap dalam persidangan, hal ini tentu menimbulkan keragu-raguan dan ketidaksesuaian fakta persidangan dengan uraian tuntutan, oleh karenanya sangat mungkin kita semua menduga bahwa kesimpulan tuntutan yang disampaikan JPU dalam tuntutan bahwa seluruh unsur pasal 266 Ayat 1 KUHP terpenuhi diambil dari Analisa fakta yang salah dan tidak sesuai dengan faktanya, hal tersebut sangat fatal bagi proses peradilan pidana.

Sebagaimana diketahui fakta yang terungkap dalam persidangan adalah merupakan bagian yang sangat penting yang menentukan dalam menilai perbuatan Terdakwa, apakah fakta itu merupakan fakta hukum atau tidak, apakah sesuai dengan dakwaan atau tidak.

Untuk membuktikan apakah ada atau tidaknya perbuatan Terdakwa yang memenuhi unsur-unsur tindak pidana sebagaimana yang didakwakan Jaksa Penuntut Umum, tentunya Surat Tuntutan Jaksa Penuntut Umum harus didasari

Putusan Pidana hal 66 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada **fakta hukum yang benar**. Terhadap fakta hukum tersebut, harus dilakukan pengujian atau analisis atau proses pengolahan yang benar-benar optimal sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa untuk memperjelas fakta yang sesungguhnya dalam persidangan agar memberikan gambaran yang obyektif, kami akan menyampaikan penjelasan sebagai berikut:

A. **SURAT DAKWAAN DAN SURAT TUNTUTAN**

1. **SURAT DAKWAAN**

Bahwa Jaksa Penuntut Umum telah membacakan Surat Dakwaan No.REG.PERKARA : PDM-125/JKTSL/Eku.2/10/2023 atas nama **Terdakwa IR SANTOSO HALIM** di depan persidangan pada tanggal 19 Oktober 2023 dan telah dimengerti oleh **Terdakwa**, oleh karenanya **Terdakwa** dan Penasihat Hukum mengajukan **Nota Keberatan (Eksepsi)** pada tanggal 07 November 2023.

Bahwa Jaksa Penuntut Umum telah mendakwa Terdakwa dengan Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP atau Pasal 266 ayat (2) KUHP Jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP atau Pasal 263 ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP atau Pasal 263 ayat (2) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

2. **SURAT TUNTUTAN**

Bahwa Jaksa Penuntut Umum telah membacakan Surat Tuntutan No. PDM-125/JKTSEL/Eku.2/10/2023 atas nama **Terdakwa IR SANTOSO HALIM** di depan persidangan pada tanggal 21 Desember 2023 menuntut supaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan, pada pokoknya adalah sebagai berikut.

Hal-hal yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa menimbulkan kerugian saksi ARIS SETYANTO NUGROHO yaitu kehilangan haknya selaku pemilik SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1991 a.n. Ir. SANTOSO HALIM seluas 664 M2 berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat.
- Terdakwa pernah berstatus Daftar Pencarian Orang.
- Terdakwa dan Penasihat Hukumnya berupaya memainkan persidangan dengan cara berpura-pura sakit, dan sudah mengatur terdakwa agar dilakukan rawat inap, padahal dokter belum menyarankan terdakwa agar dirawat.

Hal-hal yang meringankan:

- Terdakwa berlaku sopan dalam persidangan.

Putusan Pidana hal 67 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



- Terdakwa belum pernah dihukum.

MENUNTUT:

1. Menyatakan Terdakwa **IR SANTOSO HALIM** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “yang melakukan, yang turut serta melakukan perbuatan menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam 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 dan menimbulkan kerugian” sebagaimana di atur dan di ancam pidana dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP sebagaimana dalam dakwaan Kesatu Penuntut Umum
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa **IR SANTOSO HALIM** dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dikurang selama Terdakwa berada dalam tahanan, dengan perintah Terdakwa tetap di tahan.
3. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 2000,- (dua ribu rupiah)

B. BANTAHAN DAN ATAU TANGGAPAN ATAS FAKTA-FAKTA YANG DISAMPAIKAN OLEH JPU DALAM SURAT TUNTUTAN

Majelis Hakim Yang Mulia,

Jaksa Penuntut Umum yang Kami Hormati,

Terdakwa yang Kami kasihi,

Serta Hadirin yang Kami hormati,

Sebagaimana diketahui fakta yang terungkap dalam persidangan adalah merupakan bagian yang sangat penting yang menentukan dalam menilai perbuatan **Terdakwa**, apakah fakta itu merupakan fakta hukum atau tidak, apakah sesuai dengan dakwaan atau tidak.

Untuk membuktikan apakah ada atau tidaknya perbuatan **Terdakwa** yang memenuhi unsur-unsur tindak pidana sebagaimana didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum, tentunya Surat Tuntutan Jaksa Penuntut Umum harus didasari kepada fakta hukum yang benar. Terhadap fakta hukum tersebut, harus dilakukan pengujian atau analisis atau proses pengolahan yang benar-benar optimal sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Bahwa untuk memperjelas fakta yang sesungguhnya dalam persidangan agar memberikan gambaran yang obyektif, kami akan menyampaikan penjelasan sebagai berikut:

Putusan Pidana hal 68 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Fakta Hukum dimana **Terdakwa** dinyatakan telah "bersama-sama memasukan keterangan palsu dalam akta autentik" sebagaimana yang disampaikan oleh Jaksa Penuntut Umum adalah **tidak terbukti**.
2. Bahwa **Faktanya** sebagaimana yang disampaikan oleh para Saksi yang dihadirkan oleh Jaksa Penuntut Umum, tidak satupun yang secara **eksplisit** menyatakan **Terdakwa secara Bersama-sama** telah menyuruh memasukan keterangan palsu dalam akta autentik, karena yang terjadi adalah terdakwa sebagai PEMBELI tanah antara TERDAKWA dengan Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, niat awal jual beli adalah atas inistaif Sdri. RR. NURUL WURYANDANI yang meminjam uang untuk proyek perumahan, namun terdakwa tidak berkenan meminjamkan melainkan hanya ingin membeli rumah Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, terdakwa tidak ada satupun tindakan yang menyuruh notaris memasukan keterangan palsu dalam akta autentik, karena yang memberikan keterangan palsu adalah Sdri. RR. NURUL WURYANDANI sebagai pelaku tunggal dan diakui oleh Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dalam persidangan, dan terdakwa tidak sama sekali mengetahui bahwa aris yang dihadirkan adalah orang yang berbeda, hal itu semua atas inistaif Sdri. RR. NURUL WURYANDANI.
3. Bahwa **Faktanya**, terdakwa menjelaskan Terdakwa berminat dan setuju membeli tanah milik Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI untuk dibeli, dan juga disepaki antara Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dalam Surat Perjanjian Kerjasama dan dalam Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli. **(Bukti 2)**
4. Bahwa Faktanya perjanjian Kerjasama dan akta Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian Jual beli Tanah, dan isi perjanjian tersebut diketahui, disepakati oleh para pihak yaitu Terdakwa, Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, karena perjanjian kerjasama diakui ditandatangani oleh Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, dan Akta PPJB dibacakan oleh notaris dihadapan Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, Bahwa dalam persidangan terbukti bahwa :
 - Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, mengetahui bahwa mengerti dan membaca perjanjian kerjasama yang di tanda tangani Sdr ARIS SETYANTO

Putusan Pidana hal 69 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, dan IR SANTOSO HALIM

- Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, mengetahui dan membaca nilai transaksi pembelian tanah oleh Terdakwa sebesar 15 M namun untuk keperluan pajak dan pembayaran notaris, dalam Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) ditulis sebesar 17 M.
- Bahwa 15 M sudah diterima oleh Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI,
- Bahwa APJB yang menyatakan lunas disetujui oleh Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, dan IR SANTOSO HALIM meskipun pembayarannya 14 hari kera setelah APJB dan perjanjian kerjasama di tandatangani.
- Bahwa Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, dan IR SANTOSO HALIM menyetujui bahwa APJB dan perjanjian kerjasama dapat mengalihkan hak atas tanah dan dapat mengajukan pinjaman kredit.

5. Bahwa faktanya, Terdakwa baru mengetahui ternyata Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO yang dihadirkan oleh Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, adalah palsu jauh setelah peristiwa penandatanganan perjanjian dan pengikatan Jual beli di tanda tangani, yaitu terdakwa baru tahu di tahun 2019 dan terdakwa menyatakan kepada Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, bahwa Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, jahat sekali karena telah zholim kepada Terdakwa.

6. Bahwa faktanya, ternyata dalam persidangan terungkap dan diakui bahwa Sdri. RR. NURUL WURYANDANI setelah menerima uang pembayaran penjualan tanahnya oleh terdakwa santoso halim, kemudian nurul mentranfer uang sejumlah Rp.400 juta rupiah kepada rekening BCA suami asliya dalam hal ini pelapor yaitu ternyata Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO, dan aris dalam alibinya tidak pernah mengkonfirmasi transferan tersebut, padahal aris tahu bahwa nurul adalah ibu rumah tangga saja bagaimana mungkin bisa mentransfer uang sebanyak itu, sehingga sangat tidak masuk akal jika Aris tidak mengkonfirmasi dan tidak mengetahui bahwa uang tersebut dari uang pembayaran terdakwa santoso halim.

Lebih lanjut fakta hukum yang terungkap di persidangan sebagai berikut:

Putusan Pidana hal 70 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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. TERDAKWA DIBERITAHU OLEH SDR PIETER NARDTY THENU BAHWA SDRI. RR NURUL WURYANDANI, MEMOHON DANA UNTUK KEPERLUAN MODAL BISNIS NAMUN SDR. PIETER NARDTY THENU MENJELASKAN BAHWA TERDAKWA TIDAK INGIN MEMINJAMKAN NAMUN AKAN MEMBELI TANAH MILIK SDR. ARIS SETYANTO NUGROHO

Bahwa di dalam Persidangan dalam Pemeriksaan Perkara aquo telah diketahui beberapa Fakta Hukum yaitu:

- Bahwa benar Terdakwa diketahui mengenal Sdr. RR NURUL WURYANDANI pada saat penandatanganan SPK dan PPJB.
- Bahwa benar menurut pengakuan dari RR NURUL WURYANDANI sedang membutuhkan sejumlah uang yang akan dipergunakan untuk kepentingan bisnis perumahan bersama MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI;
- Bahwa benar RR NURUL WURYANDANI memohon sebanyak 6 atau 7 kali untuk dapat dipinjamkan uang untuk modal bisnis yang akan dijalaninya tersebut, yang kemudian ditembuskan ke big boss IR. SANTOSO HALIM, namun IR. SANTOSO HALIM menolak dengan skema Pinjaman Modal, karena IR. SANTOSO HALIM juga seorang pengusaha jual beli property juga ia memberikan pandangan dengan skema jual beli rumah, yang pada akhirnya disetujui dan disepakati oleh RR NURUL WURYANDANI;
- Bahwa benar Terdakwa kenal dengan Sdr. PIETER NARDTY THENU, sejak akhir tahun 2014, Sdr PIETER NARDTY THENU merupakan mitra kerja Gedung Cyber Kuningan-Jakarta Selatan
- Bahwa benar IR SANTOSO HALIM mengetahui adanya perjanjian secara tertulis berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 10 Juni 2016 yang melakukan jual beli adalah Sdr. Ir. SANTOSO HALIM selaku pembeli dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO selaku penjual, nilainya transaksi jual beli tanah milik Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO di Jin. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat. 15.000.000000 (Lima belas milyar rupiah);
- Bahwa benar yang menerima uang hasil jual beli tanah/rumah tersebut berdasarkan perjanjian kerjasama dari Sdr. Ir SANTOSO HALIM Sebesar Rp 15.000.000.000 (lima belas milyar rupiah) tersebut adalah Saksi RR NURUL WURYANDANI atas permintaan suaminya pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 10 Juni 2016, Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO mengatakan kepada Saksi dan Notaris LUSI INDRIANI nanti uang RP 15.000 000.000,- (lima belas milyar rupiah) tersebut diserahkan kepada istrinya yakni **Sdr. RR NURUL WURYANDANI**;

Putusan Pidana hal 71 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Atas permintaan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tersebut Ir. SANTOSO HALIM menyerahkan dana sebesar Rp 15.000.000.000.- (lima belas milyar rupiah) tersebut kepada Terdakwa secara bertahap dan telah dilakukan pelunasan dalam waktu 14 hari setelah penandatanganan SPK dan Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut.
- Bahw benar pada tanggal yang sama tanggal 10 Juni 2016 dihadapan notaris telah ditanda tangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Terdakwa IR SANTOSO HALIM sebagai pembeli ARIS SETYANTO NUGROHO selaku penjual Bersama-sama RR NURUL WURYANDANI selaku istri aris sekaligus saksi yang menandatngani Perjanjian Pengikatan jual beli tanah tersebut.

Terkait dengan fakta hukum tersebut bersesuaian dengan alat bukti sebagai berikut:

SAKSI FAKTA

- Keterangan Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI, saksi menerangkan dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa benar Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI kenal dengan Terdakwa PIETER NARDTY THENU, Saksi pernah bertemu dengannya sebanyak lebih dari 3 (tiga) kali di Gedung Cyber, Saksi dikenalkan dengan Terdakwa PIETER NARDTY THENU oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI;
 - Bahwa benar Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI menerangkan pada sekitar bulan Mei 2016 MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mengajak Saksi ke Gedung Cyber nama perusahaan yang didatangi bernama "i-net", di lantai 1 (satu) Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI dipertemukan dan dikenalkan oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dengan seseorang bernama Terdakwa PIETER NARDTY THENU, entah komunikasi apa yang terjadi antara MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dengan PIETER THENU, saat itu PIETER THENU mengatakan kepada Saksi bahwa ia punya "big boss" bernama Ir. SANTOSO HALIM, ia juga mengatakan nanti Ir. SANTOSO HALIM yang akan memberikan uang kepada Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI berbentuk cek tunai yang nanti bisa Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI gunakan untuk bisnis Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI dengan MAULVY PARAMA ARTHA ALS LUTHFI;

Putusan Pidana hal 72 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI telah mengajukan permintaan pinjaman sejumlah uang sekitar 6 kali kepada Terdakwa PIETER NARDTY THENU untuk disampaikan kepada Ir. SANTOSO HALIM;
 - Bahwa benar Terdakwa PIETER NARDTY THENU menyampaikan kalau Ir. SANTOSO HALIM tidak berkenan dengan konsep permohonan peminjaman uang, namun harus konsepnya jual beli, yang kemudian diwujudkan dalam Surat Perjanjian kerjasama dan APPJB pada tanggal 10 Juni 2016;
 - Bahwa benar Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI kemudian menyetujui dengan konsep Jual Beli Tanah di menteng yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli tanggal 10 Juni 2016 ditanda tangani dan dihadiri oleh Sr. Nurul dan aris setyanto nugroho, dengan poin-poin dalam perjanjian kerjasama antara lain:
 - a. Perjanjian kerjasama berisi jual beli tanah milik aris dengan skema pembelian kembali dalam waktu 2 tahun (sesuai dengan pasal 1 ayat (1)
 - b. Nilai penjualan sebesar 15 M dan nilai pembelian kembali sebesar 20.4 M yang nilai selisih sebesar Rp.5,4 M merupakan nilai waktu tunggu pembelian kembali dibayarkan secara dicicil oleh aris dan nurul (sesuai pasal 1 ayat (5)
 - c. Pihak Santoso (pembeli) dapat melakukan balik nama sertifikat atas nama pribadi santoso (sesuai pasal 3)
 - d. Pihak santoso bisa mengajukan kredit atas tanah tersebut (sesuai pasal 1 angka 3)
 - e. Pembayaran pelunasan dilakukan 14 hari kerja setelah spk ini ditanda tangani (sesuai pasal 3 ayat (1) huruf c
- Isi kata Perjanjian pengikatan jual beli yang disepakatai para pihak penjual (aris dan nurul) dan Pembeli (terdakwa santoso) antara lain:
1. Nilai yang disepakati berbeda sesuai PPJB yaitu 17 M (pasal 1 APJB)
 2. PJB ini disepakati dianggap Lunas sehingga Pembeli dikuasakan untuk melakukan balik nama dalam ajb.
- Bahwa benar Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI mengetahui isi dari Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat olen Notaris LUSI INDRIANI, S.H tersebut, tapi intinya PJB tersebut

Putusan Pidana hal 73 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

merupakan PJB lunas yang artinya Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO telah menjual lahan dan bangunan miliknya di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng kepada Sdr. Ir. SANTOSO HALIM, dan PJB tersebut dan menjadi bukti pembayarannya;

- Bahwa benar Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI mengakui kalau Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang dibawa pada saat Penandatanganan Perjanjian Kerja Sama dan/atau Pengikatan Jual Beli adalah BUKAN SUAMI YANG ASLI ALIAS PALSU;
- Bahwa benar Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI menyatakan kalau Suami yang palsu sebenarnya Bernama Sdr. SIGI;
- Bahwa benar Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO PALSU ALIAS Sdr. SIGI yang setiap saat mendampingi Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI seolah-olah menjadi suami asli dengan mnegikuti segala proses baik pada saat Penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 sampai Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn;
- Bahwa benar Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI melakukan ini semua demi mendapatkan uang sebesar 15 Miliar dari IR. SANTOSO HALIM Walaupun Tertuang didalam PKS dan PJB sebesar 17 Miliar, semua itu dilakukan untuk bisnis dengan MAULVY PARAMAARTHA Als LUTHFI;
- Bahwa benar Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI pada akhirnya megakui semua perbuatannya ini kepada Suami ASLINYA ALIAS Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Keterangan Saksi PIETER NARDTY THENU menerangkan dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Sekitar bulan April 2016 datang Sdr Erlangga bersama Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan Luthfi bertemu dengan saksi dikantor saksi. Saat itu hanya mendengarkan keluhan, sampai pertemuan 4 dan IR SANTOSO HALIM tidak mau ikut campur sampai santoso menyampaikan dijual saja tapi dengan permohonan buyback. Deal terjadi di Juni 2016 di Gedung cyber. Yang membawa sertifikat adalah RR NURUL WURYANDANI bersama Lutfi dan Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO
 - Saksi kenal dengan saksi Sdri. RR. NURUL WURYANDANI. Sdri. RR. NURUL WURYANDANI datang ke kantor sekitar 7x dan semuanya dikantor cyber dalam tahun 2016 saja, tidak ada pertemuan diluar kantor Cyber.

Putusan Pidana hal 74 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Pertemuan pertama sekitar bulan April 2016 bersama Erlangga dan Lutfi. Datang pertama menceritakan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI ada proyek di Surabaya dan membutuhkan dana. Tujuan sharing ke saksi membutuhkan dana suntikan modal. Alasan datang ke saksi karena dianggap bisa membantu.
- Pertemuan kedua masih membicarakan hal yang sama minta dibantu dan tanggapan saksi masih banyak kerjaan.
- Pertemuan ketiga masih mereka datang dan membicarakan hal yang sama tolong dibantu.
- Pertemuan Yang keempat masih sama ke lantai 5 dan respon saksi saya coba bantu tapi gak janji. Saksi didatangi penyidik periksa dirumah karena saksi sakit. Saksi mengenal notaris LUSI INDRIANI dan baru pertama kali itu dan memakai jasa LUSI INDRIANI
- Pada saat APJB datang Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, LUSI INDRIANI, HILADA DAN saksi. Pada saat TTD ADA SPK. Isi SPK yaitu surat perjanjian kerjasama antara pak santoso dan pak aris. SPK dulu baru ada PPJB. Lusi tidak mengetahui ada SPK karena Sdri LUSI INDRIANI belum datang.
- Awalnya pinjaman tetapi akhirnya setuju mau jual beli dan buyback atau pembelian kembali. Yang menyarankan untuk jaminan sertifikat adalah penjual dan penjual menentukan harganya. Saksi pernah melakukan pengecekan rumah sekitar bulan Mei 2016 bersama IR SANTOSO
- Saksi pernah diperlihatkan sertifikat asli dari Sdri. RR. NURUL WURYANDANI. Yg mengkonsep SPK adalah legal IR SANTOSO HALIM dan diberikan kepada saksi dan saksi menyodorkan kepada penjual dan pembeli dan saksi menandatangani SPK tersebut.
- Pada saat setelah APJB diserahkan cek 1 miliar dari staf IR SANTOSO HALIM. Sdri. RR. NURUL WURYANDANI pernah memberikan sejumlah uang 1m 800jt atas permintaan erlangga. Saat itu erlangga dipertemuan 2 menyampaikan bahwa ada uang potongan dan ada perjanjiannya dan ditranfer ke saksi kemudian saksi membagikannya kepada mediator yang lain (erlangga, lutfi, dll). Sdri. RR. NURUL WURYANDANI beberapa kali datang ke saksi memohon untuk dikasih waktu untuk melunasi pembelian asset tersebut.
- Saksi menyatakan dari awal IR SANTOSO HALIM menginginkan jual beli tanah ARIS SETYANTO NUGROHO bukan memberikan pinjaman,

Putusan Pidana hal 75 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

tidak pernah menyebutkan pinjam meminjam tetapi jual beli tanah dengan sistem buyback.

- Saksi mencabut semua BAP yang tertera pinjam meminjam. saksi mengatakan system jual beli buyback. Saksi cabut karena pada saat mendandatangani BAP dalam kondisi sakit dan tidak diberikan waktu untuk membaca BAP
- Pada saat sebelum tanggal 10 Juni 2016 Erlangga yang aktif dan berkomunikasi selama 7 pertemuan yang sudah dilakukan untuk mencapai maksud dan tujuannya.
- Pertemuan ke lima sudah sepakat dengan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI untuk melakukan jual beli tanah kemudian saksi menyampaikan kepada IR SANTOSO HALIM dan IR SANTOSO HALIM setuju. Perjanjian kerjasama isi objek perjanjian berkaitan dengan jual beli tanah menteng. Perjanjian kerjasama diserahkan sebelum PPJB dan sebelum notaris Lusi datang kira-kira sejam sebelum akad PPJB.
- Ketika saksi memberikan SPK dibaca bergantian oleh ARIS SETYANTO NUGROHO, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan Lutfi. Isi SPK disepakati oleh para pihak. Biaya uang tunggu buyback saksi tidak membaca.
- Pada saat membacakan PPJB saksi menyaksikan dan dibacakan pasal per pasal. Pertemuan pertama nurul sudah membawa FC, KTP dan fotonya sama dengan yang dibawa pada saat PPJB. Pada saat tanggal 10 Juni 2016 mereka datang sebagaimana suami istri, bajunya sama coraknya sama, mereka duduk berdempetan ARIS SETYANTO NUGROHO menepuk nepuk pundak RR NURUL WURYANDANI.
- Saksi tidak tahu bahwa yang datang pada tanggal 10 Juni 2016 bukan merupakan Aris yang sebenarnya. Dan terdakwa pun tidak mengetahui juga bahwa yng datang pada saat penandatanganan bukan ARIS SETYANTO NUGROHO yang sebenarnya
- Setelah PPJB terjadi IR SANTOSO HALIM memberikan cek kepada Sdri. RR. NURUL WURYANDANI a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO jadi yang bisa menarik hanya ARIS SETYANTO NUGROHO

BUKTI SURAT

- Dibuktikan dengan adanya Surat yang diantaranya adalah sebagai berikut:
 - Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016;

Putusan Pidana hal 76 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn;
- Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MESSIE PHOLUAN. S.H;
- **Dibuktikan dengan adanya Keterangan Terdakwa yaitu sebagai berikut:**
 - Bahwa Terdakwa kenal dengan Sdri. RR NURUL WURIANDYANI, Sdri. LUSI INDRIANI, dan Sdr. PIETER NARDTY THENU.
 - Terdakwa bekerja sebagai Direktur PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO sejak tahun 2008 s.d sekarang perusahaan tersebut bergerak di bidang pelayanan/penyedia jasa yang berhubungan dengan iformasi dan Teknologi sebagai contoh penyedia jasa jaringan internet sebagai contoh kepada bederapa Intemet Service Provider (ISP) salah satunya PT. INET GLOBALINDO, selain itu perusahaan juga menyediakan jasa lainnya seperti cloud, data center, web service, Dll.
 - Bahwa Terdakwa kenal dengan Sdri. LUSI INDRIANI, S.H.. M.Kn dikarenakan pernah menggunakan jasa notaris Sdri. LUSI INDRIANI, S.H.M.Kn, Bahwa Terdakwa kenal dengan Sdr. PIETER NARDTY THENU adalah partner bisnis, dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI adalah kenal dalam rangka sebagai penjual rumah.
 - Bahwa saksi pertama kali kenal dengan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI pada sekira bulan Juni tahun 2016 dalam rangka saksi mendapat kabar dari Sdr. PIETER NARDTY THENU bahwa akan ada yang menjual rumah yang terletak di daerah Menteng, yang beralamat di Jalan Tasikmalaya No 15 Jakarta Pusat;
 - Bahwa kemudian Terdakwa berkeinginan untuk memastikan sendiri objek yang terletak di daerah Menteng, yang beralamat di Jalan Tasikmalaya No 15 Jakarta Pusat dengan cara menghubungi Sdr. PIETER NARDTY THENU menanyakan alamat pastinya dan pada saat saksi sampai di lokasi tersebut telah ada Sdr. PIETER NARDTY THENU;
 - Bahwa Terdakwa tidak bertemu langsung dengan pemilik rumah yang terletak di daerah Menteng, yang beralama di Jalan Tasikmalaya No 15 Jakarta Pusat tersebut;
 - Bahwa saksi diberikan Salinan Sertifikat Hak Milik (SHM) rumah yang terletak di daerah Menteng, yang beralamat di Jalan Tasikmalaya No 15 Jakarta Pusat serta Salinan identitas diri pemilik oleh Sdr. PIETER

Putusan Pidana hal 77 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

NARDTY THENU Sertifikat Hak Milik (SHM) rumah yang terletak di daerah Menteng. yang beralama di Jalan Tasikmalaya No 15 Jakarta Pusat tersebut atas nama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO;

- Bahwa benar pada tanggal 10 Juni 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan, untuk pertama kali bertemu dengan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dalam rangka penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) antara TERDAKWA, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, sdr ARIS SETYANTO NUGROHO, disaksikan oleh Sdr. PIETER NARDTY THENU, HILDA, LUTFI;
- Bahwa SPK tersebut dibuat oleh staf dari Terdakwa yang isinya terkait dengan perjanjian jual beli buy back yang artinya penjual dapat membeli kembali tanah dan bangunan selama 2 (dua) tahun. Dan yang menginginkan jual beli buy back adalah pihak penjual yaitu Sdri. RR. NURUL WURYANDANI L dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO. Sedangkan yang mengkonsep draft nya adalah staf Terdakwa.
- Bahwa Terdakwa baru pertama kali melakukan pembelian buy back dan membuat konsep perjanjian kerjasama yang isinya jual beli buy back, dimana draft SPK tersebut atas permintaan penjual yaitu Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO. Bahwa pembelian buy back tersebut artinya penjual dapat melakukan pembelian kembali terhadap objek tanah tersebut. Bahwa pada hari yang sama juga telah ditandatangani Akta Perjanjian Jual Beli antara Terdakwa sebagai pembeli dan sdr ARIS SETYANTO NUGROHO serta Sdri. RR. NURUL WURYANDANI selaku penjual dengan disaksikan oleh notaris LUSI INDRIANI, S.H.,M.Kn;
- Bahwa yang menunjuk notaris LUSI INDRIANI, S.H.,M.Kn adalah perintah dari Terdakwa sendiri;
- Bahwa sesudah dilakukan proses penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan APJB, Terdakwa baru mendapatkan hasil penilaian dari kantor KJPP Felix Sutandar&Partner untuk dilakukan penilaian terhadap objek tersebut, dan pada tanggal tanggal 14 Juni 2016 terhadap tanah dan bangunan tersebut diperoleh harga pasar Rp. 54.000.000.000,- (lima puluh empat milyar rupiah) dan Harga Liquidasi sebesar Rp.39.000.000.000,- (Tiga puluh sembilan milyar rupiah).
- Bahwa tujuan Terdakwa meminta appraisal dari KJPP FELIX SUTANDAR&PARTNER adalah untuk mengetahui harga pasar. Namun

Putusan Pidana hal 78 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa baru mengetahui harga pasar tersebut setelah transaksi sehingga Terdakwa bisa menilai rumah tersebut untuk dibeli hanya menggunakan Harga NJOP yang tertera dalam Surat Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Bahwa niat Terdakwa adalah untuk membeli rumah tersebut.

- Bahwa pada tanggal 10 Juni 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan tersebut yang menghadiri pertemuan tersebut adalah Terdakwa, Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Sdri. RR NURUL WURIANDAYANI, Sdr. PIETER NARDTY THENU, Sdri. LUSI INDRIANI, S.H.M.Kn, sdr MAULVY PARAMA ARTHA Alias LUTHFI; Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tersebut pada pokoknya berisi tentang jual beli antara Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang diketahui oleh istrinya Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI selaku penjual dengan Terdakwa selaku pembeli, atas sebidang tanah dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dengan SHM No. 1088/Menteng, dengan nilai jual beli adalah sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah);
- Berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tertulis bahwa kedua belah pihak sepakat bahwa jual beli senilai Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tunai, dengan pajak penjual yang harusnya dibayar oleh penjual dan komisi untuk pihak ketiga, diminta dibayarkan oleh pembeli, sehingga hampir genap sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah). Sehingga saksi hanya membayar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) bersih/net dengan cara pembayaran melalui cek tunai yang saksi serahkan kepada NURUL dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran). Bahwa isi SPK antara lain:
 - 1) Perjanjian kerjasama berisi jual beli tanah milik Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dengan skema pembelian kembali dalam waktu 2 tahun (sesuai dengan pasal 1 ayat (1)
 - 2) Nilai penjualan sebesar 15 M dan nilai pembelian kembali sebesar 20.4 M yang nilai selisih sebesar Rp.5,4 M merupakan nilai waktu tunggu pembelian kembali dibayarkan secara dicicil oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI (sesuai pasal 1 ayat (5)

Putusan Pidana hal 79 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Pihak IR SANTOSO HALIM (pembeli) dapat melakukan balik nama sertifikat atas nama pribadi IR SANTOSO HALIM (sesuai pasal 3)
- 4) Pihak IR SANTOSO HALIM bisa mengajukan kredit atas tanah tersebut (sesuai pasal 1 angka 3)
- 5) Pembayaran pelunasan dilakukan 14 hari kerja setelah SPK ini ditanda tangani (sesuai pasal 3 ayat (1) huruf c)
- 6) Isi kata Perjanjian pengikatan jual beli yang disepakati para pihak penjual (Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI) dan Pembeli (terdakwa IR SANTOSO HALIM) antara lain:
 - Nilai yang disepakati berbeda sesuai PPJB yaitu 17 M (pasal 1 APJB)
 - PJB ini disepakati dianggap Lunas sehingga Pembeli dikuasakan untuk melakukan balik nama dalam AJB
- Para pihak sepakat bahwa asset yang telah dijadikan objek dalam perjanjian ini tidak akan dijual kembali atau dibaliknamakan kepada pihak lain oleh dan pengetahuan dari Pihak Kedua. Pihak Pertama tanpa persetujuan Namun jika Pihak Kedua melakukan Tindakan wanprestasi terhadap kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama berhak melakukan perubahan alau menjual kepada pihak lain tanpa persetujuan Pihak Kedua:
- Total uang tunggu selama dua tahun yang harus dibayar oleh ARIS SETYANTO NUGROHO dan RR NURUL WURYANDANI kepada Terdakwa sebesar 5.430.000.000,- (lima milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah).
- Apabila ARIS SETYANTO NUGROHO atau R.R. NURUL WURYANDANI telah membayar sebanyak 24 (dua puluh empat) kali uang tunggu sebagaimana yang Terdakwa sampaikan sebesar Rp 5.430.000.000,- (lima milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah), maka Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO atau Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI nantinya tetap harus membayar kepada Terdakwa sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);
- Bahwa uang tunggu tersebut diatur dalam Surat Perjanjian Kerjasama;
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn Terdakwa gunakan untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli di hadapan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H tanggal 14 Juni 2016;

Putusan Pidana hal 80 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Terdakwa mengenali Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H, Terdakwa adalah pihak dalam akta tersebut, para pihak dalam akta tersebut adalah Terdakwa sebagai penjual (Pihak Pertama) selaku penerima kuasa dari Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, saksi juga bertindak sekaligus sebagai pembeli (Pihak Kedua) atas tanah dan bangunan SHM. No. 1088/Menteng yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat;
- Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 ditandatangani pada tanggal 14 Juni 2016 tepatnya pukul berapa saksi lupa, di Gedung Cyber atau di kantor Ibu Messie, yang hadir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 tersebut adalah saksi, Lusi dan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H.
- Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H tersebut digunakan untuk balik nama kepemilikan tanah dan bangunan SHM No. 1088/Menteng di BPN, yang semula atas nama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Terdakwa. Notaris Lusi yang mengurus proses balik nama SHM No. 1088/Menteng satu pintu sehingga terlepas yang bersangkutan menyuruh orang lain Terdakwa tidak tahu. Bahwa pada saat penandatanganan APJB pada tanggal 10 Juni 2016 tersebut tidak pernah hadir Sdri RIKA CAHYA UMBARA maupun sdr IRSAN MARADONA sebagai saksi dalam pendandatangan APJB. a;
- Berawal informasi dari Sdr. PIETER NARDTY THENU sekitar Mei 2016, yang beberapa kali datang kepada Terdakwa menyampaikan bahwa seseorang bernama Sdri. RR. NURUL WURYANDANI yang membutuhkan dana untuk modal usahanya dengan memberikan sebuah rumah di jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dengan menunjukan fotokopi SHM No. 1088/Menteng, setelah beberapa kali dibicarakan oleh Sdr. PIETER NARDTY THENU akhirnya Terdakwa mengecek bersama Sdr. PIETER NARDTY THENU kondisi dan keberadaan rumah tersebut, Terdakwa hanya melihat sekeliling saja tanpa mengecek langsung ke dalam rumah karena kondisi komplek dan rumah tersebut sepi, Terdakwa pulang dan menilai rumahnya cukup bagus dan mewah.
- Sepulangnya dari pengecekan rumah tersebut Terdakwa sampaikan kepada Sdr. PIETER NARDTY THENU bahwa Terdakwa tertarik untuk

Putusan Pidana hal 81 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

membeli karena Terdakwa tidak mau bermasalah dengan hutang piutang, dan Sdr. PIETER NARDTY THENU berkata kepada Terdakwa bahwa akan ia sampaikan kepada Terdakwa;

- Kemudian Sdr. PIETER NARDTY THENU bertanya berapa jumlah uang yang ingin diberikan oleh Terdakwa, Terdakwa katakan kepada Sdr. PIETER NARDTY THENU bahwa Terdakwa hanya memiliki dana Rp 15 Milyar, kalau mau silahkan tidak mau juga tidak apa-apa;
- Kemudian sekitar awal Juni 2016, Sdr. PIETER NARDTY THENU mengenalkan Terdakwa dengan seorang laki-laki yang mengaku sebagai Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO, pada saat itu Terdakwa sempat berdialog hanya sebatas pengenalan saja tidak lebih, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI pada saat itu tidak menjelaskan maksud dan tujuan dirinya datang menemui Terdakwa, akan tetapi Terdakwa sudah mendapat informasi dari Sdr. PIETER THENU bahwa maksud dan tujuan NURUL datang menemui Terdakwa adalah untuk mendapatkan dana dengan memberikan SHM No. 1088/Menteng yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, saat bertemu Terdakwa, NURUL tidak menyampaikan sistem jual beli asset yang Terdakwa inginkan, semua sudah NURUL sampaikan kepada PIETER THENU, untuk selanjutnya diteruskan kepada Terdakwa
- Setelah itu Terdakwa meminta kepada Sdr PIETER NARDTY THENU menghubungi Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn untuk mengecek keabsahan dari SHM No. 1088/Menteng ke BPN dan dokumen pendukung lainnya.
- Kemudian Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn menjadwalkan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 dan TERDAKWA meminta kepada Notaris untuk penandatanganannya dilakukan di kantor saksi Gedung Cyber Mampang Prapatan-Jakarta Selatan, dan Sdr. PIETER NARDTY THENU yang mengundang Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan suaminya untuk hadir pada penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 tersebut.
- Pada tanggal 10 Juni 2016 saksi lupa jamnya perkiraan menjelang siang Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn datang menemui Sdr. PIETER NARDTY THENU, pada saat Sdr PIETER NARDTY THENU mengabarkan semua pihak sudah datang baru Terdakwa turun ke lantai 1 Gedung Cyber untuk menemui mereka dan Terdakwa melihat yang

Putusan Pidana hal 82 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

telah hadir adalah Sdr. PIETER NARDTY THENU, Sdri. Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, laki-laki yang mengaku Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, HILDA dan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, pada saat itu Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn meminta saksi Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) untuk menunjukkan identitas asli seperti KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP berikut dengan beberapa berkas blue print gambar rumah, PBB dan IMB rumah, pada saat itu Notaris juga menanyakan beberapa pertanyaan untuk mengkonfirmasi kebenaran identitas, kemudian Notaris membacakan semua isi Akta Pengikatan Jual Beli dan menanyakan kepada pihak penjual Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) apakah sudah menerima pembayaran? dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI pun menjawab "iya sudah", kemudian Notaris mengatakan kalau begitu akta ini menjadi alat pembayaran yang sah, Notaris juga menunjukkan SHM No. 1088/Menteng asli kepada saksi berikut hasil pengecekan ke BPN, setelah semua pertanyaan Notaris terjawab lalu Notaris menyodorkan Akta Pengikatan Jual Beli kepada Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) sebagai penjual atau pemilik asset, kemudian dilanjutkan tandatangan Sdri. R.R NURUL WURYANDANI sebagai istri dan yang terakhir tandatangan adalah Terdakwa sebagai pembeli.

- Setelah semua pihak tanda tangan, Notars LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn pamit pulang. kemudian di hari yang sama Terdakwa menyerahkan beberapa cek tunai kepada NURUL dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) yaitu :
 - a) Cek Tunai BCA No. B1967108 untuk tanggal pencairan 10 Juni 2016 senilai Rp 850 Juta atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - b) Cek Tunai BCA No. B1967109 untuk tanggal pencairan 10 Juni 2016 senilai Rp 150 Juta atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - c) Cek Tunai BCA No. B1967111 untuk tanggal pencairan 11 Juni 2016 senilai Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - d) Cek Tunai BCA No. B1967110 untuk tanggal pencairan 15 Juni 2016 senilai Rp 1 Milyar atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - e) Cek Tunai BCA No. B1967117 untuk tanggal pencairan 27 Juni 2016 senilai Rp 5 Milyar atas nama Ir. SANTOSO HALIM.

Putusan Pidana hal 83 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Selain pemberian cek TERDAKWA juga mentransfer uang ke rekening BCA a.n. R.R. NURULWURYANDANI pada tanggal 24 Juni 2016 senilai Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah).

- Bahwa pada saat penandatanganan APJB tersebut, Terdakwa belum menyerahkan uang secara keseluruhan kepada Sdri. RR. NURUL WURYANDANI. Artinya pembayaran tersebut belum lunas. Terdakwa melakukan pelunasan kepada Sdri. RR. NURUL WURYANDANI pada tanggal 27 Juni 2016 sebelum 14 hari kerja.
- Bahwa alasan Terdakwa langsung meningkatkan menjadi APJB karena kesepakatan bersama.
- Bahwa setelah dilakukan penandatanganan AJB yang ditandatangani tanggal 14 Juni 2016, Notaris Indriani kemudian mengurus proses balik nama terhadap SHM tersebut pada tanggal 15 Juni 2016 dengan meminta terdakwa menguasai kepada saksi HILDA, dimana saksi HILDA merupakan pegawai honor dari saksi LUSI. Dan yang mengurus segala administrasi balik nama ke BPN Jakarta Pusat, diurus oleh Sdri. HILDA.
- Bahwa proses balik nama tersebut terdapat percepatan dimana pada tanggal 16 Juni 2016, SHM tersebut sudah beralih nama menjadi nama Terdakwa.
- Bahwa setelah proses balik nama selesai, SHM Nomor 1088/Menteng tersebut diserahkan kepada Terdakwa
- Bahwa pada saat Terdakwa mengetahui harga pasar terhadap rumah yang berada di Jl.Tasikmalaya setelah dilakukan penilaian oleh KJPP, Terdakwa tidak pernah memberitahukan harga tersebut kepada Sdri. RR. NURUL WURYANDANI maupun kepada Sdr. PIETER NARDTY THENU.
- Bahwa Terdakwa juga telah mengirimkan 4 surat somasi mulai tanggal 8 April tahun 2018 yang isinya himbauan untuk mengosongkan rumah yang terletak di Jl. Tasikmalaya Nomor 15, Jakarta Pusat.
- Terdakwa Sejak 2001 menjadi pengusaha.
- Pada saat Sdr. PIETER NARDTY THENU menawarkan kepada terdakwa, katanya yang ditawarkan adalah 15M, SPK yang mengatur termin pembelian tanah, buyback, dan hak-hak saudara yg boleh mengajukan kredit terhadap rumah yang terdakwa beli.

Putusan Pidana hal 84 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Pada saat penandatanganan PPJB Terdakwa hadir Bersama Notaris Lusi, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Sdr PIETER NARDTY THENU, HILDA, dan LUTFI Seluruh PPJB sudah sesuai dengan isi dari perjanjian dari Sdr NOTARIS LUSI INDRIANI
- PKS berisi perjanjian jual beli tanah dibawah tangan yang sudah dibaca baikbaik dan dipelajari oleh Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI.
- Bahwa dalam pasal 1 ayat 3 disetujui Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI bahwa terdakwa mempunyai hak untuk menggunakan tanah tersebut
- Identitas diketahui itu adalah Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO asli karena di validasi oleh para pihak.
- Proses diserahkan kepada Sdri. LUSI INDRIANI untuk memproses validasi yg baik dan cepat harus diatas nilai NJOP rekomendasi dari Sdri LUSI INDRIANI
- Pada saat Sdr PIETER NARDTY THENU menawarkan kepada terdakwa, semua sudah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, katanya yang ditawarkan adalah 15M.
- SPK yg mengatur termin pembelian tanah, buyback, dan hak-hak saudara yg boleh mengajukan kredit terhadap sertitikat yang terdakwa beli.
- Notaris membacakan pasal perpasal, memeriksa ktp, dibacakan isi PPJB termasuk mengenai lunas, tidak ada penolakan dari para pihak.
- Sdr LUSI INDRIANI menyampaikan untuk membuat validasi yang baik dan cepat dan bisa divalidasi nilai dalam APJB harus diatas NJOP yaitu 17 M.
- Validasi PBB dan pajak apa bedanya? Apakah angka 44jt untuk kepentingan pajak terhutang oleh pihak pak Aris atau berkaitan dengan validasi pajak? Itu untuk kepentingan hutang pajak bumi dan bangunanPenjual, tapi pajak transaksi penjual dan pembeli itu yang menanggung adalah terdakwa.
- Dasar untuk pengajuan kredit ada di SPK pasal 1 ayat 3
- Terdakwa mengetahui Sdr.ARIS SETYANTO NUGROHO asli dasarnya adalah waktu somasi dari maria silalahi. Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO menunjukkan sertifikat palsu. Terdakwa tidak pernah bertemu dengan pihak penjual. Setelah itu mencoba kuasa hukum

Putusan Pidana hal 85 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

terdakwa bertemu aris untuk mediasi. Namun tidak pernah bertemu dengan Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO/ditolak. Yang disampaikan Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO disuruh pulang tidak diizinkan bertemu. Musyawarah buntu kemudian tiba tiba ada Laporan Polisi. Ada gugatan juga dari Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO di Jakarta Pusat. Kemudian ditolak, maka terdakwa juga mengajukan gugatan.

Kemudian didaftarkan kuasa untuk bisa gugatan perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Di PN menang, di PT hasilnya juga dimenangkan,

- Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO mengklaim sertifikat asli pernah ditunjukkan oleh penyidik copy dari sertifikat tersebut. Kalau pada saat persidangan perdata, sertifikat palsu apa dijadikan bukti? Terdakwa Tidak tahu.
- Terdakwa pernah melihat dan membandingkan sertifikat Asli (an Ir Santoso Halim) dengan Sertifikat yang diduga Palsu (an. Aris Setyanto Nugroho) di Bareskrim Subdit IV ditunjukkan langsung oleh Penyidik Bpk Irfan.
- Chandra sebetulnya staff diakhir 2016 kemudian di berhentikan pada tahun 2019/2020, kemudian dipenjara karena tindak pidana pencurian dan barang-barang.
- Terdakwa baru tahu sekarang bahwa sertifikat palsu yang memberikan adalah Chandra.
- Cek tersebut berita acaranya ditulis untuk Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, terdakwa tidak mengetahui bagaimana caranya mereka mencairkan.

2. SDR. NURUL DAN ARIS SETYANTO NUGROHO MENYEPAKATI JUAL BALI RUMAH MILIKNYA BERSAMA ARIS DENGAN SKEMA BUYBACK DAN NILAI TRANSAKSI BERSIH SEJUMLAH 15 M DAN BIAYA LAINNYA SEHINGGA YANG DICANTUMKAN DALAM APJB SEBESAR 17 M.

Terkait dengan keterangan-keterangan tersebut maka bersesuaian dengan apa yang diterangkan oleh Para Saksi-saksi Fakta, dan Bukti surat, adalah sebagai berikut:

SAKSI FAKTA

Bahwa terungkap dari fakta-fakta di persidangan, berdasarkan alat bukti keterangan saksi yaitu, saksi PIETER NARDTY THENU, saksi LUSI INDRIANI, Saksi RR NURUL WURYANDANI saksi HILDA, dan Keterangan Terdakwa yaitu:

- Sekitar bulan Mei 2016, RR NURUL WURYANDANI diajak oleh MAULVY ke Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan untuk dipertemukan

Putusan Pidana hal 86 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

oleh PIETER NARDTY THENU, dan disana RR NURUL WURYANDANI bertemu dengan PIETER NARDTY THENU. Pada saat bertemu. RR NURUL WURYANDANI menyampaikan bahwa ingin mendapatkan dana kemudian PIETER NARDTY THENU mengatakan bahwa PIETER NARDTY THENU punya big bos yaitu Ir. SANTOSO HALIM dan waktu itu PIETER NARDTY THENU mengatakan peminjaman uang tersebut harus ada jaminan, kemudian RR NURUL WURYANDANI memberikan jaminan berupa SHM Nomor 1088/Menteng milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO dimana objek dari SHM tersebut terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat, kemudian PIETER NARDTY THENU menyuruh RR NURUL WURYANDANI untuk memfotocopy sertifikat tersebut dan diserahkan kepada PIETER NARDTY THENU, dan PIETER NARDTY THENU menyampaikan agar membawa dokumen-dokumen pendukung berupa fotocopy KTP Suami/Istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, dll, selain itu PIETER NARDTY THENU juga menyuruh RR NURUL WURYANDANI untuk membawa suami RR NURUL WURYANDANI karena dalam SHM tersebut atas nama suami RR NURUL WURYANDANI.

- Pada pertemuan selanjutnya masih bertempat di Gedung Cyber Mampang, Jakarta Selatan, RR NURUL WURYANDANI membawa dokumen yang diminta oleh PIETER NARDTY THENU tersebut dengan membawa Sdr. Sigi yang mengaku sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO yang secara fisik sangat berbeda jauh dengan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO dimana Sdr. SIGI masih sangat muda apabila dibandingkan dengan usia yang tercantum pada identitas yang RR NURUL WURYANDANI bawa tersebut, kemudian PIETER NARDTY THENU menyampaikan bahwa Ir. SANTOSO HALIM bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan system pengembalian/buyback dengan jangka waktu dan nanti akan dituangkan dalam Surat Perjanjian Kerjasama (SPK). Kemudian pada tanggal 10 Juni 2016, RR NURUL WURYANDANI bersama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) datang ke kantor Ir. SANTOSO HALIM untuk menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dimana draft dari SPK tersebut dibuat oleh staff dari Ir. SANTOSO HALIM. Kemudian SPK tersebut ditandatangani oleh RR NURUL WURYANDANI, ARIS (Figuran), Ir. SANTOSO HALIM, dengan saksi nya yaitu PIETER NARDTY THENU. Kemudian setelah tanda tangan SPK, LUSI INDRIANI datang.

Putusan Pidana hal 87 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Dasar saksi LUSI INDRIANI menuliskan pada Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli bahwa uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) karena berdasarkan kesepakatan para pihak dan telah diterima Pihak Pertama dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani adalah pernyataan lisan para pihak, diantaranya beberapa objek tanah di Jakarta Selatan salah satunya di Jln. Widya Chandra, Jln. Bangka, ada juga di daerah Kelapa Gading, dengan saksi Ir. SANTOSO HALIM sebagai pihak pembeli dan saksi tidak ingat lokasi persis objeknya.
- Berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tertulis bahwa kedua belah pihak sepakat bahwa jual beli senilai Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tunai, ditambah dengan pajak penjual yang harusnya dibayar oleh penjual dan komisi untuk pihak ketiga, diminta dibayarkan oleh pembeli, sehingga genap sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah). Sehingga saksi hanya membayar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan cara pembayaran melalui 5 (lima) lembar cek tunai yang saksi serahkan kepada Tersangka dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran).
- Para pihak sepakat bahwa asset yang telah dijadikan objek dalam perjanjian ini tidak akan dijual kembali atau dibaliknamakan kepada pihak lain oleh Pihak Pertama tanpa persetujuan dan pengetahuan dari Pihak Kedua. Namun jika Pihak Kedua melakukan Tindakan wanprestasi terhadap kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama berhak melakukan perubahan atau menjual kepada pihak lain tanpa persetujuan Pihak Kedua;
- Total uang tunggu selama 2 (dua) tahun yang harus dibayar oleh ARIS SETYANTO NUGROHO atau R.R. NURUL WURYANDANI kepada saksi adalah sebesar Rp 5.430.000.000. - (lima milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah);

BUKTI SURAT

Dibuktikan dengan adanya Surat yang diantaranya adalah sebagai berikut:

- Surat Perjanjian Kerjasama Tanggal 10 Juni 2016.
- Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn;
- Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MESSIE PHOLUAN. S.H;

Putusan Pidana hal 88 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal tersebut bersesuaian dengan keterangan LUSI INDRIANI, PIETER NARDTY THENU, HILDA dan terdakwa.

3. PEJANJIAN KERJASAMA DISETUJUI OLEH SDRI. RR. NURUL WURYANDANI, SDR. ARIS SETYANTO NUGROHO DAN IR SANTOSO HALIM DAN DITANDA TANGANI PADA TANGGAL 10 JUNI 2016.

Bahwa di dalam Persidangan dalam Pemeriksaan Perkara aquo telah diketahui beberapa Fakta Hukum yaitu:

- Terdakwa menyampaikan kepada PIETER NARDTY THENU bahwa terdakwa tidak berkenan memberikan uang untuk pinjaman melainkan memberikan uang untuk keperluan pembelian tanah milik Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dengan opsi pembelian kembali/ buyback;
- Bahwa kemudian PIETER NARDTY THENU menyampaikan permintaan terdakwa kepada Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan SPK (surat perjanjian kerjasama) pada tanggal 10 Juni 2016, dimana SPK tersebut diberikan ke Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan mereka membaca isi SPK tersebut kemudian menandatangani SPK tersebut, isi SPK tersebut:
 - Pembelian kembali dalam waktu 2 tahun (sesuai dengan pasal 1 ayat (1))
 - Nilai penjualan sebesar 15 M dan nilai pembelian kembali sebesar 20.4 M yang nilai selisih sebesar Rp.5,4 M merupakan nilai waktu tunggu pembelian kembali dibayarkan secara dicicil oleh Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI (sesuai pasal 1 ayat (5))
 - Pihak IR SANTOSO HALIM (pembeli) dapat melakukan balik nama sertifikat atas nama pribadi IR SANTOSO HALIM (sesuai pasal 3)
 - Pihak IR SANTOSO HALIM bisa mengajukan kredit atas tanah tersebut (sesuai pasal 1 angka 3)
 - Pembayaran pelunasan dilakukan 14 hari kerja setelah spk ini ditanda tangani (sesuai pasal 3 ayat (1) huruf c)
- Setelah SPK ditandatangani kemudian, ditandatangani Akta Pengikatan Jual beli, sebelum ditandatangani para pihak, notaris LUSI INDRIANI membacakan isi APJB secara satu persatu isi pasal yang isinya tentang:

Putusan Pidana hal 89 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- a. Nilai jual beli tanah milik Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI disepakati yaitu 17 M (pasal 1 APJB)
- b. PJB ini disepakati dianggap Lunas sehingga Pembeli dikuasakan untuk melakukan balik nama dalam AJB

SAKSI FAKTA

- Keterangan Saksi RR NURUL WURYANDANI, saksi menerangkan dibawah sumpah pada hari

Pada tanggal 10 Juni 2016 Saksi pergi menuju Gedung Cyber bertemu dengan MAULVY setelah Saksi tandatangani Saksi serahkan kembali kepada Notaris dan Saksi menyaksikan PIETER THENU juga ikut menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, setelah itu Saksi pulang. tandatangani dihadapan Notaris di Gedung Cyber tanggal 10 Juni 2016 disaksikan oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan PIETER THENU.

- Keterangan saksi LUSI INDRIANI SH., M.Kn.

Pada hari Jumat sore tanggal 10 Juni 2016 sekitar pukul 16.00 WIB saksi tiba di kantor Ir. SANTOSO HALIM Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, saksi menunggu sekitar 15 menit, kemudian datang bertemu dengan Ser ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu), R. R. NURUL WURYANDANI Ir SANTOSO HALIM dan PIETER THENU, lalu proses penandatanganan minuta PJB pun dilaksanakan, pada saat saksi membacakan isi akta para pihak mendengarkan dan hadir dihadapan saksi, setelah saksi selesai membacakan akta dan mengkonfirmasi terkait dokumen serta harga jual beli di hadapan para pihak.

- Keterangan Terdakwa

Pada tanggal 10 Juni 2016 Terdakwa lupa jamnya Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn datang menemui Sdr. PIETER NARDTY THENU, pada saat PIETER NARDTY THENU mengabarkan semua pihak sudah datang baru Terdakwa turun ke lantai 1 Gedung Cyber untuk menemui mereka dan Terdakwa melihat yang telah hadir adalah Sdr. PIETER NARDTY THENU, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, laki-laki yang mengaku Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M. Kn, HILDA ,dan LUTFI Pada saat itu Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn meminta Terdakwa, Sdri. RR NURUL WURYANDANI dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) untuk menunjukan identitas asli seperti KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP berikut beberapa dokumen Blue Print, IMB dan PBB,

Putusan Pidana hal 90 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



pada saat itu Notaris juga menanyakan beberapa pertanyaan untuk mengkonfirmasi kebenaran identitas, kemudian Notaris membacakan semua isi Akta Pengikatan Jual Beli dan menanyakan kepada pihak penjual Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) apakah sudah menerima pembayaran? dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figur) dan Sdri. RR NURUL WURYANDANI pun menjawab "IYA SUDAH", kemudian Notaris mengatakan kalau begitu akta ini menjadi alat pembayaran yang sah.

BUKTI SURAT

Dibuktikan dengan adanya Surat yang diantaranya adalah sebagai berikut:

- Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016.
 - Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn;
 - Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MESSIE PHOLUAN. S.H;
4. AKTA PERJANJIAN JUAL BELI YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS LUSI INDRIANI, DIBACAKAN OLEH NOTARIS LUSI INDRIANI DIHADAPADAN PARA PIHAK ANTARA LAIN IR SANTOSO HALIM SEBAGAI PEMBELI DAN SDR ARIS SETYANTO NUGROHO DAN SDRI. RR. NURUL WURYANDANI SEBAGAI PENJUAL TANAH DAN ISI APJB BERDASARKAN KESEPAKATAN PERJANJIAN KERJASAMA DAN PERSETUJUAN PARA PIHAK.

Terkait dengan keterangan tersebut diatas maka telah didapati beberapa Bukti diantaranya:

SAKSI FAKTA

- Keterangan RR NURUL WURYANDANI
Saksi mengatakan bahwa Pada tanggal 10 Juni 2016 Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI pergi menuju Gedung Cyber bertemu dengan Sdr. MAULVY PARAMA ARTHA AIS LUTFI, PIETER NARDTY THENU, dan Notaris bernama LUSI INDRIANI yang mengaku berkantor di Bintaro, Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI pun saat itu diminta oleh PIETER NARDTY THEN untuk menyerahkan photo copy kartu keluarga, photo copy buku nikah, photo copy NPWP Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI dan suami serta SHM No: 1088/Menteng yang asli kepada Notaris LUSI, Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI pun menyerahkannya kepada Notaris tersebut, setelah itu Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI disodorkan olen Notaris Surat Perjanjian Kerjasama untuk Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI tandatangani,

Putusan Pidana hal 91 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



sempat dibacakan oleh Notaris tapi Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI tidak terlalu perhatikan hanya mendengar sepintas saja, setelah Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI tandatangani, Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI serahkan kembali kepada Notaris dan Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI menyaksikan PIETER THENU juga ikut menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, setelah itu Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI pulang.

- Keterangan LUSI INDRIANI SH M.Kn, saksi menerangkan dibawah sumpah pada hari selasa tanggal, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Saksi mengatakan bahwa Pada hari Jumat sore tanggal 10 Juni 2016 sekitar pukul 16.00 WIB saksi tiba di kantor Ir. SANTOSO HALIM Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, saksi menunggu sekitar 15 menit, kemudian datang bertemu dengan Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu), R. R. NURUL WURYANDANI Ir SANTOSO HALIM dan PIETER THENU, lalu proses penandatanganan minuta PJB pun dilaksanakan, pada saat saksi membacakan isi akta para pihak mendengarkan dan hadir dihadapan saksi, setelah saksi selesai membacakan akta dan mengkonfirmasi terkait dokumen serta harga jual beli di hadapan para pihak.

- Keterangan Saksi PIETER

Pada tanggal 10 Juni 2016 Sdr Ir. SANTOSO HALIM lupa jamnya perkiraan menjelang siang Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn datang menemui PIETER NARDTY THENU, pada saat PIETER NARDTY THENU mengabarkan semua pihak sudah datang baru Sdr Ir. SANTOSO HALIM turun ke lantai 1 Gedung Cyber untuk menemui mereka dan Sdr Ir. SANTOSO HALIM melihat yang telah hadir adalah Sdr. PIETER NARDTY THENU, Sdri. RR NURUL WURYANDANI, laki-laki yang mengaku ARIS SETYANTO NUGROHO dan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M. Kn, Pada saat itu Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn meminta Sdr Ir. SANTOSO HALIM, Sdri. RR NURUL WURYANDANI dan ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) untuk menunjukan identitas asli seperti KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP berikut menyerahkan fotokopinya, pada saat itu Notaris juga menanyakan beberapa pertanyaan untuk mengkonfirmasi kebenaran identitas, kemudian Notaris membacakan samua isi Akta Pengikatan Jual Beli dan menanyakan kepada pihak penjual ARIS SETYANTO

Putusan Pidana hal 92 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NUGROHO (figuran) apakah sudah menerima pembayaran? dan ARIS SETYANTO NUGROHO (figur) dan Sdri. RR NURUL WURYANDANI pun menjawab “iya sudah”, kemudian Notaris mengatakan kalau begitu akta ini menjadi alat pembayaran yang sah.

- Keterangan Hilda

Saksi menerangkan melihat notaris LUSI INDRIANI membacakan isi APJB sebelum ditandatangani para pihak, setelah APJB dibacakan para pihak (IR SANTOSO HALIM sebagai pembeli) dan (Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI sebagai penjual) menyetujui isi APJB dan tidak mengajukan perubahan sama sekali mengenai isi APJB tersebut.

BUKTI SURAT

Dibuktikan dengan adanya Surat yang diantaranya adalah sebagai berikut:

- Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016.
- Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn;
- Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MESSIE PHOLUAN. S.H;
- Dibuktikan dengan adanya Keterangan Terdakwa yaitu sebagai berikut:
Terdakwa menjelaskan bahwa Sebagaimana diketahui fakta yang terungkap dalam persidangan yang salah satunya adalah tentang Keterangan Terdakwa, merupakan bagian yang sangat penting dalam menentukan Pemeriksaan Perkara aquo, berikut Keterangan-keterangan Terdakwa yang terungkap
 - a. Pada tanggal 10 Juni 2016 Terdakwa lupa jamnya perkiraan menjelang siang Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn datang menemui Sdr. PIETER NARDTY THENU, pada saat PIETER NARDTY THENU mengabarkan semua pihak sudah datang baru Terdakwa turun ke lantai 1 Gedung Cyber untuk menemui mereka dan Terdakwa melihat yang telah hadir adalah Sdr. PIETER NARDTY THENU, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, laki-laki yang mengaku Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M. Kn, Pada saat itu Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn meminta Terdakwa, Sdri. RR NURUL WURYANDANI dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) untuk menunjukkan identitas asli seperti KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP berikut menyerahkan fotokopinya, pada saat itu Notaris juga menanyakan beberapa pertanyaan untuk mengkonfirmasi kebenaran

Putusan Pidana hal 93 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



identitas, kemudian Notaris membacakan semua isi Akta Pengikatan Jual Beli dan menanyakan kepada pihak penjual Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) apakah sudah menerima pembayaran? dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figur) dan Sdri. RR NURUL WURYANDANI pun menjawab "iya sudah", kemudian Notaris mengatakan kalau begitu akta ini menjadi alat pembayaran yang sah.

b. Sebelum APJB ditanda tangani, notaris Lusi membacakan isi APJB dan menanyakan kepada para pihak baik santoso maupun aris apakah ada perubahan, namun dijawab aris dan santoso tidak ada perubahan dan setuju atas isi APJB

5. PERJANJIAN KERJASAMA DAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG DITANDATANGANI OLEH TERDAKWA SEBAGAI PEMBELI DAN SDR. ARIS SETYANTO NUGROHO SEBAGAI PENJUAL ADALAH SAH DAN MENGIKAT PARA PIHAK MESKIPUN SDR. ARIS ADALAH ORAG YANG DIPALSUKAN OLEH NURUL TANPA DIKETAHUI TERDAKWA, DAN TERDAKWA IR. SANTOSO TIDAK BISA DIHUKUM ATAS KETIDAKTAHUANNYA

- Bahwa dalam persidangan terungkap bahwa terdakwa Ir. Santoso tidak mengetahui sama sekali bahwa ternyata Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO yang hadir pada taggal 10 Juni 2016 adalah orang yang palsu, terdakwa IR SANTOSO HALIM hanya mengetahui dan meyakini bahwa ARIS SETYANTO NUGROHO yang hadir pada saat ITU adalah ARIS SETYANTO NUGROHO yang asli;
- Terdakwa IR SANTOSO HALIM mau menandatangani SPK dan APJB dan melunasi pembayaran pembelian tanah milik Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO, karena diyakinkan oleh Sdri. RR. NURUL WURYANDANI yag hadir adalah ARIS SETYANTO NUGROHO yang asli
- Yang merekayasa dan berinisiatif memalsukan Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO adalah istrinya sendiri yaitu Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, lakukan karena dalam rangka supaya terdakwa IR SANTOSO memberikan uang pembelian rumah tersebut.
- Terdakwa IR SANTOSO HALIM baru mengetahui ternyata ARIS SETYANTO NUGROHO yang hadir tersebut adalah palsu, baru tahu tahun 2019 ketika Terdakwa ingin menempati rumah yang dia beli, kemudian ada penolakan dari ARIS SETYANTO NUGROHO yang asli.

Putusan Pidana hal 94 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Karena ada penolakan kemudian terjadi sengketa dipersidangan perdata dimana pada putusan perdata terdakwa IR SANTOSO HALIM dimenangkan dan dinyatakan oleh Hakim bahwa SPK, APJB dan AJB adalah sah.
- Bahwa dikarenakan terdakwa tidak mengetahui ARIS SETYANTO NUGROHO tersebut adalah palsu maka terdakwa dianggap pembeli beritikad baik dan dilindungi hukum.

Fakta tersebut bersesuaian dengan saksi fakta PIETER NARDTY THENU, LUSI INDRIANI, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, HILDA dan keterangan Terdakwa, dan bersesuaian dengan keterangan ahli yang menyatakan terdakwa IR.SANTOSO HALIM adalah pembeli beritikad baik dan tidak dapat disalahkan hukum.

Keterangan Ahli Perdata Dr. ARIF WICAKSANA, S.H., M.H.

- Bahwa perjanjian jual beli didasari dengan Asas Kebebasan Berkontrak pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata;
- Perjanjian yang disepakati para pihak harus dipenuhi oleh syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdata;
 - 1) kesepakatan para pihak;
 - 2) kecakapan dalam membuat kontrak/suatu perikatan;
 - 3) suatu hal tertentu;
 - 4) suatu sebab yang halal;
- Sepanjang semua perjanjian tersebut disepakati oleh para pihak maka perjanjian tersebut telah mengikat kepada para pihak, jika salah satu pihak ada yang tidak sepakat maka pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui Pengadilan;
- Perjanjian dengan syarat dimungkinkan, misalkan perjanjian jual beli tanah kembali pada akta perjanjian jual beli tanah dengan harga 15 M namun ditulis 17 M dalam Akta Pengikatan Jual beli sepanjang disepakati oleh para pihak dan itu merupakan disahkan menurut hukum;
- Perjanjian jual beli tanah yang disepakati oleh penjual dan pembeli mengikat bagi para pihak, jika salah satu pihak menolak isi perjanjian maka tidak bisa dibatalkan secara sepihak;
- Jika pembeli tidak mengetahui bahwa penjual yang hadir dalam penandatanganan perjanjian jual beli adalah penjual yang palsu, maka Pembeli tidak bisa dihukum karena tidak tahu dan termasuk dalam pembeli beritikad baik dan dilindungi oleh hukum;

Putusan Pidana hal 95 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembeli beritikad baik akan slelau dilindungi hukum dan tidak bisa dipersalahkan.

Keterangan Ahli Notaris Dr. IRWAN SANSTOSA, S.H., Sp.N, M.Kn.

- Bahwa perjanjian jual beli didasari dengan asas kebebasan berkontrak pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;
- Perjanjian yang disepakati para pihak harus dipenuhi oleh syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdata;
 - 1) kesepakatan para pihak;
 - 2) kecakapan dalam membuat kontrak/suatu perikatan;
 - 3) suatu hal tertentu;
 - 4) suatu sebab yang halal;
- Sepanjang semua perjanjian tersebut disepakati oleh para pihak maka perjanjian tersebut telah mengikat kepada para pihak, jika salah satu pihak ada yang tidak sepakat maka pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui Pengadilan;
- Perjanjian dengan syarat dimungkinkan, misalkan perjanjian jual beli tanah kembali pada akta perjanjian jual beli tanah dengan harga 15 M namun ditulis 17 M dalam Akta Pengikatan Jual beli sepanjang disepakati oleh para pihak dan itu disahkan menurut hukum.
- Notaris bertanggungjawab terhadap kepala akta dan akhir akta, isi akta ditanggung pada masing-masing pihak penjual dan pembeli.
- Jika ada notaris yang menuiskan dalam akatanya perbedaan domisili tandatanagn maka tanggungjawabnya ada pada si notaris tersebut bukan pada para pihak;
- Jika para pihak penjual dan pembeli setuju isi akta pengikatan jual beli ditulis lunas padahal belum lunas maka hal tersebut tidak ada masalah hukum karena disepakati oleh para pihak;
- Jika pembeli tidak mengetahui bahwa penjual yang hadir dalam penandatanganan perjanjian jual beli adalah penjual yang palsu, maka Pembeli tidak bisa dihukum karena tidak tahu dan termasuk dalam pembeli beritikad baik dan dilindungi oleh hukum;

Keterangan Ahli Pidana (Dr. H. Dian Adriawan Daeng Tawang S.H., M.H.)

- Unsur pasal 263 ayat 1

Putusan Pidana hal 96 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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) Membuat atau memalsukan surat yang menimbulkan akibatnya suatu hal/ perikatan/pembebasan hutang yang dapat diperuntukan sebagai bukti suatu hal.
 - 2) Dengan maksud membenarkan atau memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah olah isinya benar dan tidak palsu.
 - 3) Jika pemakaiannya dapat menimbulkan kerugian.
- Unsur pasal 263 ayat 2
 - 1) Unsur dengan sengaja
 - 2) Unsur Memakai surat palsu seolah olah terjadi
 - 3) Unsur Jika karena pemakaiannya menimbulkan kerugian
 - Unsur pasal 266 ayat 1
 - 1) Unsur memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik
 - 2) Unsur mengenai suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan akta itu
 - 3) Unsur dengan maksud memakai/menyuruh orang lain memakai akta otentik seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenarannya
 - 4) Unsur jika karena pemakaiannya dapat menimbulkan kerugian
 - Unsur pasal 266 ayat 2
 - 1) Perbuatan yang dilakukan dengan sengaja
 - 2) Memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran
 - 3) Unsur delik karena pemakaiannya tersebut dapat menimbulkan kerugian
 - Pasal 55 ayat 1 kesatu menguraikan tentang peran suatu tindak pidana
 - 1) Orang yang melakukan (pleger)
 - 2) Orang yang menyuruh melakukan (doen pleger)
 - 3) Orang yang turut serta melakukan (mede pleger)
 - Jika Ada seorang istri yang mengambil sertifikat yang bukan miliknya punya suaminya, kemudia istri tersebut mengajak suami palsu untuk menandatangani jual beli tanah kepada si B, maka istrinya tersebut sebagai pleger sedangkan si B yang tidak mengetahui suami yang dibawa istrinya adalah palsu, terhadap si pembeli tidak bisa dipersalahkan hukum.
 - Suatu peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana harus ditandai dengan niat jahat/ mens rea dan si isteri membawa suami palsu itu bias disebut mens rea dan perjanjian batal demi hukum atau tidak pernah ada.

Putusan Pidana hal 97 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Orang yang dapat dipidana menurut pasal 55 ayat 1 kesatu adalah orang yang menyuruh melakukan sedangkan orang yang disuruh tidak dapat dipidana.
- Pasal 55 harus dilakukan oleh lebih dari satu orang atau lebih sedangkan pasal 266 menyuruh melakukan keterangan palsu bisa dilakukan oleh satu orang.
- Pasal 266 orang yang dapat dipidana hanya orang yang menyuruh orang yang disuruh tidak masuk kategori pasal 266 KUHP.
- Pasal 266 hanya untuk orang yang menyuruh sedangkan orang yang disuruh dikenakan pasal lain.
- Perbuatan pidana hanya untuk orang yang menyuruh melakukan Orang yang disuruh tidak bertentangan dan mengetahui apa yang seharusnya dikerjakan, dan apabila melakukan tidak sesuai dengan apa dikerjakan maka perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum menurut hukum pidana.

Keterangan Ahli Notaris RULLY ISKANDAR, S.H., M.Kn., Ahli menerangkan dibawah sumpah pada hari rabu tanggal 20 November 2023, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Notaris dapat melakukan penandatanganan sesuai dengan wilayah kerjanya berdasarkan tugas dan jabatan;
- Notaris boleh membuat akta pengikatan jual beli tanah yang objeknya diluar wilayah jabatannya namun ditandatangani harus diwilayah kerja notarisnya;
- Bahwa harga transaksi sesuai kesepakatan para pihak boleh dibawah atau diatas NJOP;
- Notaris membuat akta diluar wilayah kerjanya bukan merupakan pelanggaran pidana tetapi merupakan pelanggaran jabatan;
- Notaris yang diduga melakukan pelanggaran jabatan tidak ada sanksi pidana, hanya ada teguran lisan, tertulis, pemberhentian dengan atau tidak dengan hormat;
- Akta Perjanjian Jual Beli boleh dituliskan nilai objek tanahnya tidak sesuai dengan rilnya sepanjang disepakati oleh para pihak, jika nilai didalam perjanjiannya tinggi maka pajaknya pun akan tinggi juga;
- Bahwa tentang pembeli dengan beritikad baik dalam melakukan transaksi jual beli sepanjang jual beli dilakuka dengan itikad baik dan sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak mengetahui adanya kecacatan tersembunyi pembeli harus dilindungi secara hukum;

Putusan Pidana hal 98 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jika APJB ditulis lunas padahal belum lunas, namun isi lunas tersebut disepakati pihak penjual dan pembelinya maka APJB tersebut tetap sah;
- Pernyataan sepihak penjual yang menyatakan tidak pernah melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan hanya perjanjian pinjam meminjam maka pernyataan tersebut tidak bisa dibenarkan jika penjual telah menandatangani APJB tersebut.

Keterangan Ahli Pidana Dr. Rocky Marbun

- Unsur pasal 266 ayat 1
 - 1) Frasa Barang siapa yang menyuruh
 - 2) Perbuatannya adalah memasukkan keterangan palsu
 - 3) Objeknya adalah akta autentik
- Unsur pasal 266 ayat 2
 - 1) Penggunaan akta autentik dalam ayat 1
 - Menyuruh keterangan palsu dalam hukum pidana suatu kegiatan untuk memerintahkan orang lain dibawah stratanya
 - Menyuruh melakukan sama dengan doen plegen
 - bahwa yang menyuruh dapat diminta pertanggungjawaban pasal 266 walaupun kena di 55 apabila penyuruh memahami hukum maka dia dapat dikenakan/dikatakan menyuruh dengan tujuan tertentu biasanya tujuan bisnis
 - orang yang menyuruh apabila tidak mengetahui maka tidak memenuhi unsur menyuruh melakukan
 - orang yg diperiksa harus dianggap subjek – Asas hukum pidana melihat itu dari perbuatan tidak focus terhadap subjek sepanjang Pembeli tidak mengetahui dan tidak kong kalikong dengan penjual maka Pembeli tidak dapat dipertanggungjawabkan.
 - doktrin pidana - tidak ada masalah tentang keseimbangan keuntungan
 - Jika penjual ingin melaporkan seharusnya membatalkan perjanjian terlebih dahulu karena dasar perjanjian harus dibatalkan dulu.
 - Jika dalam suatu perjanjian penjual hadir menandatangani perjanjian jual beli tanah namun kemduian setelah menerima pembayaran dari pembeli tanah, jauh setelahnya penjual menyatakan tidak pernah menjual tanahnya melainkan hanya meminjam uang, maka bukti yang ada adalah bukti tanda tangan si penjualbukan bukti pengakuan, jika ada fakta maka dalam hukum

Putusan Pidana hal 99 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

pidana kata-kata tidak berlaku 1 bahasa itu bermakna jika itu ada bukti empiris.

- Pasal 81 KUHP diterjemahkan sema hakim dapat menanggukkan sementara perkara pidana yang diproses juga dalam perkara perdata sambil menunggu putusan perdata.
- Jika perkara pidana dilanjutkan maka akan Muncul ketidakpastian dan ketidakadilan apabila ada kontradiktif putusan perdata, secara kedudukan hukum hukum perdata lebih tinggi dari hukum pidana karena menyangkut hak pribadi seseorang, jadi mana mungkin seorag dianggap melakukan pidana atas kepunyaan orang lain padahal dalam putusan perdatanya orang itu dianggap sah memiliki kepunyaan orang lain.
- Kalo salah satu pihak dinyatakan bersalah di pasal 266 apakah akta autentik itu batal? Dalam hukum atau kesusilaan ambiguitas pendapat hakim.
- MA No. 4 tahun 2018 (yurisprudensi) semua sengketa yg bersifat perjanjian bersifat perdata.
- Apa legitimasi yuridis pidana? Yg menyatakan akta itu tidak sah premature dalam laporan ketika para pihak gak setuju suaminya yg asli hanya punya legal standing nama dan tanda tangan suaminya yg palsu tidak bisa mempermasalahkan 15 atau 17 M.
- subjek yg harusnya mengetahui melaporkan istri dan suami palsu.
- Hubungan hukum pelaporan suami yang dirugikan akibat tindakan istrinya yang menjual tanah suaminya (dengan menggunakan suami palsu) tanpa sepengetahuan suaminya, maka suaminya hanya mempunyai hubungan hukum kepada istri dan orang yang berpura-pura menjadi suaminya, suami tersebut tidak ada hubungan hukum kepada pembeli yang tidak mengetahui ada pemalsuan. Jadi jikamau lapor pidana hanya pada istri dan orang yang berpura-pura menjadi suami.

Keterangan Ahli Perdata Dr.(C) M Rizky Aldila S.H., M.Kn.

- Syarat sahnya perjanjian antara terdakwa dengan pembeli bersifat Subjektif dan objektif.
- Perjanjian menganut kebebasan berkontrak (semua perjanjian boleh dibuat).

Putusan Pidana hal 100 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Perjanjian bersyarat masuk dalam perjanjian bernama karena mencantumkan syarat Tangguh dan ada suatu peristiwa tertentu untuk membuat perubahan.
- Ada klausul dimana si penjual dapat membeli Kembali, boleh-boleh saja karena hak opsi (sewa menyewa). Diperbolehkan.
- Apakah bisa suatu perjanjian yang di Tandatangani para pihak bisa dibatalkan secara sepihak? Konteks perjanjian ada dua (satu arah dan perjanjian jual beli (ada hak dan kewajiban masing-masing). Tidak boleh dibatalkan secara sepihak.
- Hal yang dapat membatalkan suatu perjanjian adalah dalam hal syarat subjektif (formil) maka akibat hukum dapat dimintakan pembatalan. Dalam hal objektif (multitafsir, objek tidak jelas) maka batal demi hukum.
- Pada prinsipnya selama tidak melanggar KUHPdata itu boleh, kesepakatan harga yang tidak sama meskipun sudah sepakat maka boleh dan tetap berlaku karena kedua belah pihak sadar betul menyepakati, telah memenuhi hak dan kewajiban.
- PPJB adalah perjanjian jual beli. PPJB bisa pengikatan lunas atau perjanjian untuk mengawali AJB. Salah atau tidak? Diperbolehkan secara konteks hukum, namun menimbulkan risiko di masyarakat.
- Ada PPJB tahun 2016, ditandatangani tahun 2019 ternyata penjual atau pemilik tanah yang hadir adalah orang yang palsu. Dihadirkan oleh si penjual. Pembeli tidak mengetahui. Apakah mengikat kepada siapa perjanjian jual beli tanah tersebut? Dalam konteks harta bersama yang harus hadir adalah suami dan istri. Dalam masa diketahui peristiwa hukum tidak dipenuhinya maka harus melihat dulu jika formil dan materil sudah dipenuhi maka perjanjian itu sah demi hukum. Dalam konteks telah terlaksananya hak dan kewajiban berarti telah dilaksanakannya syarat-syarat perjanjian maka jual belinya sah dan terjadi dan tidak bisa dibatalkan akibat peristiwa hukum ternyata dilakukan oleh si pembeli. Kedua sejak tahun 1998 dalam MA RI No 42 ada pembeli beritikad baik even itu ada cacat formil yang terjadi dalam peristiwa jual belinya, selama dipenuhi done. Tahun 2009 di putusan MA No 2318 jelas disebutkan dikuatkan Kembali apabila peristiwa jual beli barang tidak bergerak di lakukan dengan lunas di depan PPAT maka sah demi hukum tidak bisa di batalkan. SEMA No. 2416 tahun 2009 maka ditegaskan Kembali jika telah dilakukan PPAT

Putusan Pidana hal 101 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

maka jual belinya sah. Selama 1448 terpenuhi maka negara wajib melindungi pembeli beritikad baik.

- Apakah bisa pembeli dipersalahkan atas pemalsuan yang dilakukan oleh penjual? Pembeli sudah bayar. MA sudah melindungi walaupun ketemu cacat hukum pembeli beritikad baik dilindungi sejak 1998. Pendapat ahli Prof Subekti yang mengemukakan bahwa pembeli beritikad baik harus tetap dilindungi walaupun dia berhadapan dengan orang yang sebagaimana penjual. Kalau penjual menunjukkan fakta-fakta seritifikat dll, maka pembeli dilindungi dan haknya tidak bisa dirampas.
- Jika proses jual beli tersebut diajukan pihak penjual dipalsukan dan peradilan SPK, PPJB, AJB dinyatakan sah bagaimana interpretasi hukum perdata terhadap putusan tersebut? Jika ada peristiwa hukum jual beli yang disepakati dua pihak maka yang dilihat adalah peristiwa hukum terakhir, jika putusan perdata menyatakan sah maka tidak dapat dibatalkan.
- Proses jual beli untuk harta bersama dihadapan notaris maka NOTARIS PPAT yang penting lihat makluknya dan dibaca identitasnya maka aktanya mengikat sebagai akta sempurna.
- Pembuktian dalam perspektif hukum perdata. Ketika ada perjanjian telah dibacakan dan di tandatangani penjual. Pembeli sudah bayar tetapi tahun 2019 penjual klaim pinjam meminjam. Dalam hukum perdata mana yang dipakai? Dalam peristiwa dimana kedudukan pembuktian mana kuat kosensuil dan tertulis. Jawabannya yang tertulis. Dalam peristiwa perdata yang dipakai adalah kacamata perjanjian. Dalam 1943 tidaklah dapat ditafsirkan lain kecuali yang telah tertuang dalam akta.
- Apakah suami tahun 2019 punya hak keperdataan untuk menuntut pembeli bahwa yg dihadirkan palsu? Pembeli beritikad baik tidak dapat dirampas haknya, maka peristiwa tersebut dibagi. Maka dalam konteks yang harusnya tidak dapat dibatalkan, tetapi yang membuat peristiwa tersebut wajib mempertanggungjawabkan. Jadi si suami tidak dapat membatalkan, maka suami dapat meminta pertanggungjawaban istrinya baik PMH atau pidana. Pembeli tidak dapat dirampas haknya, kerugian yang disebabkan oleh istri maka tanggungjawab secara perdata jatuh kepada dia dan istrinya dan pelaku.

Putusan Pidana hal 102 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- NJOP jual beli tanah, apakah memungkinkan harga jual beli tanah dibawah NJOP/sama/diatas? Yang tidak boleh dibawa NJOP harus sesuai NJOP, kalau diatas gapapa dibawah gak boleh, sesuai NJOP boleh. Apakah dilarang/tidak? Karena dia melapor pajak maka harus membayar sesuai akta jual beli sisanya urusan pribadi. 1339 tidak hanya dalam akta, tetapi kebiasaan masyarakat. Pelanggaran/tidak itu lumrah dan jadi tidak masalah.
- Kalau misal rillnya 15M, ditulis 17 lebih gapapa kurang gaboleh. Dibawah NJOP tidak boleh.
- Suami asli menerima bagian dari jual beli objek tersebut, apakah masih bisa menuntut? Maka suami asli harus menggugat istri dan suami palsu. Kalau konteksnya menerima maka jangan-jangan dia tidak tahu itu konteksnya pembuktian.
- Kapan berakhirnya perjanjian bersyarat? Perjanjian bersyarat menjatuhkan if itu telah terjadi baru dia hidup. Kapan berakhir? Setelah peristiwa tersebut sudah selesai.

6. PERKARA AQUO MASIH DALAM PROSES PERDATA SEHINGGA TIDAK BISA DILANJUTKAN PEMERIKSAANNYA SAMPE MENUNGGU PUTUSAN PERDATA MENJADI IN KRACHT

- Bahwa faktanya terhadap perkara aquo saat ini masih dalam proses kasasi perkara perdata di Mahkamah agung. Oleh karenanya sesuai hukum perakara pidana ini harus ditangguhkan terlebih dahulu.
- Dasar hukum SUBJUDICE diatur dalam Pasal 1 Peraturan Mahkamah Agung No.1 Tahun 1956 ("Perma 1/1956") menegaskan:

"Apabila pemeriksaan perkara pidana harus diputuskan hal adanya suatu hal perdata atas suatu barang atau tentang suatu hubungan hukum antara dua pihak tertentu, maka pemeriksaan perkara pidana dapat dipertangguhkan untuk menunggu suatu putusan Pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya hak perdata itu"

Disamping Perma 1/1956 terdapat Yurisprudensi MA dalam Putusan No. 628 K/Pid/1984. Dalam putusan ini, MA memerintahkan Pengadilan Tinggi Bandung untuk menunggu adanya putusan pengadilan mengenai sengketa keperdataan yang terkait hingga berkekuatan hukum tetap.

- Bahwa terhadap objek perbuatan Terdakwa yang dijadikan dasar mendakwa, saat ini objek perkara yang dituduhkan kepada terdakwa yang saat ini juga masih dalam proses Kasasi pada Peradilan perdata di

Putusan Pidana hal 103 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Mahkamah Agung, dimana pada Putusan perdata tingkat pertama dimenangkan terdakwa pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara No. 687/Pdt.G/2021/PN.JKT.PST yang pada Pokoknya:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 05 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris Lusi Indriani, S.H., M.Kn untuk Sertifikat Hak Milik/SHM yaitu SHM Nomor 1088/Menteng dengan luas 664 m2. (enam ratus enam puluh empat meter persegi) terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 RT.01/RW.01, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.
3. Menyatakan sah dan berharga AJB No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat oleh PPAT Meissie Poluan, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT di daerah Jakarta Pusat untuk SHM Milik Nomor 1088/Menteng dengan luas 664 m2. (enam ratus enam puluh empat meter persegi) terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 RT.01/RW.01, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.
4. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah lalai karena tidak menyerahkan objek jual beli kepada PENGUGAT, merupakan perbuatan Wanprestasi (Cidera Janji).
5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menyerahkan dan melakukan pengosongan objek jual beli berupa tanah dan bangunan dengan luas tanah dan bangunan keseluruhan objek jual beli yaitu 664 m2 (enam ratus enam puluh empat meter persegi) yang beralamat di Jalan Tasikmalaya No. 15 RT.01/RW.01, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta. Yang berdrdi diatas Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1088/Menteng.

Putusan tersebut dikuatkan dalam Putusan tingkat Banding pada perkara No.187/Pdt.G/2023/PT.DKI yang menyatakan Sebagai berikut:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 687/Pdt.G/2021/PN.Jkt Pst, tanggal 8 Desember 2022 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang tingkat banding diterapkan sebesar Rp 150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;

Putusan Pidana hal 104 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Terhadap putusan tersebut secara jelas perkara ini masih dalam proses perdata, dan tidak ada putusan apapun yang membatalkan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani terdakwa sebagai pembeli beritikad baik.

- Bahwa sangat tidak tepat dan akan menimbulkan kekacauan hukum apabila Pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa menunggu Putusan hukum tetap atas Perkara No. Perkara No. 637/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst , Sehingga tidak dapat dibayangkan apabila dikemudian hari ternyata Pengadilan pada akhirnya menyatakan Akta Kesepakatan Bersama tersebut tidak sah dan batal menurut hukum padahal Pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan dan menghasilkan sebuah keputusan yang didasarkan atas pertimbangan akta kesepakatan bersama tersebut yang dianggap sah.
- Bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara No. 687/Pdt.G/2021/PN.JKT.PST Jo perkara No.187/Pdt.G/2023/PT.DKI sangat berkaitan dan menjadi landasan utama adanya Dakwaan dalam perkara Pidana ini, belum mempunyai kekuatan hukum tetap maka sudah sepatutnya dan sesuai dengan ketentuan hukum apabila Perkara ini ditangguhkan pemeriksaanya terlebih dahulu. dan Dakwaan Penuntut Umum dinyatakan tidak dapat diterima, fakta ini bersesuaian dengan keterangan ahli pidana Dr. Rocky Marbun,SH.,MH pada persidangan menyatakan sebagai berikut:
 - Pasal 81 KUHP diterjemahkan sema hakim dapat menangguhkan sementara perkara pidana yang diproses juga dalam perkara perdata sambil menunggu putusan perdata.
 - Jika perkara pidana dilanjutkan maka akan Muncul ketidakpastian dan ketidakadilan apabila ada kontradiktif putusan perdata, secara kedudukan hukum hukum perdata lebih tinggi dari hukum pidana karena menyangkut hak pribadi seseorang, jadi mana mungkin seorag dianggap melakukan pidana atas kepunyaan orang lain padahal dalam putusan perdatanya orang itu dianggap sah memiliki kepunyaan orang lain.
 - Kalo salah satu pihak dinyatakan bersalah di pasal 266 apakah akta autentik itu batal? Dalam hukum atau kesusilaan ambiguitas pendapat hakim.
 - MA No. 4 tahun 2018 (yurisprudensi) semua sengketa yg bersifat perjanjian bersifat perdata.

Putusan Pidana hal 105 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



7. PADA PERKARA SPLITTING AN TERDAKWA PIETER NARDTY THENU PUTUSAN NO. 467/PID.B/2023/PN.JKT SLTN, LUSI INDIRANI,SH.,MKN PERKARA NO. 466/PID.B/2023/PN.JKT SLTN DAN RR NURUL WURYANDANI PADA PERKARA NO. 488/PID.B/2023/PN.JKT SLTN DALAM PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM TIDAK ADA PERAN TERDAKWA SANTOSO HALIM, SEHINGGA DENGAN DEMIKIAN MAJELIS HAKIM PADA PERKARA TERDAKWA PIETER, LUSI DAN NURUL BERPANDANGAN BAHWA TERDAKWA IR SANTOSO HALIM TIDAK MELAKUKAN PIDANA DAN TIDAK TURUT SERTA MELAKUKAN PIDANA

- Bahwa dalam tuntutan JPU disebutkan terdakwa Ir.Santoso halim dinyatakan Bersama-sama melakukan tindak pidana pasal 266 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) KUHP.
- Pada perkara *a quo*, terdapat kesalahan bahwa perbuatan menyuruh memasukan keterangan palsu dalam akta autentik atau surat palsu yang dilakukan oleh RR. Nurul, namun yang didudukan bertanggungjawab secara pidana adalah Ir. Terdakwa sebagai pembeli yang beritikad baik, hal tersebut diuraikan dalam surat dakwaan sebagai berikut:
 1. Niat jahat atau pemufakatan jahat dilakukan secara sendiri oleh RR Nurul yang membawa suami palusnya tanpa melibatkan dan tanpa diketahui terdakwa Ir. Santoso halim, hal tersebut tertuang dalam Halaman 2 (-) 6,;
“ kemudian untuk memuluskan pemufakatan jahat tersebut, agar mendapatkan uang dari terdakwa Ir. Santoso kemudian RR nurul yang seharusnya membawa suaminya aris, ternyata membawa orang lain untuk berpura-pura sebagai aris yaitu SIGI”
 2. Pemufakatan jahat yang dituduhkan diuraikan dalam Surat dakwaan JPU bersama-sama antara terdakwa Ir. Santoso halim dengan RR Nurul adalah peristiwa administrasi keperdataan yang tertuang dalam dakwaan halam 3 (-) kedua;
 3. Tidak ada satupun uraian surat dakwaan yang menyatakan terdakwa Ir. Santoso halim ikut bekerjasama membawa suami palsu RR Nurul;
- Bahwa pada faktanya setelah dilakukan pembuktian pada perkara splitting yang sudah diputus oleh majelis hakim pada perkara Atas nama TERDAKWA PIETER NARDTY THENU PUTUSAN NO.

Putusan Pidana hal 106 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

467/PID.B/2023/PN.JKT SLTN, LUSI INDIRANI,SH.,MKN PERKARA NO. 466/PID.B/2023/PN.JKT SLTN DAN RR NURUL WURYANDANI PADA PERKARA NO. 488/PID.B/2023/PN.JKT SLTN, dalam pertimbangannya majelis hakim tidak menyebut sama sekali perbuatan pidana terdakwa santoso halim, sehingga dengan tidak disebutnya perbuatan santoso halim, maka pada pertimbangan perkara yang sama dapat dilihat terdakwa ir santoso halim tidak ikut serta melakukan tindak pidana pasal 266 KUHP tersebut.

8. TERDAKWA IR SANTOSO TIDAK MENGETAHUI PEMALSUAN YANG DILAKUKAN OLEH NURUL,NURUL BERINISIATIF SENDIRI DALAM MELAKUKAN PEMALSUAN, SEHINGGA YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM PIDANA DENGAN PELAPOR ARIS SETYANTO NUGROHO ADALAH NURUL DAN SIGI (ORANG YANG MENGAKU SEBAGAI ARIS) BUKAN TERDAKWA IR SANTOSO HALIM

- Terdakwa Ir Santoso dituntut sebagai pelaku tindak pidana penyertaan (*medeplegen*) atau secara bersama-sama dengan RR Nurul berdasarkan Pasal 55 KUHP. Dalam tuntutan penuntut umum terdakwa memenuhi pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, menurut R. Soesilo dalam bukunya yang berjudul Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal menjelaskan mengenai apa yang dimaksud dengan “orang yang turut melakukan” (*medepleger*) dalam Pasal 55 KUHP. Menurut R. Soesilo, “turut melakukan” dalam arti kata “bersama-sama melakukan”. Sedikit-dikitnya harus ada dua orang, ialah orang yang melakukan (*pleger*) dan orang yang turut melakukan (*medepleger*) peristiwa pidana. Di sini diminta bahwa kedua orang itu semuanya melakukan perbuatan pelaksanaan, jadi melakukan anasir atau elemen dari peristiwa tindak pidana itu. Pelaku peserta (*medeplegen*) dalam hukum pidana disebut kesengajaan ganda (*dubbel opzet*), yaitu sengaja bekerjasama dan sengaja bersama-sama melakukan tindak pidana itu. Tidak dijelaskan dalam dakwaan bagaimana kedua orang itu sepakat melakukan kejahatan memperkaya orang lain, dan bagaimana kedua orang itu bersama-sama melakukan kejahatan itu.
- Dalam tuntutan Penuntut umum diuraikan, Terdakwa tidak mengetahui suami yang RR Nurul bawa adalah suami palsu (SIGI) sehingga tidak mungkin memenuhi penyertaan.

Putusan Pidana hal 107 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam persidangan terungkap bahwa Surat perjanjian kerjasama diberikan dahulu oleh Pieter kepada Aris (sigi) dan nurul sbeelum di tandatangani, dan mereka terlebih dahulu memaca isi SPK tersebut tanpa meminta perubahan atas SPK tersebut sehingga Aris (sigi) dan nurul mengetahui isi SPK tersebut dan menyetujui isi perjanjian dengan memparaf dan menandatangani.
- Bahwa dalam persidangan terungkap bahwa Akta Perjanjian pengikatan jual beli dibacakan terlebih dahulu isi aktanya dihadapan Aris (sigi) dan nurul sebagai penjual dan terdakwa santoso sebagai pembeli, kemudian tidak ada sama sekali permintaan perubahan akta dan para pihak menyetujui dan selanjutnya ditandatangani Terdakwa santoso dengan Aris (SIGI) dan Nurul sehingga isi APJB seluruhnya atas persetujuan para pihak.
- Bahwa kemudian Aris setyonugroho baru mengetahui dirinya dipalsukan oleh Nurul dan Aris (SIGI)s sehingga mengakibatkan Aris setyonugroho kehilangan haknya atas rumah yang telah dibeli dan dibayarkan secara lunas oleh terdakwa Ir.santoso halim, oleh karena itu kerugian yang dialami Aris setyonugroho adalah akibat perbuatan Nurul dan Aris (SIGI), bukan atas perbuatan terdakwa ir santoso, dan bahkan ir santoso megalami kerugian sudah membayar lunas tanah tersebut namun tidak bisa menguasai dan bahkan harus ditahan dalam perkara pidana yang tidak pernah dia lakukan.
- Terhadap fakta tersebut maka tidak ada hubungan hukum pidana antara Aris setyonugroho dengan terdakwa ir santoso halim, oleh karenanya laporan pidana Aris setyonugroho seharusnya hanya ditujukan kepada Nurul dan Aris (SIGI), hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi dan keterangan ahli sebagai berikut:
- Keterangan saksi:
Peter: menyampaikan tidak mengetahui aris yang dihadirkan oleh nurul pada tanggal 10 Juni 2016 adalah aris palsu alias SIGI, perjanjian disepakati penjual dan pembeli
Nurul : inisatif membawa aris palsu adalah inisatif dirinya sendiri agar santoso mau memberikan uang sejumlah 15 M, saksi membca isi surat perjanjian kerjasama dan saksi mengetahui dan mendengarkan pembacaan isi akta pengikatan jual beli yang dibcaakan oleh Notaris lusi dan kemudian ditanda tangani nurul dan aris (sigi).

Putusan Pidana hal 108 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Hilda : menyampaikan tidak mengetahui aris yang dihadirkan oleh nurul pada tanggal 10 Juni 2016 adalah aris palsu alias SIGI, perjanjian disepakati penjual dan pembeli

Keterangan terdakwa:

- menyampaikan tidak mengetahui aris yang dihadirkan oleh nurul pada tanggal 10 Juni 2016 adalah aris palsu alias SIGI, perjanjian disepakati penjual dan pembeli
- Nurul dan aris (sigi) membaca isi surat perjanjian kerjasama dan Nurul dan aris (sigi) mengetahui dan mendengarkan pembacaan isi akta pengikatan jual beli yang dibacakan oleh Notaris lusi dan kemudian ditanda tangani nurul dan aris (sigi).

h. hal tersebut berseuaian dengan Keterangan ahli:

Keterangan Ahli Perdata Dr. ARIF WICAKSANA, S.H., M.H.

- Bahwa perjanjian jual beli didasari dengan Asas Kebebasan Berkontrak pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata;
- Perjanjian yang disepakati para pihak harus dipenuhi oleh syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdata;
 1. kesepakatan para pihak;
 2. kecakapan dalam membuat kontrak/suatu perikatan;
 3. suatu hal tertentu;
 4. suatu sebab yang halal;
- Sepanjang semua perjanjian tersebut disepakati oleh para pihak maka perjanjian tersebut telah mengikat kepada para pihak, jika salah satu pihak ada yang tidak sepakat maka pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui Pengadilan;
- Perjanjian dengan syarat dimungkinkan, misalkan perjanjian jual beli tanah kembali pada akta perjanjian jual beli tanah dengan harga 15 M namun ditulis 17 M dalam Akta Pengikatan Jual beli sepanjang disepakati oleh para pihak dan itu merupakan disahkan menurut hukum;
- Perjanjian jual beli tanah yang disepakati oleh penjual dan pembeli mengikat bagi para pihak, jika salah satu pihak menolak isi perjanjian maka tidak bisa dibatalkan secara sepihak;
- Jika pembeli tidak mengetahui bahwa penjual yang hadir dalam penandatanganan perjanjian jual beli adalah penjual yang palsu, maka Pembeli tidak bisa dihukum karena tidak tahu dan termasuk dalam pembeli beritikad baik dan dilindungi oleh hukum;

Putusan Pidana hal 109 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Pembeli beritikad baik akan slelau dilindungi hukum dan tidak bisa dipersalahkan.

Keterangan Ahli Notaris Dr. IRWAN SANSTOSA, S.H., Sp.N, M.Kn.

- Bahwa perjanjian jual beli didasari dengan asas kebebasan berkontrak pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;
- Perjanjian yang disepakati para pihak harus dipenuhi oleh syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdata;
 1. kesepakatan para pihak;
 2. kecakapan dalam membuat kontrak/suatu perikatan;
 3. suatu hal tertentu;
 4. suatu sebab yang halal;
- Sepanjang semua perjanjian tersebut disepakati oleh para pihak maka perjanjian tersebut telah mengikat kepada para pihak, jika salah satu pihak ada yang tidak sepakat maka pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui Pengadilan;
- Perjanjian dengan syarat dimungkinkan, misalkan perjanjian jual beli tanah kembali pada akta perjanjian jual beli tanah dengan harga 15 M namun ditulis 17 M dalam Akta Pengikatan Jual beli sepanjang disepakati oleh para pihak dan itu disahkan menurut hukum.
- Jika para pihak penjual dan pembeli setuju isi akta pengikatan jual beli ditulis lunas padahal belum lunas maka hal tersebut tidak ada masalah hukum karena disepakati oleh para pihak;
- Jika pembeli tidak mengetahui bahwa penjual yang hadir dalam penandatanganan perjanjian jual beli adalah penjual yang palsu, maka Pembeli tidak bisa dihukum karena tidak tahu dan termasuk dalam pembeli beritikad baik dan dilindungi oleh hukum;

Keterangan Ahli Pidana (Dr. H. Dian Adriawan Daeng Tawang S.H., M.H.)

- Jika Ada seorang istri yang mengambil sertifikat yang bukan miliknya punya suaminya, kemudia istri tersebut mengajak suami palsu untuk menandatangani jual beli tanah kepada si B, maka istrinya tersebut sebagai pleger sedangkan si B yang tidak mengetahui suami yang dibawa istrinya adalah palsu, terhadap si pembeli tidak bisa dipersalahkan hukum.
- Suatu peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana harus ditandai dengan niat jahat/ mens rea dan si isteri membawa suami palsu itu bias disebut mens rea dan perjanjian batal demi hukum atau tidak pernah ada.

Putusan Pidana hal 110 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Orang yang dapat dipidana menurut pasal 55 ayat 1 kesatu adalah orang yang menyuruh melakukan sedangkan orang yang disuruh tidak dapat dipidana.
- Pasal 55 harus dilakukan oleh lebih dari satu orang atau lebih sedangkan pasal 266 menyuruh melakukan keterangan palsu bisa dilakukan oleh satu orang.
- Pasal 266 orang yang dapat dipidana hanya orang yang menyuruh orang yang disuruh tidak masuk kategori pasal 266 KUHP.
- Pasal 266 hanya untuk orang yang menyuruh sedangkan orang yang disuruh dikenakan pasal lain.
- Perbuatan pidana hanya untuk orang yang menyuruh melakukan Orang yang disuruh tidak bertentangan dan mengetahui apa yang seharusnya dikerjakan, dan apabila melakukan tidak sesuai dengan apa dikerjakan maka perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum menurut hukum pidana.

Keterangan Ahli Notaris– RULLY ISKANDAR, S.H., M.Kn., Ahli menerangkan dibawah sumpah pada hari rabu tanggal 20 November 2023, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tentang pembeli dengan beritikad baik dalam melakukan transaksi jual beli sepanjang jual beli dilakuka dengan itikad baik dan sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak mengetahui adanya kecacatan tersembunyi pembeli harus dilindungi secara hukum;
- Jika APJB ditulis lunas padahal belum lunas, namun isi lunas tersebut disepakati pihak penjual dan pembelinya maka APJB tersebut tetap sah;
- Pernyataan sepihak penjual yang menyatakan tidak pernah melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan hanya perjanjian pinjam meminjam maka pernyataan tersebut tidak bisa dibenarkan jika penjual telah menandatangani APJB tersebut.

Keterangan Ahli Pidana Dr. Rocky Marbun

- Jika dalam suatu perjanjian penjual hadir menandatangani perjanjian jual beli tanah namun kemduian setelah menerima pembayaran dari pembeli tanah, jauh setelahnya penjual menyatakan tidak pernah menjual tanahnya melainkan hanya meminjam uang, maka bukti yang ada adalah bukti tanda tangan si penjualbukan bukti pengakuan, jika ada fakta maka dalam hukum pidana kata-kata tidak berlaku 1 bahasa itu bermakna jika itu ada bukti empiris.

Putusan Pidana hal 111 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- subjek pidana yang bisa dilaporkan harusnya orang yang mengetahui pemalsuan oleh karena itu hanya bisa melaporkan istri dan suami palsu.
- Hubungan hukum pelaporan suami yang dirugikan akibat tindakan istrinya yang menjual tanah suaminya (dengan menggunakan suami palsu) tanpa sepengetahuan suaminya, maka suaminya hanya mempunyai hubungan hukum kepada istri dan orang yang berpura-pura menjadi suaminya, suami tersebut tidak ada hubungan hukum kepada pembeli yang tidak mengetahui ada pemalsuan. Jadi jika mau lapor pidana hanya pada istri dan orang yang berpura-pura menjadi suami.

Keterangan Ahli Perdata Dr.(C) M Rizky Aldila S.H., M.Kn.

- Pada prinsipnya selama tidak melanggar KUHPdata itu boleh, kesepakatan harga yang tidak sama meskipun sudah sepakat maka boleh dan tetap berlaku karena kedua belah pihak sadar betul menyepakati, telah memenuhi hak dan kewajiban.
- PPJB adalah perjanjian jual beli. PPJB bisa pengikatan lunas atau perjanjian untuk mengawali AJB. Salah atau tidak? Diperbolehkan secara konteks hukum, namun menimbulkan risiko di masyarakat.
- Ada PPJB tahun 2016, ditandatangani tahun 2019 ternyata penjual atau pemilik tanah yang hadir adalah orang yang palsu. Dihadirkan oleh si penjual. Pembeli tidak mengetahui. Apakah mengikat kepada siapa perjanjian jual beli tanah tersebut? Dalam konteks harta bersama yang harus hadir adalah suami dan istri. Dalam masa diketahui peristiwa hukum tidak dipenuhinya maka harus melihat dulu jika formil dan materil sudah dipenuhi maka perjanjian itu sah demi hukum. Dalam konteks telah terlaksananya hak dan kewajiban berarti telah dilaksanakannya syarat-syarat perjanjian maka jual belinya sah dan terjadi dan tidak bisa dibatalkan akibat peristiwa hukum ternyata dilakukan oleh si pembeli. Kedua sejak tahun 1998 dalam MA RI No 42 ada pembeli beritikad baik even itu ada cacat formil yang terjadi dalam peristiwa jual belinya, selama dipenuhi done. Tahun 2009 di putusan MA No 2318 jelas disebutkan dikuatkan Kembali apabila peristiwa jual beli barang tidak bergerak di lakukan dengan lunas di depan PPAT maka sah demi hukum tidak bisa di batalkan. SEMA No. 2416 tahun 2009 maka ditegaskan Kembali jika telah dilakukan PPAT maka jual belinya sah. Selama 1448 terpenuhi maka negara wajib melindungi pembeli beritikad baik.
- Apakah bisa pembeli dipersalahkan atas pemalsuan yang dilakukan oleh penjual? Pembeli sudah bayar. MA sudah melindungi walaupun ketemu

Putusan Pidana hal 112 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cacat hukum pembeli beritikad baik dilindungi sejak 1998. Pendapat ahli Prof Subekti yang mengemukakan bahwa pembeli beritikad baik harus tetap dilindungi walaupun dia berhadapan dengan orang yang sebagaimana penjual. Kalau penjual menunjukkan fakta-fakta seritifikat dll, maka pembeli dilindungi dan haknya tidak bisa dirampas.

- Pembuktian dalam perspektif hukum perdata. Ketika ada perjanjian telah dibacakan dan di tandatangani penjual. Pembeli sudah bayar tepapi tahun 2019 penjual klaim pinjam meminjam. Dalam hukum perdata mana yang dipakai? Dalam peristiwa dimana kedudukan pembuktian mana kuat kosensuil dan tertulis. Jawabannya yang tertulis. Dalam peristiwa perdata yang dipakai adalah kacamata perjanjian. Dalam 1943 tidaklah dapat ditafsirkan lain kecuali yang telah tertuang dalam akta.
- Apakah suami tahun 2019 punya hak keperdataan untuk menuntut pembeli bahwa yg dihadirkan palsu? Pembeli beritikad baik tidak dapat dirampas haknya, maka peristiwa tersebut dibagi. Maka dalam konteks yang harusnya tidak dapat dibatalkan, tetapi yang membuat peristiwa tersebut wajib mempertanggungjawabkan. Jadi si suami tidak dapat membatalkan, maka suami dapat meminta pertanggungjawaban istrinya baik PMH atau pidana. Pembeli tidak dapat dirampas haknya, kerugian yang disebabkan oleh istri maka tanggungjawab secara perdata jatuh kepada dia dan istrinya dan pelaku.
- Kalau misal rillnya 15M, ditulis 17 lebih gapapa kurang gaboleh. Dibawah NJOP tidak boleh.
- Suami asli menerima bagian dari jual beli objek tersebut, apakah masih bisa menuntut? Maka suami asli harus menggugat istri dan suami palsu. Kalau konteksnya menerima maka jangan-jangan dia tidak tahu itu konteksnya pembuktian.
- Kapan berakhirnya perjanjian bersyarat? Perjanjian bersyarat menjatuhkan if itu telah terjadi baru dia hidup. Kapan berakhir? Setelah peristiwa tersebut sudah selesai.

9. ARIS SETYANTO NUGOROH TERBUKTI MENERIMA UANG DARI NURU SEJUMLAH RP.400 JUTA DI REKENING BCA NYA YANG DIDAPAT NURUL DARI TERDAKWA IR SANTOSO HALIM HASIL PEMBAYARAN PENJUALAN TANAH ARIS

- Bahwa dalam pembuktian di persidangan terungkap pada tanggal 10 juni 2016, setelah nurul menandatangani SPK dan Pengikatan jual beli tanah aris kemudian Terdakwa santoso memberikan cek kepada nurul

Putusan Pidana hal 113 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



sebagai tahapan pembayaran tanah yang dijual aris, kemudian nurul setelah mencairkan cek yang diberikan santoso kemudian nurul transfer kepada aris setyanto nugroho sejumlah Rp. 400 juta;

- Aris mengetahui bahwa istrinya hanya seorang ibu rumah tangga yang tidak mungkin mempunyai uang sebanyak itu;
- Aris mengakui menerima transferan nurul namun tidak pernah menanyakan untuk keperluan apa uang itu ditransfer ke rekening aris, aris hanya menduga pembayaran hutang mertuanya.
- Penjelasan aris tersebut tidak masuk akal, bagaimana mungkin nurul mentransfer sejumlah uang 400 juta tanpa melakukan konfirmasi dan aris bagaimana mungkin tidak menanyakan uang dari maa sebesar 400 juta tersebut, oleh karena itu kami menduga ada kebohongan aris dan nurul dalam keterangan yang diberikan di persidangan.
- Hal tersebut bersesuaian dengan keterangan nurul dan keterangan aris di persidangan.

V. ANALISA YURIDIS

Majelis Hakim Yang Mulia,

Jaksa Penuntut Umum yang Kami Hormati,

Terdakwa yang Kami kasih,

Serta Hadirin yang Kami hormati,

Sebelum Kami Penasihat Hukum melanjutkan dengan Analisa/Pembahasan Yuridis ini perlu Kami memberikan pertanyaan tentang masalah pembuktian yuridis atau *bewijs*, karena mengenai pembuktian ini sangat penting untuk diketahui, terutama bagi Jaksa Penuntut Umum, karena tugas-tugasnya yang diatur dalam KUHAP adalah untuk mencari dan mendapatkan bukti-bukti untuk membuktikan kebenaran yang sebenar-benarnya dan selengkap-lengkapnnya tentang:

1. Perbuatan apakah yang dilakukan oleh Terdakwa?
2. Apakah perbuatan Terdakwa itu benar sesuai dengan yang didakwakan atau tidak?
3. Apakah perbuatan Terdakwa itu merupakan perbuatan pidana dan dapat dibuktikan sesuai dengan syarat-syarat dari hukum pembuktian atau tidak atau bukan merupakan perbuatan pidana?
4. Apakah perbuatan Terdakwa itu telah memenuhi unsur-unsur dari peraturan pidana atau tidak, perbuatan itu sesuai dengan suatu peraturan atau undang-undang atau tidak sesuai

Putusan Pidana hal 114 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam teori hukum pidana, khususnya mengenai pembuktian atau *bewijs*, terdapat 4 (empat) *Bewijs Theory* (Prof. Dr. Loebby Loqman, SH., MH., 2001) yaitu: (1) *negatief wettelijk bewijs theori*; (2) *positive wettelijk bewijs theory*; (3) *convention intime*; dan (4) *convention raissonnee*.

Kami Tim Penasihat Hukum Terdakwa mengemukakan teori-teori pembuktian di atas bukan bermaksud menggurui Majelis Hakim dan Jaksa Penuntut Umum, akan tetapi Kami merasakan hal sangat penting dikemukakan, mengingat Jaksa Penuntut Umum, menurut penilaian Kami dalam membuktikan ada atau tidaknya kesalahan Terdakwa dalam perkara aquo sudah terlampau jauh menyimpang dari cara-cara pembuktian yang diatur dalam Undang Undang Hukum Acara Pidana kita.

Sebagaimana kita ketahui bersama Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang *Kitab Undang Undang Hukum Acara Pidana* (KUHP), Pasal 183 menganut sistem pembuktian "*negatief wettelijk bewijs theory*" yaitu pembuktian yang harus didasarkan kepada 2 (dua) syarat yaitu:

1. *Wettelijke* yaitu harus didasari kepada alat bukti yang diakui oleh undang-undang atau sebagai alat bukti yang sah adalah bukti yang diatur dalam Pasal 184 KUHP yaitu: keterangan saksi, keterangan ahli, surat, petunjuk dan keterangan Terdakwa;
2. *Negative bewijs*, oleh karena dengan alat-alat bukti yang sah dan ditetapkan dengan undang-undang saja, belum cukup untuk memaksa hakim menganggap bukti sudah diberikan, akan tetapi masih dibutuhkan adanya keyakinan hakim"

Dan sebaliknya walaupun ada puluhan orang saksi dan ahli yang diajukan Jaksa Penuntut Umum untuk membuktikan dakwaannya, akan tetapi apabila keterangan antara saksi-saksi tersebut berbeda atau bertentangan antara yang satu dengan yang lain, apalagi keterangan saksi bertentangan dengan alat bukti yang lain atau bertentangan dengan alat bukti autentik yang lain, maka keterangan saksi atau hal yang demikian harus ditolak atau dengan kata lain tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti. Secara sederhana kami uraikan sebagai berikut:

1. JPU dalam tuntutanannya menyatakan terdakwa memenuhi pasal 266 ayat (1) KUHP, namun didasari atas keterangan saksi dan keterangan terdakwa yang hanya "mengcopy paste" dalam BAP bukan dalam persidangan atas beberapa fakta:
 - IR SANTOSO HALIM, PIETER NARDTY THENU, LUSI INDRIANI dan HILDA dalam persidangan menyatakan perjanjian kerjasama adalah

Putusan Pidana hal 115 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian jual beli tanah bukan pinjaman uang, namun JPU dalam tuntutan mengatakan IR SANTOSO HALIM menyatakan pemberian pinjaman

- IR SANTOSO HALIM dan PIETER NARDTY THENU dalam persidangan menyatakan uang 5,4 M adalah sebagai uang waktu tunggu (buyback) yang harus dibayarkan ARIS SETYANTO NUGROHO dalam pemenuhan pembelian kembali bukan bunga pinjaman, namun JPU dalam tuntutan menyatakan itu adalah pembayaran bunga pinjaman.
 - RR NURUL WURYANDANI dalam persidangan menyatakan membaca perjanjian kerjasama dan mendengarkan isi pembacaan APJB oleh Notaris yang isinya mengenai jual beli tanah milik ARIS SETYANTO NUGROHO serta nilai objek tanah yang berbeda dalam perjanjian kerjasama ditulis 15 M (berish) dan APJB ditulis 17 M (biaya kotor) , namun dalam tuntutan JPU menyatakan nurul hanya mengetahui pemberian uang hanyalah sebagai pinjaman.
 - PIETER NARDTY THENU dalam persidangan menyatakan BAP diambil dalam keadaan sakit dan tidak diberikan waktu membaca BAP, sehingga keterangan dalam persidangan adlaah bahwa IR NURUL WURYANDANI dan ARIS SETYANTO NUGROHO menyepakati jual beli tanah dengan system buyback karena IR SANTOSO HALIM tidak menyetujui pinjaman, dan perjanjian jual beli tanah dengan mekanisme buyback serta harga 15 M dalam PKS dan 17 M dalam APJB telah disepakati oleh IR SANTOSO HALIM, ARIS SETYANTO NUGROHO maupun RR NURUL WURYANDANI, Namun dalam tuntutan JPU hanya mengcopy paste BAP terdakwa yang meeringkan bertolak belakang dalam fakta persidangan.
2. Kesalahan fakta persidangan kemudian oleh JPU dijadikan pemenuhan unsur pasal 266 ayat (1) KUHP, tentunya bestandel delic “menyuruh memasukan keterangan paslu” menjadi tidak terbukti, karena:
- APJB berisi jualbeli tanah → isi APJB disepakati oleh IR SANTOSO HALIM, ARIS SETYANTO NUGROHO maupun RR NURUL WURYANDANI
 - Isi nilai objek tanah tertulis dalam SPK 15 M dan dalam APJB senilai 17 M → hal ini telah disepakati oleh IR SANTOSO HALIM, ARIS SETYANTO NUGROHO maupun RR NURUL WURYANDANI karena

Putusan Pidana hal 116 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

dibacakan Notaris dihadapan para pihak dan tidak ada penolakan dari ARIS SETYANTO NUGROHO maupun RR NURUL WURYANDANI

- APJB menyatakan lunas→tertulis kuasa jual dan dinyatakan lunas disepakati para pihak karena termin pembayaran tetap merujuk kepada perjanjian kerjasama yang disepakati oleh IR SANTOSO HALIM, ARIS SETYANTO NUGROHO maupun RR NURUL WURYANDANI
- APJB di tanda tangani oleh ARIS SETYANTO NUGROHO palsu→ IR SANTOSO HALIM, PIETER NARDTY YHENU, LUSI INDRIANI sama sekali tidak mengetahui ARIS SETYANTO NUGROHO yang dihadirkan RR NURUL WURYANDANI adalah palsu, yang mengetahui ARIS SETYANTO NUGROHO palsu adalah hanya RR NURUL WURYANDANI sesuai keternagan di persidangan.

Oleh karena fakta tersebut sehingga terdakwa IR SANTOSO HALIM tidak menyuruh memasukan keterangan palsu, satu-satunya orang yang menyuruh memasukan keterangan palsu dalam akta adalah hanya RR NURUL WURYANDANI (berkaitan dengan suaminya yang palsu)bukan berkaitan dengan akta.

Majelis Hakim Yang Mulia,

Jaksa Penuntut Umum yang Kami Hormati,

Terdakwa yang Kami kasihi,

Serta Hadirin yang Kami hormati,

Dengan demikian, apabila Penuntut Umum dalam persidangan tidak dapat membuktikan ke-2 (dua) hal di atas, Penuntut Umum tidak dapat menyimpulkan bahwa **Terdakwa** telah terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan tindak pidana menyuruh memasukan keterangan palsu dalam akta autentik sebagaimana tertuang dalam Surat Tuntutannya tersebut.

Bahwa berdasarkan dakwaan Penuntut Umum, **Terdakwa** telah didakwa melakukan tindak pidana pemalsuan surat dalam menyuruh memasukkan keterangan palsu sebagaimana dimaksud dalam Pasal **PASAL 266 AYAT (1) KUHP JO. PASAL 55 AYAT 1 KE-1 KUHP**. Dan dalam tuntutananya ternyata JPU menyatakan perbuatan terdakwa telah terpenuhi dan menuntut terdakwa dengan tuntutan selama 2 tahun penjara.

Atas dakwaan dan tuntutan JPU tersebut kami menanggapi bahwa tuntutan tersebut tidak beralasan hukum dan dibuat tanpa pertimbangan bukti-bukti pada fakta persidangan. Seolah-olah JPU berimajinasi dalam merangkai tuntutannya.

Putusan Pidana hal 117 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pernyataan tidak beralasan hukum tersebut kami nyatakan dengan dasar sebagai berikut:

A. PERBUATAN YANG DILAKUKAN OLEH TERDAKWA ADALAH PERBUATAN PERDATA DALAM MELAKUKAN HUBUNGAN KEPERDATAAN DALAM BENTUK JUAL BELI TANAH PADA PERJANJIAN KERJASAMA DAN APJB.

- Bahwa faktanya terhadap perkara aquo saat ini masih dalam proses kasasi perkara perdata di Mahkamah agung. Oleh karenanya sesuai hukum perakara pidana ini harus ditangguhkan terlebih dahulu.
- Dasar hukum SUBJUDICE diatur dalam Pasal 1 Peraturan Mahkamah Agung No.1 Tahun 1956 ("Perma 1/1956") menegaskan:

"Apabila pemeriksaan perkara pidana harus diputuskan hal adanya suatu hal perdata atas suatu barang atau tentang suatu hubungan hukum antara dua pihak tertentu, maka pemeriksaan perkara pidana dapat dipertangguhkan untuk menunggu suatu putusan Pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya hak perdata itu"

Disamping Perma 1/1956 terdapat Yurisprudensi MA dalam Putusan No. 628 K/Pid/1984. Dalam putusan ini, MA memerintahkan Pengadilan Tinggi Bandung untuk menunggu adanya putusan pengadilan mengenai sengketa keperdataan yang terkait hingga berkekuatan hukum tetap.

- Bahwa terhadap objek perbuatan Terdakwa yang dijadikan dasar mendakwa, saat ini objek perkara yang dituduhkan kepada terdakwa yang saat ini juga masih dalam proses Kasasi pada Peradilan perdata di Mahkamah Agung, dimana pada Putusan perdata tingkat pertama dimenangkan terdakwa pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara No. 687/Pdt.G/2021/PN.JKT.PST yang pada Pokoknya:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 05 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris Lusi Indriani, S.H., M.Kn untuk Sertifikat Hak Milik/SHM yaitu SHM Nomor 1088/Menteng dengan luas 664 m2. (enam ratus enam puluh empat meter persegi) terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 RT.01/RW.01, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.
3. Menyatakan sah dan berharga AJB No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat oleh PPAT Meissie Poluan, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT di daerah Jakarta Pusat untuk SHM Milik Nomor 1088/Menteng dengan luas 664 m2. (enam ratus enam puluh

Putusan Pidana hal 118 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

empat meter persegi) terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 RT.01/RW.01, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta.

4. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah lalai karena tidak menyerahkan objek jual beli kepada PENGUGAT, merupakan perbuatan Wanprestasi (Cidera Janji).
5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menyerahkan dan melakukan pengosongan objek jual beli berupa tanah dan bangunan dengan luas tanah dan bangunan keseluruhan objek jual beli yaitu 664 m² (enam ratus enam puluh empat meter persegi) yang beralamat di Jalan Tasikmalaya No. 15 RT.01/RW.01, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta. Yang berdrdi diatas Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1088/Menteng.

Putusan tersebut dikuatkan dalam Putusan tingkat Banding pada perkara No.187/Pdt.G/2023/PT.DKI yang menyatakan Sebagai berikut:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 687/Pdt.G/2021/PN.Jkt Pst, tanggal 8 Desember 2022 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding I dan II semula Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang tingkat banding diterapkan sebesar Rp 150.000,- (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah) ;

Terhadap putusan tersebut secara jelas perkara ini masih dalam proses perdata, dan tidak ada putusan apapun yang membatalkan perjanjian yang dibuat dan ditandatangani terdakwa sebagai pembeli beritikad baik.

- Bahwa sangat tidak tepat dan akan menimbulkan kekacauan hukum apabila Pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa menunggu Putusan hukum tetap atas Perkara No. Perkara No. 637/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst , Sehingga tidak dapat dibayangkan apabila dikemudian hari ternyata Pengadilan pada akhirnya menyatakan Akta Kesepakatan Bersama tersebut tidak sah dan batal menurut hukum padahal Pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan dan menghasilkan sebuah keputusan yang didasarkan atas pertimbangan akta kesepakatan bersama tersebut yang dianggap sah.
- Bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Pusat perkara No. 687/Pdt.G/2021/PN.JKT.PST Jo perkara No.187/Pdt.G/2023/PT.DKI sangat berkaitan dan menjadi landasan utama adanya Dakwaan dalam perkara

Putusan Pidana hal 119 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Pidana ini, belum mempunyai kekuatan hukum tetap maka sudah sepatutnya dan sesuai dengan ketentuan hukum apabila Perkara ini ditangguhkan pemeriksaanya terlebih dahulu. dan Dakwaan Penuntut Umum dinyatakan tidak dapat diterima, fakta ini bersesuaian dengan keterangan ahli pidana Dr. Rocky Marbun,SH.,MH pada persidangan menyatakan sebagai berikut:

- Pasal 81 KUHP diterjemahkan sema hakim dapat menangguhkan sementara perkara pidana yang diproses juga dalam perkara perdata sambil menunggu putusan perdata.
- Jika perkara pidana dilanjutkan maka akan Muncul ketidakpastian dan ketidakadilan apabila ada kontradiktif putusan perdata, secara kedudukan hukum hukum perdata lebih tinggi dari hukum pidana karena menyangkut hak pribadi seseorang, jadi mana mungkin seorang dianggap melakukan pidana atas kepunyaan orang lain padahal dalam putusan perdatanya orang itu dianggap sah memiliki kepunyaan orang lain.
- Kalo salah satu pihak dinyatakan bersalah di pasal 266 apakah akta autentik itu batal? Dalam hukum atau kesusilaan ambiguitas pendapat hakim.
- MA No. 4 tahun 2018 (yurisprudensi) semua sengketa yg bersifat perjanjian bersifat perdata.

Sebagaimana telah kami uraikan dalam analisa fakta persidangan terungkap bahwa:

- Keterangan saksi RR NURUL WURYANDANI, saksi menerangkan dibawah sumpah
Pada tanggal 10 Juni 2016 Saksi pergi menuju Gedung Cyber bertemu dengan MAULVY setelah Saksi tandatangani Saksi serahkan kembali kepada Notaris dan Saksi menyaksikan PIETER NARDTY THENU juga ikut menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, setelah itu Saksi pulang. tandatangani dihadapan Notaris di Gedung Cyber tanggal 10 Juni 2016 disaksikan oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan PIETER THENU.
- Keterangan saksi LUSI INDRIANI SH., M.Kn.
Pada hari Jumat sore tanggal 10 Juni 2016 sekitar pukul 16.00 WIB saksi tiba di kantor Ir. SANTOSO HALIM Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, saksi menunggu sekitar 15 menit, kemudian datang bertemu dengan Ser ARIS SETYANTO NUGROHO

Putusan Pidana hal 120 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



(figure/palsu), R. R. NURUL WURYANDANI, Ir SANTOSO HALIM dan PIETER NARDTY THENU, lalu proses penandatanganan minuta PJB pun dilaksanakan, pada saat saksi membacakan isi akta para pihak mendengarkan dan hadir dihadapan saksi, setelah saksi selesai membacakan akta dan mengkonfirmasi terkait dokumen serta harga jual beli di hadapan para pihak.

- Keterangan Pieter

Pada tanggal 10 Juni 2016 Sdr Ir. SANTOSO HALIM lupa jamnya perkiraan menjelang siang Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn datang menemui PIETER NARDTY THENU, pada saat PIETER NARDTY THENU mengabarkan semua pihak sudah datang baru Sdr Ir. SANTOSO HALIM turun ke lantai 1 Gedung Cyber untuk menemui mereka dan Sdr Ir. SANTOSO HALIM melihat yang telah hadir adalah Sdr. PIETER NARDTY THENU, Sdri. NURUL WURYANDANI, laki-laki yang mengaku ARIS SETYANTO NUGROHO dan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M. Kn, Pada saat itu Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn meminta Sdr Ir. SANTOSO HALIM, Sdri. NURUL WURYANDANI dan ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) untuk menunjukan identitas asli seperti KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP berikut menyerahkan fotokopinya, pada saat itu Notaris juga menanyakan beberapa pertanyaan untuk mengkonfirmasi kebenaran identitas, kemudian Notaris membacakan samua isi Akta Pengikatan Jual Beli dan menanyakan kepada pihak penjual ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) apakah sudah menerima pembayaran? dan ARIS SETYANTO NUGROHO (figur) dan Sdri. NURUL WURYANDANI pun menjawab “iya sudah”, kemudian Notaris mengatakan kalau begitu akta ini menjadi alat pembayaran yang sah.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa adalah hubungan keperdataan dalam bentuk jual beli tanah dan tidak ada hubungannya dengan melakukan tindak pidana sebagaimana yang dituntut penuntut umum.

B. JPU TIDAK BISA MEMBUKTIKAN PERBUATAN TERDAKWA SEBAGAIMANA DALAM DAKWAANNYA

Bahwa penggunaan pasal 266 ayat 1 KUHP yang menyatakan memberikan keterangan palsu dalam dakwaan Jaksa Penuntut Umum kepada Terdakwa IR. SANTOSO HALIM itu adalah suatu kesalahan:

Bahwa adapun kutipan pasal 266 ayat 1 KUHP sebagai berikut:

Putusan Pidana hal 121 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



1. Barangsiapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangan itu sesuai dengan kebenarannya, diancam, bila pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.
2. Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai akta tersebut salah-lah isinya sesuai dengan kebenarannya, bila pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Bahwa berikut penjelasan unsur-unsur pasal 266 ayat (1) KUHP

- a) Barang siapa;
- b) **Menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik**;
- c) Dengan maksud memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangan sesuai dengan kebenaran;
- d) Pelakunya:
 - Mereka yang melakukan;
 - Mereka yang menyuruh melakukan
 - Mereka yang turut melakukan

Bahwa sejalan dengan Pendapat Ahli P.A.F. Lamintang.OP.Cit. Hal. 86-92 yang pada pokoknya menyatakan unsur **menyuruh menempatkan** seperti yang dimaksud dalam pasal 266 ayat (1) KUHP tidaklah perlu harus merupakan orang yang tidak dapat pertanggungjawaban menurut hukum pidana. menyuruh mencantumkan keterangan palsu di dalam suatu akta otentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta tersebut.

1. Bahwa sesuai dengan unsur ke-dua pasal 266 ayat 1 KUHP dan berdasarkan pendapat ahli Drs. P.A.F Lamintang, S.H. yang **menjadi subyek (pelaku), yaitu “yang menyuruh memasukkan keterangan palsu”**, namun dakwaan Jaksa Penuntut Umum tidak cermat dan tidak jelas serta tidak lengkap kapan dan dimana kemudian Terdakwa menemui Notaris LUSI INDRIANI dan menyuruh Saksi RR NURUL WURYANDANI Tersebut untuk memberikan keterangan palsu. Bahwa terhadap Terdakwa IR SANTOSO HALIM sama sekali tidak ada keterangan adanya keterkaitan Terhadap Saksi RR NURUL WURYANDANI tidak terlibat apapun, apalagi faktanya **Terdakwa IR SANTOSO HALIM tidak pernah menyuruh** ataupun atas dirinya sendiri memberikan keterangan palsu karena terdakwa santoso

Putusan Pidana hal 122 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya bertindak sebagai pembeli yang beritikad baik atas penjualan tanah milik Sdr ARIS SETYANTO NUGROHO ;

2. Bahwa Jadi jelas berdasarkan uraian kami diatas dakwaan Jaksa Penuntut Umum pada Pasal 266 ayat 1 KUHP tidak memenuhi unsur, dakwaan tersebut tidak diuraikan secara cermat, jelas dan lengkap mengenai tindak pidana yang didakwakan dengan menyebutkan waktu dan tempat tindak pidana dilakukan, dakwaan Sdr. Jaksa Penuntut Umum tidak menyebutkan hal tersebut diatas maka dakwaan Sdr. Jaksa Penuntut Umum kabur (obscuur libel) atau tidak memenuhi Pasal 266 KUHP, oleh karenanya dakwaan Sdr. Jaksa Penuntut Umum wajib dinyatakan tidak dapat diterima sesuai Pasal 143 ayat (3) KUHP, yang menyatakan Surat dakwaan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b. Hal ini sejalan dengan penjelasan dari Suharto RM, SH dalam bukunya yang berjudul Penuntutan Dalam Praktek Peradilan, Terbitan Sinar Grafika, hal 23. Dimana disebutkan bahwa kelengkapan materiil ialah perbuatan materiil yang dilakukan tersangka meliputi :

1. Fakta-fakta yang dilakukan tersangka;
2. Unsur tindak pidana dari perbuatan materiil yang dilakukan;
3. Cara tindak pidana dilakukan;
4. Waktu dan tempat dilakukannya tindak pidana.

Sebagaimana telah kami uraikan dalam analisa fakta persidangan terungkap bahwa beberapa saksi yang diuraikan dalam dakwaan ternyata dalam persidangan memberikan keterangan yang jauh berbeda dari dakwaan, hal tersebut antara lain:

1. Bahwa surat dakwaan merupakan dasar dari Penuntut umum membawa terdakwa ke persidangan untuk diperiksa, hal tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 143 ayat (1) KUHP, Dakwaan JPU merupakan dokumen penting yang harus disusun dan dibuktikan di persidangan, sehingga uraian dakwaan menjadi sangat menentukan bagi pengadilan untuk memutus perkara tersebut, hal tersebut diatur dalam pasal 191 ayat (1) dan ayat (2) KUHP yang menyatakan: "jika Pengadilan menyatakan dakwaan tidak terbukti secara sah dan meyakinkan maka terdakwa dibebaskan, jika pengadilan menyatakan dakwaan terbukti namun bukan suatu tindak pidana maka terdakwa dilepaskan dari segal tuntutan."

Dan diatur pada pasal 193 ayat (1) KUHP, yang menyatakan:

Putusan Pidana hal 123 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



“Jika Pengadilan menyatakan dakwaan terbukti secara sah dan meyakinkan maka pengadilan menjatuhkan pidana.”

2. Dakwaan yang disampaikan dan dibacakan oleh JPU adalah dakwaan kesatu dengan pasal PASAL 266 AYAT (1) KUHP JO. PASAL 55 AYAT 1 KE-1 KUHP, terdakwa didakwa melakukan perbuatan pemalsuan surat dengan menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik;
3. Bahwa ternyata dalam persidangan kertangan saksi yang diuraikan oleh JPU dalam Dakwaan tidak sesuai dengan surat dakwaan, antara lain:

- Keterangan Saksi RR NURUL WURYANDANI, saksi menerangkan dibawah sumpah

Pada tanggal 10 Juni 2016 Saksi pergi menuju Gedung Cyber bertemu dengan MAULVY setelah Saksi tandatangani Saksi serahkan kembali kepada Notaris dan Saksi menyaksikan PIETER NARDTY THENU juga ikut menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, setelah itu Saksi pulang. tandatangani dihadapan Notaris di Gedung Cyber tanggal 10 Juni 2016 disaksikan oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan PIETER THENU.

- Keterangan saksi LUSI INDRIANI SH., M.Kn.

Pada hari Jumat sore tanggal 10 Juni 2016 sekitar pukul 16.00 WIB saksi tiba di kantor Ir. SANTOSO HALIM Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, saksi menunggu sekitar 15 menit, kemudian datang bertemu dengan Ser ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu), R. R. NURUL WURYANDANI Ir SANTOSO HALIM dan PIETER NARDTY THENU, lalu proses penandatanganan minuta PJB pun dilaksanakan, pada saat saksi membacakan isi akta para pihak mendengarkan dan hadir dihadapan saksi, setelah saksi selesai membacakan akta dan mengkonfirmasi terkait dokumen serta harga jual beli di hadapan para pihak.

- Keterangan PIETER

Pada tanggal 10 Juni 2016 Sdr Ir. SANTOSO HALIM lupa jamnya perkiraan menjelang siang Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn datang menemui PIETER NARDTY THENU, pada saat PIETER NARDTY THENU mengabarkan semua pihak sudah datang baru Sdr Ir. SANTOSO HALIM turun ke lantai 1 Gedung Cyber untuk menemui mereka dan Sdr Ir. SANTOSO HALIM melihat yang telah

Putusan Pidana hal 124 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



hadir adalah Sdr. PIETER NARDTY THENU, Sdri. RR NURUL WURYANDANI, laki-laki yang mengaku ARIS SETYANTO NUGROHO dan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M. Kn, Pada saat itu Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn meminta Sdr Ir. SANTOSO HALIM, Sdri. RR NURUL WURYANDANI dan ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) untuk menunjukkan identitas asli seperti KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP berikut menyerahkan fotokopinya, pada saat itu Notaris juga menanyakan beberapa pertanyaan untuk mengkonfirmasi kebenaran identitas, kemudian Notaris membacakan samua isi Akta Pengikatan Jual Beli dan menanyakan kepada pihak penjual ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) apakah sudah menerima pembayaran? dan ARIS SETYANTO NUGROHO (figur) dan Sdri. RR NURUL WURYANDANI pun menjawab "iya sudah", kemudian Notaris mengatakan kalau begitu akta ini menjadi alat pembayaran yang sah.

Berdasarkan Uraian diatas Bahwa oleh karena Surat Dakwaan telah dibuat secara tidak cermat dan jelas atau kabur (*obscur libel*) maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia berkenan untuk menyatakan Dakwaan Jaksa Penuntut Umum **Batal Demi Hukum (null and void)**

C. BERDASARKAN ALAT BUKTI DAN BARANG BUKTI DI PERSIDANGAN, PERBUATAN TERDAKWA BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN PIDANA

Sebagaimana telah kami uraikan dalam analisa fakta persidangan dan uraian pada Poin A bab ini, perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa bukan merupakan perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal 266 ayat 1 Jo. Pasal 55 ayat 1 kesatu KUHP

Perbuatan pidana yang tuntutan oleh JPU kepada terdakwa IR SANTOSO HALIM adalah tindak pidana pasal 266, padahal Berdasarkan pembuktian fakta-fakta persidangan, ternyata tidak ada satupun alat bukti yang membuktikan bahwa terdakwa memenuhi unsur pidana pasal 266 ayat 1 KUHP Jo Pasal 55 ayat 1 Kesatu KUHP, yang terjadi adalah sengketa keperdataan antara IR SANTOSO HALIM DAN ARIS SETYANTO NUGROHO, sedangkan pidana terjadi hanya pemalsuan yang dilakukan oleh RR NURUL WURYANDANI

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa PERBUATAN TERDAKWA BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN PIDANA SESUAI DENGAN alat bukti yang dibuktikan DALAM PERSIDANGAN

Putusan Pidana hal 125 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D. PERBUATAN TERDAKWA TIDAK TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN ATAS UNSUR-UNSUR DARI PASAL 266 AYAT (1) KUHP JO. PASAL 55 AYAT 1 KESATU KUHP,

Bagian akhir dari suatu pemeriksaan perkara Pidana di Persidangan adalah apakah perbuatan terdakwa memenuhi unsur-unsur pidana yang didakwakan atau tidak, jika ia memenuhi seluruh unsur pidana dari Pasal yang didakwakan terbukti secara sah dan meyakinkan maka Pengadilan akan menjatuhkan Pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 193 ayat (1) KUHP, dan sebaliknya Jika seluruh unsur pidana dari Pasal yang didakwakan tidak terpenuhi maka Pengadilan akan membebaskan terdakwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 191 ayat (1) KUHP, atau Jika Perbuatan terdakwa terpenuhi namun bukan perbuatan Pidana, maka pengadilan akan melepaskan dari segala tuntutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 191 ayat (2).

Berdasarkan uraian diatas maka pembahasan pembuktian unsur pasal PASAL 266 AYAT (1) KUHP JO. PASAL 55 AYAT 1 KESATU KUHP menjadi sangat penting dalam proses akhir dari persidangan perkara aquo.

Sebagaimana diuraikan JPU dalam suratuntutannya No. PDM -125/JKTSL/Eku.2/10/2023 tanggal 21 Desember 2023, JPU berpendapat bahwa unsur pasal PASAL 266 AYAT (1) KUHP JO. PASAL 55 AYAT 1 KESATU KUHP telah terbukti secara sah dan meyakinkan dan menuntut terdakwa dengan pidana penjara selama 2 Tahun penjara.

Tuntutan tersebut memang kewenangan Jaksa Penuntut Umum, namun seharusnya JPU pada perkara aquo menerapkan hukum dengan hati nurani, bukan berdasarkan pesanan. tuntutan JPU tersebut bertentangan dengan nurani yang dengung-dengungkan oleh Jaksa Agung belakangan ini.

Jika demikian tuntutan JPU sebenarnya untuk siapa? Apakah untuk keadilan? Atau untuk pesanan?

1. Penjelasan JPU unsur "menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik"
 - Unsur ini diuraikan JPU padauntutannya halaman 46 sampai dengan 50, tanpa menguraikan apa itu pengertian "menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik", tiba-tiba seolah-olah JPU bertindak sebagai ahli ramal yang menyimpulkan unsur ini terpenuhi, padahal Sebagaimana kita ketahui pengertian "menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik" merupakan kualifikasi dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku tindak pidana tersebut, Bahwa yang dimaksud dengan Akte Autentik ialah

Putusan Pidana hal 126 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



suatu surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang dan dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang. hukum pidana sebagai kaidah otonom, dimana jika hukum pidana tidak mendefinisikan akan suatu unsur, maka harus dicari pengertiannya dari ilmu hukum lain atau disiplin ilmu lain.

- Dalam persidangan Tim PH Terdakwa maupun JPU telah menghadirkan ahli Notaris, sesuai komptensinya keahliannya. Oleh karena itu sangat relevan jika JPU seharusnya mengutip pendapat ahli Rully Iskandar maupun ahli notaris Irwan Santosa dan ahli perdata Dr. Arif wicaksana yang menyatakan seluruh akte yang disepakati para pihak akan tetap sah dan mengikat para pihak sepanjang akte tersebut disetujui para pidak, sedangkan kesalahan wilayah kerja notaris dalam menyatakan dalam akta hanya kesalahan jabatan bukan kesalahan pidana. Pada akhirnya bagaimana bisa JPU membuktikan kebenaran materiil pada unsur ini jika pengertian asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian dan pengertian “memasukan keterangan palsu” sendiri tidak mengetahuinya.

Oleh karenanya argumentasi JPU tentang terpenuhinya Unsur “menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik” harus tolak dan tidak diterima karena tidak berdasarkan hukum.

2. Penjelasan JPU unsur “Unsur dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran”

Dalam uraian tuntutan JPU pada halaman 50 s.d. 53, lagi-lagi JPU mengarang bebas dalam menguraikan pemenuhan unsur “Unsur dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran”

Sebagaiman diketahui Bersama dalam persidangan seluruh saksi bahkan saksi dari”,

- Keterangan Saksi RR NURUL WURYANDANI, saksi menerangkan dibawah sumpah
Pada tanggal 10 Juni 2016 Saksi pergi menuju Gedung Cyber bertemu dengan MAULVY setelah Saksi tandatangani Saksi serahkan kembali kepada Notaris dan Saksi menyaksikan PIETER NARDTY THENU juga ikut menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, setelah itu Saksi pulang. tandatangani dihadapan Notaris di Gedung Cyber tanggal

Putusan Pidana hal 127 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Juni 2016 disaksikan oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan PIETER NARDTY THENU.

- Keterangan saksi LUSI INDRIANI SH., M.Kn.

Pada hari Jumat sore tanggal 10 Juni 2016 sekitar pukul 16.00 WIB saksi tiba di kantor Ir. SANTOSO HALIM Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, saksi menunggu sekitar 15 menit, kemudian datang bertemu dengan Ser ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu), R. R. NURUL WURYANDANI Ir SANTOSO HALIM dan PIETER NARDTY THENU, lalu proses penandatanganan minuta PJB pun dilaksanakan, pada saat saksi membacakan isi akta para pihak mendengarkan dan hadir dihadapan saksi, setelah saksi selesai membacakan akta dan mengkonfirmasi terkait dokumen serta harga jual beli di hadapan para pihak.

- Keterangan PIETER

Pada tanggal 10 Juni 2016 Sdr Ir. SANTOSO HALIM lupa jamnya perkiraan menjelang siang Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn datang menemui PIETER NARDTY THENU, pada saat PIETER THENU mengabarkan semua pihak sudah datang baru Sdr Ir. SANTOSO HALIM turun ke lantai 1 Gedung Cyber untuk menemui mereka dan Sdr Ir. SANTOSO HALIM melihat yang telah hadir adalah Sdr. PIETER NARDTY THENU, Sdri. RR NURUL WURYANDANI, laki-laki yang mengaku ARIS SETYANTO NUGROHO dan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M. Kn, Pada saat itu Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn meminta Sdr Ir. SANTOSO HALIM, Sdri. RR. NURUL WURYANDANI dan ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) untuk menunjukkan identitas asli seperti KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP berikut menyerahkan fotokopinya, pada saat itu Notaris juga menanyakan beberapa pertanyaan untuk mengkonfirmasi kebenaran identitas, kemudian Notaris membacakan semua isi Akta Pengikatan Jual Beli dan menanyakan kepada pihak penjual ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) apakah sudah menerima pembayaran? dan ARIS SETYANTO NUGROHO (figur) dan Sdri. RR. NURUL WURYANDANI pun menjawab “iya sudah”, kemudian Notaris mengatakan kalau begitu akta ini menjadi alat pembayaran yang sah.

Oleh karenanya argumentasi JPU tentang terpenuhinya Unsur “Unsur dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu

Putusan Pidana hal 128 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran” harus tolak dan tidak diterima karena tidak berdasarkan hukum.

3. Penjelasan JPU unsur “Unsur jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian”

JPU dalam tuntutananya menguraikan unsur ini halaman 53 dengan menguraikan bahwa Kerugian berasal dari kata Rugi yang menurut KBBI. rugi adalah homonim dan berada dalam kelas ajektiva, sedangkan yang dimaksud dengan rugi adalah tidak mendapatkan faedah (manfaat), bahwa menurut Eko Adi Susanto Dkk, dalam bukunya Pertanggungjawaban Pidana Yang Memakai dan Jurnal Daulat Hukum Volume 1 NO. 1 maret 2018, him. 3 Mengenai pemakaian atau penggunaan surat palsu yang dilakukan pelaku dalam tindak pidana pemalsuan, tidak harus capat mendatangkan kerugian, tidak perlu kerugian itu nyata atau benar ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup menjerat pelaku pemalsuan surat yang diartikan kerugian disini tidak saja hanya meliputi kerugian materil akan tetapi juga kerugian imaterial dimasyarakat, kesusilaan, kehormatan dikarenakan kata **“dapat”** di dalam unsur ini.

Bahwa terdakwa tidak pernah menyuruh memasukan keterangan palsu, yang memasukan keterangan palsu adalah nurul, seharusnya yang rugi adalah terdakwa santoso halim karena meskipun santoso telah membeli seharga 15 M yang telah dibayarkan kepada Nurul namun Santoso tidak bisa menempati tanahnya dan malah dijadikan terdakwa..

Bahwa Pengertian unsur “kalau dalam penggunaannya dapat mendatangkan kerugian” telah jelas, Bahwa penggunaan akte itu dapat mendatangkan kerugian. Kata “ Dapat “ berarti tidak perlu kerugian itu betul-betul sudah ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup. Kemudian yang dimaksud “ kerugian “ disini tidak saja hanya meliputi kerugian materiil, akan tetapi juga kerugian di masyarakat, kesusilaan, kehormatan, dan lain sebagainya Yang dimaksud (M.A.R.I. 29 Mei 1965 No. 10K/Kr/1965). Contoh lain, putusan Mahkamah Agung, kerugian di sini tidak perlu nyata-nyata ada (M.A.R.I. 5 Juni 1975 No. 88 K/Kr/1974);

Berdasarkan Surat Palsu

uraian di atas, argumentasi JPU tentang terpenuhinya Unsur “Unsur jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian” harus tolak dan tidak diterima karena tidak berdasarkan hukum.

Uraian unsur JPU tersebut seluruhnya keliru dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena itu Tim Penasehat Hukum Terdakwa akan menguraikan unsur-unsur

Putusan Pidana hal 129 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal PASAL 266 AYAT (1) KUHP JO. PASAL 55 AYAT 1 KESATU KUHP.
sebagai berikut:

1. Unsur Barang siapa

Unsur ini merupakan unsur yang harus dipenuhi terhadap subjek hukum pidana yang dituduhkan melakukan perbuatan Pidana. Unsur ini barang siapa dalam KUHP adalah memberi arah tentang Subyek hukum yaitu orang atau manusia yang mengetahui akan arti perbuatannya.

Bahwa yang diajukan di persidangan dalam perkara ini adalah orang atau manusia yang dapat dipertanggung jawabkan secara pidana, mengenai kemampuan bertanggung jawab sebagai subjek hukum, memory van toelichting (MVT) menegaskan, bahwa unsur ini dianggap terdapat pada setiap orang yang melakukan perbuatan yang melanggar undang-undang sebagai unsur diam dalam setiap delik (stilzqgen element van elk delict), lebih lanjut pertanggung jawaban pidana seseorang dapat dikenakan ketika seseorang menyadari dan menghendaki akan arti perbuatannya dan tidak ada unsur penghapus dan pembeda dalam melakukan tindak pidana tersebut.

Unsur ini ditentukan akan terbukti atau tidak terbukti bila unsur-unsur lainnya dalam pasal ini telah terpenuhi.

Oleh karena itu untuk menjawab apakah perbuatan Terdakwa PIETER NARDTY THENU memenuhi unsur barang siapa pada pasal ini, terlebih dahulu dibuktikan unsur selanjutnya, jika terdakwa tidak terpenuhi unsur lainnya dalam Pasal 266 Ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 ayat 1 ke-1 KUHP, maka dengan sendirinya unsur barang siapa tidak akan terbukti.

2. Unsur Menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam suatu Akta Otentik.

Unsur "Menyuruh, menempatkan, keterangan palsu ke dalam sesuatu Akta Autentik tentang sesuatu kejadian yang kebenarannya harus dinyatakan oleh Akta itu" merupakan kualifikasi dari perbuatan yang dilakukan oleh pelaku tindak pidana tersebut, Bahwa yang dimaksud dengan Akte Autentik ialah suatu surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang dan dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang.

Unsur ini merupakan bagian dari kesengajaan (opzet), yakni dengan sengaja menyuruh menggunakan keterangan palsu, atau yang tidak benar dalam suatu akta autentik, yaitu bahwa akta tersebut haruslah merupakan suatu akta autentik yang berisi keterangan yang palsu mengenai sesuatu

Putusan Pidana hal 130 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal, yang tentang kebenarannya. Dengan unsur menyuruh tersebut diartikan bahwa pembuat akte autentik tidak mengetahui bahwa adanya ketidakbenaran isi akte tersebut.

- Bahwa berdasarkan fakta-fakta terungkap bahwa RR NURUL WURYANDAYANI bermaksud menjual rumahnya kepada Ir. SANTOSO HALIM sesuai SHM No 1088/Menteng pada tanggal 10 Juni 2016, maka terlihat perjanjian itu adalah perjanjian jual beli tanah terlihat dalam Pasal 1, Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5 Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 serta APJB yang isinya telah disepakati oleh santoso sebagai pembeli dan ARIS SETYANTO NUGROHO/ RR NURUL WURYANDANI sebagai penjual tanah tersebut.
- Terdakwa, Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, PIETER NARDTY THENU dan Saksi Ir. SANTOSO HALIM tidak mengetahui bahwa SIGI itu adalah figur dan bukan ARIS SETYANTO NUGROHO yang sebenarnya, karena MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI tidak pernah bercerita kepada terdakwa, yang mengetahui hanya RR NURUL WURYANDANI dan luthfi.
- Penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan pada tanggal 10 Juni 2016 sekitar pukul 11.00 WIB di Gedung Cyberl Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, dan yang hadir pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut antara lain Sdr. PIETER NARDTY THENU, Notaris Sdr LUSI INDRIANI, S.H., M. Kn dan stafnya, MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan ARIS serta RR NURUL WURYANDANI
- Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO hadir dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tersebut.
- Saat menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut Notaris LUSI INDRIANI S.H., MKN telah membaca Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut terlebih dahulu dihadapan dan mendengarkan IR SANTOSO HALIM, ARIS SETYANTO NUGROHO dan RR NURUL WURYANDANI sebelum Akta tersebut ditandatangani. ARIS SETYANTO NUGROHO dan RR NURUL WURYANDANI tidak memepermalahkan isi akte tersebut.
- Tidak ada perbuatan yang dilakukan Sdr IR SANTOSO HALIM untuk menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta autentik.

Putusan Pidana hal 131 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- TERDAKWA IR SANTOSO TIDAK MENGETAHUI PEMALSUAN YANG DILAKUKAN OLEH NURUL, NURUL BERINISIAITIF SENDIRI DALAM MELAKUKAN PEMALSUAN, SEHINGGA YANG MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM PIDANA DENGAN PELAPOR ARIS SETYANTO NUGROHO ADALAH NURUL DAN SIGI (ORANG YANG MENGAKU SEBAGAI ARIS) BUKAN TERDAKWA IR SANTOSO HALIM
- Terdakwa Ir Santoso dituntut sebagai pelaku tindak pidana penyertaan (*medeplegen*) atau secara bersama-sama dengan RR Nurul berdasarkan Pasal 55 KUHP. Dalam tuntutan penuntut umum terdakwa memenuhi pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, menurut R. Soesilo dalam bukunya yang berjudul Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal menjelaskan mengenai apa yang dimaksud dengan “orang yang turut melakukan” (*medepleger*) dalam Pasal 55 KUHP. Menurut R. Soesilo, “turut melakukan” dalam arti kata “bersama-sama melakukan”. Sedikit-dikitnya harus ada dua orang, ialah orang yang melakukan (*pleger*) dan orang yang turut melakukan (*medepleger*) peristiwa pidana. Di sini diminta bahwa kedua orang itu semuanya melakukan perbuatan pelaksanaan, jadi melakukan anasir atau elemen dari peristiwa tindak pidana itu. Pelaku peserta (*medeplegen*) dalam hukum pidana disebut kesengajaan ganda (*dubbel opzet*), yaitu sengaja bekerjasama dan sengaja bersama-sama melakukan tindak pidana itu. Tidak dijelaskan dalam dakwaan bagaimana kedua orang itu sepakat melakukan kejahatan memperkaya orang lain, dan bagaimana kedua orang itu bersama-sama melakukan kejahatan itu.
- Dalam tuntutan Penuntut umum diuraikan, Terdakwa tidak mengetahui suami yang RR Nurul bawa adalah suami palsu (SIGI) sehingga tidak mungkin memenuhi penyertaan.
- Bahwa dalam persidangan terungkap bahwa Surat perjanjian kerjasama diberikan dahulu oleh Pieter kepada Aris (sigi) dan nurul sbeelum di tandatangani, dan mereka terlebih dahulu memaca isi SPK tersebut tanpa meminta perubahan atas SPK tersebut sehingga Aris (sigi) dan nurul mengetahui isi SPK tersebut dan menyetujui isi perjanjian dengan memparaf dan menandatangani.
- Bahwa dalam persidangan terungkap bahwa Akta Perjanjian pengikatan jual beli dibacakan terlebih dahulu isi aktanya dihadapan Aris (sigi) dan nurul sebagai penjual dan terdakwa santoso sebagai

Putusan Pidana hal 132 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli, kemudian tidak ada sama sekali permintaan perubahan akta dan para pihak menyetujui dan selanjutnya ditandatangani Terdakwa santoso dengan Aris (SIGI) dan Nurul sehingga isi APJB seluruhnya atas persetujuan para pihak.

- Bahwa kemudian Aris setyonugroho baru mengetahui dirinya dipalsukan oleh Nurul dan Aris (SIGI)s sehingga mengakibatkan Aris setyonugroho kehilangan haknya atas rumah yang telah dibeli dan dibayarkan secara lunas oleh terdakwa Ir.santoso halim, oleh karena itu kerugian yang dialami Aris setyonugroho adalah akibat perbuatan Nurul dan Aris (SIGI), bukan atas perbuatan terdakwa ir santoso, dan bahkan ir santoso megalami kerugian sudah membayar lunas tanah tersebut namun tidak bisa menguasai dan bahkan harus ditahan dalam perkara pidana yang tidak pernah dia lakukan.
- Terhadap fakta tersebut maka tidak ada hubungan hukum pidana antara Aris setyonugroho dengan terdakwa ir santoso halim, oleh karenanya laporan pidana Aris setyonugroho seharusnya hanya ditujukan kepada Nurul dan Aris (SIGI), hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi dan keterangan ahli sebagai berikut:

- Keterangan saksi:

Peter: menyampaikan tidak mengetahui aris yang dihadirkan oleh nurul pada tanggal 10 Juni 2016 adalah aris palsu alias SIGI, perjanjian disepakati penjual dan pembeli

Nurul : inisatif membawa aris palsu adalah inisiatif dirinya sendiri agar santoso mau memberikan uang sejumlah 15 M, saksi membca isi surat perjanjian kerjasama dan saksi mengetahui dan mendengarkan pembacaan isi akta pengikatan jual beli yang dibcaakan oleh Notaris lusi dan kemudian ditanda tangani nurul dan aris (sigi).

Hilda : menyampaikan tidak mengetahui aris yang dihadirkan oleh nurul pada tanggal 10 Juni 2016 adalah aris palsu alias SIGI, perjanjian disepakati penjual dan pembeli

Kternagan terdakwa:

- menyampaikan tidak mengetahui aris yang dihadirkan oleh nurul pada tanggal 10 Juni 2016 adalah aris palsu alias SIGI, perjanjian disepakati penjual dan pembeli
- Nurul dan aris (sigi) membaca isi surat perjanjian kerjasama dan Nurul dan aris (sigi) mengetahui dan mendengarkan pembacaan isi akta

Putusan Pidana hal 133 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengikatan jual beli yang dibacakan oleh Notaris lusi dan kemudian ditanda tangani nurul dan aris (sigi).

h. hal tersebut berseuaian dengan Keterangan ahli:

Keterangan Ahli Perdata Dr. ARIF WICAKSANA, S.H., M.H.

- Bahwa perjanjian jual beli didasari dengan Asas Kebebasan Berkontrak pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata;
- Perjanjian yang disepakati para pihak harus dipenuhi oleh syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdata;
 1. kesepakatan para pihak;
 2. kecakapan dalam membuat kontrak/suatu perikatan;
 3. suatu hal tertentu;
 4. suatu sebab yang halal;
- Sepanjang semua perjanjian tersebut disepakati oleh para pihak maka perjanjian tersebut telah mengikat kepada para pihak, jika salah satu pihak ada yang tidak sepakat maka pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui Pengadilan;
- Perjanjian dengan syarat dimungkinkan, misalkan perjanjian jual beli tanah kembali pada akta perjanjian jual beli tanah dengan harga 15 M namun ditulis 17 M dalam Akta Pengikatan Jual beli sepanjang disepakati oleh para pihak dan itu merupakan disahkan menurut hukum;
- Perjanjian jual beli tanah yang disepakati oleh penjual dan pembeli mengikat bagi para pihak, jika salah satu pihak menolak isi perjanjian maka tidak bisa dibatalkan secara sepihak;
- Jika pembeli tidak mengetahui bahwa penjual yang hadir dalam penandatanganan perjanjian jual beli adalah penjual yang palsu, maka Pembeli tidak bisa dihukum karena tidak tahu dan termasuk dalam pembeli beritikad baik dan dilindungi oleh hukum;
- Pembeli beritikad baik akan slelau dilindungi hukum dan tidak bisa dipersalahkan.

Keterangan Ahli Notaris Dr. IRWAN SANSTOSA, S.H., Sp.N, M.Kn.

- Bahwa perjanjian jual beli didasari dengan asas kebebasan berkontrak pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;
- Perjanjian yang disepakati para pihak harus dipenuhi oleh syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerdata;
 - kesepakatan para pihak;

Putusan Pidana hal 134 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- kecakapan dalam membuat kontrak/suatu perikatan;
 - suatu hal tertentu;
 - suatu sebab yang halal;
- Sepanjang semua perjanjian tersebut disepakati oleh para pihak maka perjanjian tersebut telah mengikat kepada para pihak, jika salah satu pihak ada yang tidak sepakat maka pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui Pengadilan;
 - Perjanjian dengan syarat dimungkinkan, misalkan perjanjian jual beli tanah kembali pada akta perjanjian jual beli tanah dengan harga 15 M namun ditulis 17 M dalam Akta Pengikatan Jual beli sepanjang disepakati oleh para pihak dan itu disahkan menurut hukum.
 - Jika para pihak penjual dan pembeli setuju isi akta pengikatan jual beli ditulis lunas padahal belum lunas maka hal tersebut tidak ada masalah hukum karena disepakati oleh para pihak;
 - Jika pembeli tidak mengetahui bahwa penjual yang hadir dalam penandatanganan perjanjian jual beli adalah penjual yang palsu, maka Pembeli tidak bisa dihukum karena tidak tahu dan termasuk dalam pembeli beritikad baik dan dilindungi oleh hukum;

Keterangan Ahli Pidana (Dr. H. Dian Adriawan Daeng Tawang S.H., M.H.)

- Jika Ada seorang istri yang mengambil sertifikat yang bukan miliknya punya suaminya, kemudian istri tersebut mengajak suami palsu untuk menandatangani jual beli tanah kepada si B, maka istrinya tersebut sebagai pleger sedangkan si B yang tidak mengetahui suami yang dibawa istrinya adalah palsu, terhadap si pembeli tidak bisa dipersalahkan hukum.
- Suatu peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana harus ditandai dengan niat jahat/ mens rea dan si isteri membawa suami palsu itu bias disebut mens rea dan perjanjian batal demi hukum atau tidak pernah ada.
- Orang yang dapat dipidana menurut pasal 55 ayat 1 kesatu adalah orang yang menyuruh melakukan sedangkan orang yang disuruh tidak dapat dipidana.
- Pasal 55 harus dilakukan oleh lebih dari satu orang atau lebih sedangkan pasal 266 menyuruh melakukan keterangan palsu bisa dilakukan oleh satu orang.
- Pasal 266 orang yang dapat dipidana hanya orang yang menyuruh orang yang disuruh tidak masuk kategori pasal 266 KUHP.

Putusan Pidana hal 135 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Pasal 266 hanya untuk orang yang menyuruh sedangkan orang yang disuruh dikenakan pasal lain.
- Perbuatan pidana hanya untuk orang yang menyuruh melakukan Orang yang disuruh tidak bertentangan dan mengetahui apa yang seharusnya dikerjakan, dan apabila melakukan tidak sesuai dengan apa dikerjakan maka perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum menurut hukum pidana.

Keterangan Ahli Notaris– RULLY ISKANDAR, S.H., M.Kn., Ahli menerangkan dibawah sumpah pada hari rabu tanggal 20 November 2023, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tentang pembeli dengan beritikad baik dalam melakukan transaksi jual beli sepanjang jual beli dilakukan dengan itikad baik dan sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak mengetahui adanya kecacatan tersembunyi pembeli harus dilindungi secara hukum;
- Jika APJB ditulis lunas padahal belum lunas, namun isi lunas tersebut disepakati pihak penjual dan pembelinya maka APJB tersebut tetap sah;
- Pernyataan sepihak penjual yang menyatakan tidak pernah melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan hanya perjanjian pinjam meminjam maka pernyataan tersebut tidak bisa dibenarkan jika penjual telah menandatangani APJB tersebut.

Keterangan Ahli Pidana Dr. Rocky Marbun

- Jika dalam suatu perjanjian penjual hadir menandatangani perjanjian jual beli tanah namun kemudian setelah menerima pembayaran dari pembeli tanah, jauh setelahnya penjual menyatakan tidak pernah menjual tanahnya melainkan hanya meminjam uang, maka bukti yang ada adalah bukti tanda tangan si penjual bukan bukti pengakuan, jika ada fakta maka dalam hukum pidana kata-kata tidak berlaku 1 bahasa itu bermakna jika itu ada bukti empiris.
- subjek pidana yang bisa dilaporkan harusnya orang yang mengetahui pemalsuan oleh karena itu hanya bisa melaporkan istri dan suami palsu.
- Hubungan hukum pelaporan suami yang dirugikan akibat tindakan istrinya yang menjual tanah suaminya (dengan menggunakan suami palsu) tanpa sepengetahuan suaminya, maka suaminya hanya mempunyai hubungan hukum kepada istri dan orang yang berpura-pura menjadi suaminya, suami tersebut tidak ada hubungan hukum kepada pembeli yang tidak mengetahui ada pemalsuan. Jadi jika mau lapor pidana hanya pada istri dan orang yang berpura-pura menjadi suami.

Putusan Pidana hal 136 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Keterangan Ahli Perdata Dr.(C) M Rizky Aldila S.H., M.Kn.

- Pada prinsipnya selama tidak melanggar KUHPerdata itu boleh, kesepakatan harga yang tidak sama meskipun sudah sepakat maka boleh dan tetap berlaku karena kedua belah pihak sadar betul menyepakati, telah memenuhi hak dan kewajiban.
- PPJB adalah perjanjian jual beli. PPJB bisa pengikatan lunas atau perjanjian untuk mengawali AJB. Salah atau tidak? Diperbolehkan secara konteks hukum, namun menimbulkan risiko di masyarakat.
- Ada PPJB tahun 2016, ditandatangani tahun 2019 ternyata penjual atau pemilik tanah yang hadir adalah orang yang palsu. Dihadirkan oleh si penjual. Pembeli tidak mengetahui. Apakah mengikat kepada siapa perjanjian jual beli tanah tersebut? Dalam konteks harta bersama yang harus hadir adalah suami dan istri. Dalam masa diketahui peristiwa hukum tidak dipenuhinya maka harus melihat dulu jika formil dan materil sudah dipenuhi maka perjanjian itu sah demi hukum. Dalam konteks telah terlaksananya hak dan kewajiban berarti telah dilaksanakannya syarat-syarat perjanjian maka jual belinya sah dan terjadi dan tidak bisa dibatalkan akibat peristiwa hukum ternyata dilakukan oleh si pembeli. Kedua sejak tahun 1998 dalam MA RI No 42 ada pembeli beritikad baik even itu ada cacat formil yang terjadi dalam peristiwa jual belinya, selama dipenuhi done. Tahun 2009 di putusan MA No 2318 jelas disebutkan dikuatkan Kembali apabila peristiwa jual beli barang tidak bergerak di lakukan dengan lunas di depan PPAT maka sah demi hukum tidak bisa di batalkan. SEMA No. 2416 tahun 2009 maka ditegaskan Kembali jika telah dilakukan PPAT maka jual belinya sah. Selama 1448 terpenuhi maka negara wajib melindungi pembeli beritikad baik.
- Apakah bisa pembeli dipersalahkan atas pemalsuan yang dilakukan oleh penjual? Pembeli sudah bayar. MA sudah melindungi walaupun ketemu cacat hukum pembeli beritikad baik dilindungi sejak 1998. Pendapat ahli Prof Subekti yang mengemukakan bahwa pembeli beritikad baik harus tetap dilindungi walaupun dia berhadapan dengan orang yang sebagaimana penjual. Kalau penjual menunjukkan fakta-fakta seritifikat dll, maka pembeli dilindungi dan haknya tidak bisa dirampas.
- Pembuktian dalam perspektif hukum perdata. Ketika ada perjanjian telah dibacakan dan di tandatangani penjual. Pembeli sudah bayar tepapi tahun 2019 penjual klaim pinjam meminjam. Dalam hukum perdata mana yang dipakai? Dalam peristiwa dimana kedudukan pembuktian mana kuat

Putusan Pidana hal 137 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

kosensuil dan tertulis. Jawabannya yang tertulis. Dalam peristiwa perdata yang dipakai adalah kacamata perjanjian. Dalam 1943 tidaklah dapat ditafsirkan lain kecuali yang telah tertuang dalam akta.

- Apakah suami tahun 2019 punya hak keperdataan untuk menuntut pembeli bahwa yg dihadirkan palsu? Pembeli beritikad baik tidak dapat dirampas haknya, maka peristiwa tersebut dibagi. Maka dalam konteks yang harusnya tidak dapat dibatalkan, tetapi yang membuat peristiwa tersebut wajib mempertanggungjawabkan. Jadi si suami tidak dapat membatalkan, maka suami dapat meminta pertanggungjawaban istrinya baik PMH atau pidana. Pembeli tidak dapat dirampas haknya, kerugian yang disebabkan oleh istri maka tanggungjawab secara perdata jatuh kepada dia dan istrinya dan pelaku.
- Kalau misal rillnya 15M, ditulis 17 lebih gapapa kurang gaboleh. Dibawah NJOP tidak boleh.
- Suami asli menerima bagian dari jual beli objek tersebut, apakah masih bisa menuntut? Maka suami asli harus menggugat istri dan suami palsu. Kalau konteksnya menerima maka jangan-jangan dia tidak tahu itu konteksnya pembuktian.
- Kapan berakhirnya perjanjian bersyarat? Perjanjian bersyarat menjatuhkan if itu telah terjadi baru dia hidup. Kapan berakhir? Setelah peristiwa tersebut sudah selesai.

BAHKAN DALAM FAKTAYA ARIS SETYANTO NUGORHO TERBUKTI MENERIMA UANG DARI NURU SEJUMLAH RP.400 JUTA YANG DIDAPAT NURUL DARI TERDAKWA IR SANTOSO HALIM HASIL PEMBAYARAN PENJUALAN TANAH ARIS

- Bahwa dalam pembuktian di persidangan terungkap pada tanggal 10 juni 2016, setelah nurul menandatangani SPK dan Pengikatan jual beli tanah aris kemudian Terdakwa santoso memberkan cek kepada nurul sebagai tahapan pembayaran tanah yang dijual aris, kemudian nurul setelah mencairkan cek yang diberikan santoso kemudian nurul transfer kepada aris setyanto nugroho sejumlah Rp. 400 juta;
- Aris mengetahui bahwa istrinya hanya seorang ibu rumah tangga yang tidak mungkin mempunyai uang sebanyak itu;
- Aris mengakui menerima transferan nurul namun tidak pernah menanyakan untuk keperluan apa uang itu ditranfer ke rekening aris, aris hanya menduga pembayaran hutang mertuanya.

Putusan Pidana hal 138 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Penjelasan aris tersebut tidak masuk akal, bagaimana mungkin nurul mentranfer sejumlah uang 400 juta tanpa melakukan konfirmasi dan aris bagaimana mungkin tidak menanyakan uang dari maa sebesar 400 juta tersebut, oleh karena itu kami menduga ada kebohongan aris dan nurul dalam keterangan yang diberikan di persidangan.
- Hal tersebut bersesuaian dengan keterangan nurul dan keterangan aris di persidangan.

DENGAN DEMIKIAN BERDASARKAN FAKTA HUKUM YANG DIURAIKAN DIATAS DAN DIBUKTIKAN OLEH ALAT BUKTI DALAM DIPERSIDANGAN MAKA SECARA HUKUM UNSUR Unsur Menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam suatu Akta Otentik TIDAK TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN.

3. Unsur dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran.

unsur “dengan maksud akan atau menyuruh orang lain menggunakan akte itu seolah-olah keterangannya itu sesuai dengan kebenaran” maksudnya adalah:

- supaya dapat dihukum menurut pasal ini, maka dengan memperhatikan kata-kata menyuruh adalah suatu perbuatan yang mengandung pengertian ada orang yang menyuruh melakukan dan ada orang yang disuruh untuk melakukan suatu perbuatan sesuai dengan keinginan orang yang menyuruh melakukan perbuatan untuk menempatkan keterangan palsu kedalam suatu akte autentik. Kemudian unsur tidak mensyaratkan orang yang disuruh mengetahui kebenaran akte tersebut, namun hanya mengetahui seolah-olah akte tersebut benar adanya,
- Unsur ini terkait dengan unsur kesengajaan atau dolus, dalam menghubungkan unsur ini perlu dibuktikan adanya kesengajaan dari pelaku untuk menyuruh orang lain menggunakan akte itu seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal sebenarnya, kemudian setelah dibuktikan kesengajaan tersebut dimana pelaku mengetahui bahwa akte tersebut berisi keterangan palsu, pelaku menyuruh orang lain dipergunakannya akte yang didalamnya terdapat keterangan palsu itu seolah-olah akte tersebut benar atau cocok dengan hal sebenarnya. Pada unsur / kalimat “seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal sebenarnya” mengandung makna: adanya orang-orang yang terpedaya dengan di gunakannya surat-surat yang demikian, dan surat

Putusan Pidana hal 139 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



itu berupa alat yang digunakan untuk memperdaya orang, orang mana adalah orang yang menganggap akte tersebut cocok dengan hal yang sebenarnya, orang terhadap siapa maksud surat itu digunakan, bisa orang-orang pada umumnya dan bisa juga orang tertentu.

Berdasarkan Keterangan Saksi **RR NURUL WURYANDANI**

- Saat menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut Saksi mengaku dalam keadaan sadar. Saksi hanya mengikuti skenario yang dirancang oleh MAULVY PARAMA ARTHA AIS LUTHFI yang mengatur semuanya sehingga terbitlah Akta Pengikatan Juai Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang merupakan salah satu proses peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM No : 1088/Menteng.
- APJB dibuat dengan kesepakatan Bersama dan tidak ada paksaan dari manapun, serta saat ini APJB telah diujui diperadilan perdata, dan dalam putusnya dinyatakan tetap sah.

Berdasarkan fakta hukum di atas yang bersesuaian dengan keterangan para saksi dan keterangan para ahli, maka Unsur dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran Tidak terbukti secara sah dan meyakinkan.

4. Unsur jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian

Unsur ini merupakan unsur penjelasan logis dari unsur-unsur sebelumnya, Bahwa Pengertian unsur “kalau dalam penggunaannya dapat mendatangkan kerugian” telah jelas, Bahwa penggunaan akte itu dapat mendatangkan kerugian. Kata “Dapat “ berarti tidak perlu kerugian itu betul-betul sudah ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup. Kemudian yang dimaksud “kerugian “ disini tidak saja hanya meliputi kerugian materiil, akan tetapi juga kerugian di masyarakat, kesusilaan, kehormatan, dan lain sebagainya Yang dimaksud (M.A.R.I. 29 Mei 1965 No. 10K/Kr/1965). Contoh lain, putusan Mahkamah Agung, kerugian di sini tidak perlu nyata-nyata ada (M.A.R.I. 5 Juni 1975 No. 88 K/Kr/1974);

Berdasarkan Keterangan Saksi **RR NURUL WURYANDANI**

- Bahwa yang dirugikan seharusnya adalah IR SANTOSO HALIM, karena meskipun IR SANTOSO HALIM telah membayar 15 M bersih kepada ARIS SETYANTO NUGROHO dan RR NURUL WURYANDANI serta membayar sekitar 2 M untuk pajak dan komisi mediator dan jasa Notaris, namun IR SANTOSO HALIM tidak bisa menempati tanah yang ia beli, adapun kerugian ARIS SETYANTO NUGROHO merupakan

Putusan Pidana hal 140 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



disebabkan oleh istrinya sendiri bukan oleh terdakwa yang juga sebagai korban dari RR NURUL WURYANDANI

- Bahwa Aris setyonugroho baru mengetahui dirinya dipalsukan oleh Nurul dan Aris (SIGI)s sehingga mengakibatkan Aris setyonugroho kehilangan haknya atas rumah yang telah dibeli dan dibayarkan secara lunas oleh terdakwa Ir.santoso halim, oleh karena itu kerugian yang dialami Aris setyonugroho adalah akibat perbuatan Nurul dan Aris (SIGI), bukan atas perbuatan terdakwa ir santoso, dan bahkan ir santoso megalami kerugian sudah membayar lunas tanah tersebut namun tidak bisa menguasai dan bahkan harus ditahan dalam perkara pidana yang tidak pernah dia lakukan.
- Terhadap fakta tersebut maka tidak ada hubungan hukum pidana antara Aris setyonugroho dengan terdakwa ir santoso halim, oleh karenanya laporan pidana Aris setyonugroho seharusnya hanya ditujukan kepada Nurul dan Aris (SIGI), hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi dan keterangan ahli sebagai berikut:
- Keterangan saksi:

Peter: menyampaikan tidak mengetahui aris yang dihadirkan oleh nurul pada tanggal 10 Juni 2016 adalah aris palsu alias SIGI, perjanjian disepakati penjual dan pembeli

Nurul : inisatif membawa aris palsu adalah inisiatif dirinya sendiri agar santoso mau memberikan uang sejumlah 15 M, saksi membca isi surat perjanjian kerjasama dan saksi mengetahui dan mendengarkan pembacaaan isi akta pengikatan jual beli yang dibcaakan oleh Notaris lusi dan kemudian ditanda tangani nurul dan aris (sigi).

Hilda : menyampaikan tidak mengetahui aris yang dihadirkan oleh nurul pada tanggal 10 Juni 2016 adalah aris palsu alias SIGI, perjanjian disepakati penjual dan pembeli

Kternagan terdakwa:

- menyampaikan tidak mengetahui aris yang dihadirkan oleh nurul pada tanggal 10 Juni 2016 adalah aris palsu alias SIGI, perjanjian disepakati penjual dan pembeli
- Nurul dan aris (sigi) membaca isi surat perjanjian kerjasama dan Nurul dan aris (sigi) mengetahui dan mendengarkan pembacaaan isi akta pengikatan jual beli yang dibcaakan oleh Notaris lusi dan kemudian ditanda tangani nurul dan aris (sigi).

h. hal tersebut berseuaian dengan Keterangan ahli:

Putusan Pidana hal 141 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Ahli Perdata Dr. ARIF WICAKSANA, S.H., M.H.

- Bahwa perjanjian jual beli didasari dengan Asas Kebebasan Berkontrak pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata;
- Perjanjian yang disepakati para pihak harus dipenuhi oleh syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerduta;
 - kesepakatan para pihak;
 - kecakapan dalam membuat kontrak/suatu perikatan;
 - suatu hal tertentu;
 - suatu sebab yang halal;
- Sepanjang semua perjanjian tersebut disepakati oleh para pihak maka perjanjian tersebut telah mengikat kepada para pihak, jika salah satu pihak ada yang tidak sepakat maka pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui Pengadilan;
- Perjanjian dengan syarat dimungkinkan, misalkan perjanjian jual beli tanah kembali pada akta perjanjian jual beli tanah dengan harga 15 M namun ditulis 17 M dalam Akta Pengikatan Jual beli sepanjang disepakati oleh para pihak dan itu merupakan disahkan menurut hukum;
- Perjanjian jual beli tanah yang disepakati oleh penjual dan pembeli mengikat bagi para pihak, jika salah satu pihak menolak isi perjanjian maka tidak bisa dibatalkan secara sepihak;
- Jika pembeli tidak mengetahui bahwa penjual yang hadir dalam penandatanganan perjanjian jual beli adalah penjual yang palsu, maka Pembeli tidak bisa dihukum karena tidak tahu dan termasuk dalam pembeli beritikad baik dan dilindungi oleh hukum;
- Pembeli beritikad baik akan slelau dilindungi hukum dan tidak bisa dipersalahkan.

Keterangan Ahli Notaris Dr. IRWAN SANSTOSA, S.H., Sp.N, M.Kn.

- Bahwa perjanjian jual beli didasari dengan asas kebebasan berkontrak pasal 1320 dan pasal 1338 KUH Perdata dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;
- Perjanjian yang disepakati para pihak harus dipenuhi oleh syarat sahnya perjanjian pasal 1320 KUHPerduta;
 - 5) kesepakatan para pihak;
 - 6) kecakapan dalam membuat kontrak/suatu perikatan;
 - 7) suatu hal tertentu;
 - 8) suatu sebab yang halal;

Putusan Pidana hal 142 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sepanjang semua perjanjian tersebut disepakati oleh para pihak maka perjanjian tersebut telah mengikat kepada para pihak, jika salah satu pihak ada yang tidak sepakat maka pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui Pengadilan;
- Perjanjian dengan syarat dimungkinkan, misalkan perjanjian jual beli tanah kembali pada akta perjanjian jual beli tanah dengan harga 15 M namun ditulis 17 M dalam Akta Pengikatan Jual beli sepanjang disepakati oleh para pihak dan itu disahkan menurut hukum.
- Jika para pihak penjual dan pembeli setuju isi akta pengikatan jual beli ditulis lunas padahal belum lunas maka hal tersebut tidak ada masalah hukum karena disepakati oleh para pihak;
- Jika pembeli tidak mengetahui bahwa penjual yang hadir dalam penandatanganan perjanjian jual beli adalah penjual yang palsu, maka Pembeli tidak bisa dihukum karena tidak tahu dan termasuk dalam pembeli beritikad baik dan dilindungi oleh hukum;

Keterangan Ahli Pidana (Dr. H. Dian Adriawan Daeng Tawang S.H., M.H.)

- Jika Ada seorang istri yang mengambil sertifikat yang bukan miliknya punya suaminya, kemudian istri tersebut mengajak suami palsu untuk menandatangani jual beli tanah kepada si B, maka istrinya tersebut sebagai pleger sedangkan si B yang tidak mengetahui suami yang dibawa istrinya adalah palsu, terhadap si pembeli tidak bisa dipersalahkan hukum.
- Suatu peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana harus ditandai dengan niat jahat/ mens rea dan si isteri membawa suami palsu itu bias disebut mens rea dan perjanjian batal demi hukum atau tidak pernah ada.
- Orang yang dapat dipidana menurut pasal 55 ayat 1 kesatu adalah orang yang menyuruh melakukan sedangkan orang yang disuruh tidak dapat dipidana.
- Pasal 55 harus dilakukan oleh lebih dari satu orang atau lebih sedangkan pasal 266 menyuruh melakukan keterangan palsu bisa dilakukan oleh satu orang.
- Pasal 266 orang yang dapat dipidana hanya orang yang menyuruh orang yang disuruh tidak masuk kategori pasal 266 KUHP.
- Pasal 266 hanya untuk orang yang menyuruh sedangkan orang yang disuruh dikenakan pasal lain.
- Perbuatan pidana hanya untuk orang yang menyuruh melakukan Orang yang disuruh tidak bertentangan dan mengetahui apa yang seharusnya

Putusan Pidana hal 143 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



dikerjakan, dan apabila melakukan tidak sesuai dengan apa dikerjakan maka perbuatan tersebut perbuatan melawan hukum menurut hukum pidana.

Keterangan Ahli Notaris– RULLY ISKANDAR, S.H., M.Kn., Ahli menerangkan dibawah sumpah pada hari rabu tanggal 20 November 2023, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa tentang pembeli dengan beritikad baik dalam melakukan transaksi jual beli sepanjang jual beli dilakuka dengan itikad baik dan sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak mengetahui adanya kecacatan tersembunyi pembeli harus dilindungi secara hukum;
- Jika APJB ditulis lunas padahal belum lunas, namun isi lunas tersebut disepakati pihak penjual dan pembelinya maka APJB tersebut tetap sah;
- Pernyataan sepihak penjual yang menyatakan tidak pernah melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan hanya perjanjian pinjam meminjam maka pernyataan tersebut tidak bisa dibenarkan jika penjual telah menandatangani APJB tersebut.

Keterangan Ahli Pidana Dr. Rocky Marbun

- Jika dalam suatu perjanjian penjual hadir menandatangani perjanjian jual beli tanah namun kemduian setelah menerima pembayaran dari pembeli tanah, jauh setelahnya penjual menyatakan tidak pernah menjual tanahnya melainkan hanya meminjam uang, maka bukti yang ada adalah bukti tanda tangan si penjualbukan bukti pengakuan, jika ada fakta maka dalam hukum pidana kata-kata tidak berlaku 1 bahasa itu bermakna jika itu ada bukti empiris.
- subjek piana yang bisa dilaporkan harusnya orang yang mengetahui pemalsuan oleh karena itu hanya bisa melaporkan istri dan suami palsu.
- Hubungan hukum pelaporan suami yang dirugikan akibat tindakan istrinya yang menjual tanah suaminya (dengan menggunakan suami palsu) tanpa sepengetahuan suaminya, maka suaminya hanya mempunyai hubungan hukum kepada istri dan orang yang bepura-pura menjadi suaminya, suami tersebut tidak ada hubungan hukum kepada pembeli yang tidak mengetahui ada pemalsuan. Jadi jikamau lapor pidana hanya pada istri dan orang yang berpura-pura menjadi suami.

Keterangan Ahli Perdata Dr.(C) M Rizky Aldila S.H., M.Kn.

- Pada prinsipnya selama tidak melanggar KUHPerdata itu boleh, kesepakatan harga yang tidak sama meskipun sudah sepakat maka boleh

Putusan Pidana hal 144 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan tetap berlaku karena kedua belah pihak sadar betul menyepakati, telah memenuhi hak dan kewajiban.

- PPJB adalah perjanjian jual beli. PPJB bisa pengikatan lunas atau perjanjian untuk mengawali AJB. Salah atau tidak? Diperbolehkan secara konteks hukum, namun menimbulkan risiko di masyarakat.
- Ada PPJB tahun 2016, ditandatangani tahun 2019 ternyata penjual atau pemilik tanah yang hadir adalah orang yang palsu. Dihadirkan oleh si penjual. Pembeli tidak mengetahui. Apakah mengikat kepada siapa perjanjian jual beli tanah tersebut? Dalam konteks harta bersama yang harus hadir adalah suami dan istri. Dalam masa diketahui peristiwa hukum tidak dipenuhinya maka harus melihat dulu jika formil dan materil sudah dipenuhi maka perjanjian itu sah demi hukum. Dalam konteks telah terlaksananya hak dan kewajiban berarti telah dilaksanakannya syarat-syarat perjanjian maka jual belinya sah dan terjadi dan tidak bisa dibatalkan akibat peristiwa hukum ternyata dilakukan oleh si pembeli. Kedua sejak tahun 1998 dalam MA RI No 42 ada pembeli beritikad baik even itu ada cacat formil yang terjadi dalam peristiwa jual belinya, selama dipenuhi done. Tahun 2009 di putusan MA No 2318 jelas disebutkan dikuatkan Kembali apabila peristiwa jual beli barang tidak bergerak di lakukan dengan lunas di depan PPAT maka sah demi hukum tidak bisa di batalkan. SEMA No. 2416 tahun 2009 maka ditegaskan Kembali jika telah dilakukan PPAT maka jual belinya sah. Selama 1448 terpenuhi maka negara wajib melindungi pembeli beritikad baik.
- Apakah bisa pembeli dipersalahkan atas pemalsuan yang dilakukan oleh penjual? Pembeli sudah bayar. MA sudah melindungi walaupun ketemu cacat hukum pembeli beritikad baik dilindungi sejak 1998. Pendapat ahli Prof Subekti yang mengemukakan bahwa pembeli beritikad baik harus tetap dilindungi walaupun dia berhadapan dengan orang yang sebagaimana penjual. Kalau penjual menunjukkan fakta-fakta seritifikat dll, maka pembeli dilindungi dan haknya tidak bisa dirampas.
- Pembuktian dalam perspektif hukum perdata. Ketika ada perjanjian telah dibacakan dan di tandatangani penjual. Pembeli sudah bayar tepapi tahun 2019 penjual klaim pinjam meminjam. Dalam hukum perdata mana yang dipakai? Dalam peristiwa dimana kedudukan pembuktian mana kuat kosensuil dan tertulis. Jawabannya yang tertulis. Dalam peristiwa perdata yang dipakai adalah kacamata perjanjian. Dalam 1943 tidaklah dapat ditafsirkan lain kecuali yang telah tertuang dalam akta.

Putusan Pidana hal 145 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Apakah suami tahun 2019 punya hak keperdataan untuk menuntut pembeli bahwa yg dihadirkan palsu? Pembeli beritikad baik tidak dapat dirampas haknya, maka peristiwa tersebut dibagi. Maka dalam konteks yang harusnya tidak dapat dibatalkan, tetapi yang membuat peristiwa tersebut wajib mempertanggungjawabkan. Jadi si suami tidak dapat membatalkan, maka suami dapat meminta pertanggungjawaban istrinya baik PMH atau pidana. Pembeli tidak dapat dirampas haknya, kerugian yang disebabkan oleh istri maka tanggungjawab secara perdata jatuh kepada dia dan istrinya dan pelaku.
- Kalau misal rillnya 15M, ditulis 17 lebih gapapa kurang gaboleh. Dibawah NJOP tidak boleh.
- Suami asli menerima bagian dari jual beli objek tersebut, apakah masih bisa menuntut? Maka suami asli harus menggugat istri dan suami palsu. Kalau konteksnya menerima maka jangan-jangan dia tidak tahu itu konteksnya pembuktian.
- Kapan berakhirnya perjanjian bersyarat? Perjanjian bersyarat menjatuhkan if itu telah terjadi baru dia hidup. Kapan berakhir? Setelah peristiwa tersebut sudah selesai.

Berdasarkan fakta hukum di atas yang bersesuaian dengan keterangan para saksi dan keterangan para ahli, maka Unsur jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian Tidak terbukti secara sah dan meyakinkan.

VII. SIMPULANDAN PERMOHONAN

A. SIMPULAN

Majelis Hakim Yang Mulia,

Jaksa Penuntut Umum yang Kami Hormati,

Terdakwa yang Kami kasihi,

Serta Hadirin yang Kami hormati,

Bahwa berdasarkan rangkaian fakta hukum dan analisis di atas, maka dapat disimpulkan:

1. PERBUATAN YANG DILAKUKAN OLEH TERDAKWA SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK ADALAH PERBUATAN PERDATA DALAM MELAKUKAN HUBUNGAN KEPERDATAAN DALAM BENTUK JUAL BELI YAITU SURAT PERJANJIAN KERJASAMA DAN APJB.
2. JPU TIDAK BISA MEMBUKTIKAN PERBUATAN TERDAKWA SEBAGAIMANA DALAM DAKWAANNYA.
3. BERDASARKAN ALAT BUKTI DAN BARANG BUKTI DI PERSIDANGAN, PERBUATAN TERDAKWA BUKAN MERUPAKAN PERBUATAN PIDANA.

Putusan Pidana hal 146 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

4. PERBUATAN TERDAKWA TIDAK TERBUKTI SATUPUN SECARA SAH DAN MEYAKINKAN ATAS UNSUR-UNSUR DARI PASAL 266 AYAT (1) KUHP JO. PASAL 55 AYAT 1 KESATU KUHP.

5. KESIMPULAN PENUNTUT UMUM YANG MENYATAKAN BAHWA TERDAKWA MEMENUHI PASAL 266 AYAT (1) KUHP JO. PASAL 55 AYAT 1 KESATU KUHP MERUPAKAN KESIMPULAN YANG SESAT.

Dengan demikian unsur dakwaan PASAL 266 AYAT (1) KUHP JO. PASAL 55 AYAT 1 KESATU KUHP tidak terpenuhi atau tidak terbukti secara meyakinkan.

B. PERMOHONAN

Bahwa berdasarkan kesimpulan di atas Kami selaku Penasihat Hukum

Terdakwa memohon kepada Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan dalam perkara ini dengan amar putusan, sebagai berikut:

1. Menyatakan **Terdakwa IR SANTOSO HALIM** tidak terbukti bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan Jaksa Penuntut Umum.
2. Membebaskan **Terdakwa** dari segala Dakwaan Jaksa Penuntut Umum (*Vrijspraak van Gewijsde*), atau setidaknya tidaknya melepaskan **Terdakwa** dari seluruh Tuntutan Jaksa Penuntut Umum (*Ontslog van alle rechtsvervolging*).
3. Merehabilitasi nama baik **Terdakwa** serta mengembalikan harkat dan martabat **Terdakwa** seperti sediakala sebelum perkara ini diajukan ke Pengadilan.
4. Membebaskan biaya perkara pada Negara.

VIII. PENUTUP

Majelis Hakim Yang Mulia,

Jaksa Penuntut Umum yang Kami Hormati,

Terdakwa yang Kami kasihi,

Serta Hadirin yang Kami hormati,

Bahwa sebagaimana kita ketahui bersama bahwa dalam hukum pidana, kita mengenal asas "***In Dubio Pro Reo***" yang pada intinya apabila terdapat cukup alasan untuk meragukan kesalahan **Terdakwa**, maka hakim membiarkan neraca timbangan jomplang untuk keuntungan **Terdakwa**.

Dalam hal ini, prinsip dan doktrin hukum pidana tetap dominan dalam diri **Terdakwa** yang berlaku universal, karenanya dihindari sejauh mungkin subyektifitas atas penanganan perkara yang dihadapi siapapun, baik itu berkaitan dengan masalah politis, sosial maupun ekstra interventif lainnya sehingga adagium "**lebih baik membebaskan 1.000 orang bersalah daripada menghukum 1 orang yang tidak bersalah**", dapat diterapkan secara total dan obyektif termasuk pada diri **Terdakwa** di persidangan ini.

Putusan Pidana hal 147 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Demikianlah **Nota Pembelaan (Pledoi)** Penasihat Hukum **Terdakwa IR SANTOSO HALIM** disampaikan, atas segala perhatian dan kesabaran Majelis Hakim Yang Mulia dan Jaksa Penuntut Umum mendengarkan Pembelaan yang panjang ini, Kami mengucapkan terima kasih. Tak lupa Kami Penasihat Hukum **Terdakwa** memohon maaf sebesar-besarnya apabila ada ucapan atau materi Pembelaan Kami serta sikap Kami yang keliru atau kurang pada tempatnya. Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan petunjuk dan kekuatan iman kepada kita semua. Aamiin.

Menimbang, bahwa atas pembelaan diatas, selanjutnya Penuntut Umum menanggapi secara tertulis sebagai berikut :

Terlebih dahulu kami ucapkan terima kasih kepada Majelis Hakim yang telah memberikan kesempatan kepada kami Penuntut Umum untuk menyusun dan menyampaikan pendapat atau tanggapan atas Nota Pembelaan (Pledoi) dari Penasihat Hukum Terdakwa terhadap Surat Tuntutan Penuntut Umum tertanggal 27 Desember 2023 yang telah dibacakan dalam persidangan sebelumnya.

I. PEMBELAAN PENASEHAT HUKUM TERDAKWA :

Ketua dan anggota Majelis Hakim yang kami Muliakan;

Penasehat Hukum terdakwa yang kami hormati;

Bahwa setelah membaca dan mempelajari Nota Pembelaan (Pledoi) dari Penasihat Hukum Terdakwa yang telah disampaikan pada sidang tanggal 27 Desember 2023, kami berkesimpulan bahwa Pembelaan terdakwa pada pokoknya adalah :

"tidak sependapat dengan Penuntut Umum dan meminta agar terdakwa di bebaskan dari segala tuntutan hukum (Vrijspraak van Gewisje) atau setidaknya tidaknya lepas dari tuntutan hukum (Onstlag van alle rechtvolging)"

dengan mengemukakan hal-hal sbb :

1. Pada Halaman 50 penasihat Hukum terdakwa menyampaikan analisa fakta sebagai berikut :
 - 1) Terdakwa Pieter dihubungi oleh sdr Nurul dan Sdr.Nurul memohon dipinjamkan uang untuk keperluan modal Bisnis namun Pieter menjelaskan bahwa Terdakwa tidak ingin meminjamkan namun akan membeli tanah milik sdr.ARIS SETIANTO NUGROHO ;
 - 2) Sdr.Nurul menyepakati jual beli rumah miliknya bersama ARIS dengan skema *buyback* dan nilai transaksi bersih sejumlah 15 M dan Biaya lainnya sehingga yang dicantumkan dalam APJB sebesar 17 M;

Putusan Pidana hal 148 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



- 3) Perjanjian kerjasama disetujui oleh Nurul, Aris setyanto Nugroho dan Santoso Halim dan ditandatangani pada tanggal 10 Juni 2016 ;
 - 4) Akta perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Lusi dibacakan oleh Notaris Lusi dihadapan para pihak antara lain Ir. Santoso Halim sebagai pembeli dan Aris, Nurul sebagai penjual tanah dan isi APJB berdasarkan kesepakatan perjanjian kerjasama dan persetujuan para pihak ;
 - 5) Perjanjian kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani oleh Terdakwa sebagai pembeli dan sdr Aris Setyanto Nugroho sebagai penjual adalah sah dan mengikat para pihak meskipun Sdr ARIS adalah orang yang dipalsukan oleh Nurul tanpa diketahui terdakwa, dan terdakwa Ir Santoso tidak bisa dihukum atas ketidaktahuannya
2. Pada Halaman 79 penasihat hukum terdakwa menyampaikan analisa Yuridis sebagai berikut, "Perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa adalah perbuatan perdata dalam melakukan hubungan keperdataan dalam bentuk jual beli tanah pada perjanjian kerjasama dan APJB" ;
 3. Pada halaman 87 pembelaan penasihat hukum terdakwa menuliskan bahwa "JPU Tidak bisa membuktikan perbuatan terdakwa sebagaimana dalam dakwaanya" ;
 4. Pada halaman 90 Penasihat Hukum terdakwa menuliskan dalam nota pembelaannya bahwa "berdasarkan alat bukti dan barang bukti di persidangan, perbuatan terdakwa bukan merupakan perbuatan pidana" ;
 5. Masih pada halaman 90 Penasihat hukum terdakwa menuliskan bahwa "perbuatan terdakwa tidak terbukti secara sah dan meyakinkan atas unsur-unsur dari pasal 266 ayat (1) KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP" ;

II. TANGGAPAN PENUNTUT UMUM :

Ketua dan anggota Majelis Hakim yang kami Muliakan;

Penasehat Hukum terdakwa yang kami hormati;

Mencermati pembelaan Penasehat Hukum terdakwa Ir Santoso Haim maka kami selaku Penuntut Umum memberikan tanggapan sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap pembelaan penasihat hukum terdakwa pada poin 1) sampai dengan poin 5) akan sekaligus kami tanggapi, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa memberikan fakta-fakta persidangan berdasarkan keterangan saksi yang menguntungkan pihak Terdakwa Ir Santoso Haim dan hal ini dapat dimaklumi karena tujuannya adalah membela kepentingan

Putusan Pidana hal 149 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa namun agak menggelitik karena mengabaikan fakta-fakta yang sebenarnya terungkap di persidangan, yakni sebagai berikut :

- Bahwa masih dalam rangkaian yang sama seiring dengan perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa, bahwa saksi NURUL WURYANDANI telah diputus bersalah melakukan tindak pidana "TURUT SERTA MELAKUKAN MENYURUH MENEMPATKAN KETERANGAN PALSU KE DALAM SURAT OTENTIK" dalam perkara nomor 468/Pid.B/2023/PN.JKT.SEL yang di putus oleh pengadilan Negeri Jakarta Selatan Pada tanggal 19 Desember 2023;
- Bahwa masih dalam rangkaian yang sama seiring dengan perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa, bahwa saksi PIETER NARDTY THENU sebagaimana telah diputus bersalah melakukan tindak pidana "TURUT SERTA MELAKUKAN MENYURUH MENEMPATKAN KETERANGAN PALSU KE DALAM SURAT OTENTIK" dalam perkara nomor 467/Pid.B/2023/PN.JKT.SEL yang di putus oleh pengadilan Negeri Jakarta Selatan Pada tanggal 19 Desember 2023 ;
- Bahwa masih dalam rangkaian yang sama seiring dengan perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa, bahwa saksi LUSI INDRIANI, S.H.,M.Kn telah terbukti melakukan tindak pidana PEMALSUAN SURAT OTENTIK" sebagaimana dalam putusan pidana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 466/Pid.B/2023/PN.JKT.SEL tanggal 19 Desember 2023 ;
- Bahwa pada perkara aquo tidak berjalan bersamaan diajukan ke persidangan sebagaimana dalam perkara pidana lainnya bersamaan dengan saksi NURUL, saksi LUSI dan saksi PIETER dikarenakan terdakwa pada perkara aquo berstatus sebagai Daftar Pencarian Orang (DPO) Nomor DPO/18/VI/RES.1.9/2013/Dittipidum yang dikeluarkan oleh Badan Reserse Kriminal POLRI Direktorat Tindak Pidana Umum pada tanggal 20 Juli 2023 :
- Bahwa RR. NURUL WURYANDANI bersama-sama dengan LUTHFI (DPO) dan Sdr. SIGI (DPO) pada tanggal 10 Juni 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan telah bertemu dengan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO, dimana NURUL telah memberikan keterangan yang tidak benar di hadapan notaris itu, berupa keterangan mengenai suami

Putusan Pidana hal 150 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



NURUL bernama ARIS SETYANTO NUGROHO yang diperankan oleh orang lain yang bukan suami yang sebenarnya ;

- Bahwa perbuatan itu dilakukan pada mulanya sekitar awal tahun 2016, NURUL membutuhkan dana untuk keperluan kerjasama pembangunan apartemen di Surabaya dengan Sdr. MAULVY PARAMA ARTHA Als. LUTHFI (DPO).
- Bahwa untuk memenuhi kebutuhan dana tersebut kemudian MAULVY PARAMA ARTHA Als. LUTHFI merayu NURUL agar menggunakan sertifikat rumah NURUL di Jl. Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat untuk dijadikan modal (dijaminkan).
- Bahwa kemudian timbul niat NURUL untuk mengambil sertifikat Hak Milik Nomor 1088/Menteng atas nama suaminya yaitu ARIS SETYANTO NUGROHO secara diam-diam tanpa ijin suaminya tersebut.
- Sekira bulan Mei 2016, MAULVY PARAMA ARTHA Als. LUTHFI mengajak NURUL menuju ke Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan, kemudian NURUL dikenalkan dengan PIETER NARDTY THENU, pada saat itu NURUL menyampaikan kedatangannya ingin **meminjam** uang, lalu PIETER menyanggupi akan membantu dengan mengatakan kepada NURUL bahwa ia punya **"big boss"** yakni Terdakwa, kemudian PIETER juga mengatakan nanti Terdakwa yang akan memberikan uang kepada NURUL dalam bentuk cek tunai, namun untuk itu harus ada jaminan.
- Kemudian setelah sertifikat SHM No. 1088/Menteng a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO (saksi korban) diambil oleh NURUL selanjutnya dibawa dan ditunjukkan kepada PIETER dan oleh PIETER sertifikat tersebut di fotocopy untuk ditunjukkan kepada Terdakwa, sebagai jaminan ;
- Setelah Terdakwa melihat sertifikat tersebut, kemudian Terdakwa melakukan pengecekan ke lokasi yang terletak di jalan Tasikmalaya No 15 Menteng Jakarta Pusat, pada tanggal 03 Juni 2016 keluar surat dari KJPP FELIX SUTANDAR terkait penugasan untuk melakukan penilaian/survey harga terhadap rumah yang terletak di Jalan Tasikmalaya No 15 Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana objek dalam Sertifikat Hak Milik No 1088 tersebut didasarkan atas permohonan Terdakwa. Kemudian pada tanggal 08 Juni 2016 telah dilakukan inspeksi ke lokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat

Putusan Pidana hal 151 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



dimana hasil inspeksi tertulis **bahwa sebagai penghuni rumah tersebut adalah Ir Santoso Halim / Terdakwa** beserta keluarganya, padahal faktanya rumah tersebut bukan merupakan milik dari Terdakwa dan masih atas nama ARIS SETYANTO NUGRO (saksi korban), dan terhadap tanah dan bangunan tersebut diperoleh harga pasar sebesar kurang lebih Rp. 54.000.000.000,- (lima puluh empat milyar rupiah). Terhadap penilaian oleh KJPP tersebut sudah diketahui oleh Terdakwa. Hal tersebut bersesuaian dengan barang bukti yang diperlihatkan di depan persidangan terkait surat yang dikeluarkan dari KJPP FELIX SUTANDAR & PARTNER.

- Bahwa selain itu, PIETER juga menyampaikan agar NURUL membawa semua dokumen-dokumen asli pendukung berikut fotokopinya yaitu SHM No. 1088/Menteng, KTP suami/istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, dan lain-lain.
- Pada pertemuan selanjutnya yaitu pada tanggal 10 Juni 2016 masih bertempat di Gedung Cyber Mampang, Jakarta Selatan, NURUL membawa dokumen yang diminta oleh PIETER tersebut dengan membawa Sdr. SIGI yang mengaku sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO yang secara fisik sangat berbeda jauh dengan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO dimana Sdr. SIGI masih sangat muda apabila dibandingkan dengan usia yang tercantum pada identitas yang NURUL bawa tersebut, kemudian PIETER menyampaikan bahwa Terdakwa bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan system pengembalian kembali/buyback dengan jangka waktu 2 (dua) tahun dimana hal tersebut nantinya akan dituangkan dalam Surat Perjanjian Kerjasama (SPK).
- Bahwa Surat Perjanjian Kerjasama tersebut ditandatangani oleh NURUL, orang yang mengaku sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO, dan Terdakwa, dimana saksi yang menandatangani SPK tersebut adalah PIETER THENU dan NURUL. Untuk draft Surat Perjanjian Kerjasama tersebut sudah disediakan oleh Terdakwa dan sudah dikonsep oleh staff dari Terdakwa yang draftnya sudah baku / template sesuai dengan kehendak Terdakwa.
- Bahwa yang dimaksud dengan pembelian buy back adalah pembelian kembali artinya, penjual dapat membeli kembali terhadap objek yang diperjual belikan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kerjasama Pasal 2 angka 1 yang

Putusan Pidana hal 152 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan bahwa perjanjian ini berlaku sejak disepakati dan ditandatangani perjanjian ini disesuaikan dengan jangka waktu 2 (dua) tahun. **Tetapi di hari yang sama yaitu pada tanggal 10 Juni 2016, Terdakwa juga menyuruh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dan meminta Notaris LUSI INDRIANI untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli antara Ir. SANTOSO HALIM dengan ARIS (Figuran). Sebelum penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, LUSI INDRIANI melakukan pengecekan terhadap dokumen yang dibawa oleh NURUL, dan mencocokkan identitas dari suami NURUL yaitu ARIS, seharusnya dalam pertemuan tersebut, LUSI INDRIANI lebih detail membandingkan identitas saksi ARIS SETYANTO NUGROHO termasuk tanggal lahirnya yaitu tanggal 24 Februari 1969 (umur 50 tahun) yang sangat jauh berbeda dengan fisik dari Sdr. SIGI (ARIS figuran), tetapi oleh LUSI INDRIANI hal tersebut dilakukan tidak secara detail.**

- Bahwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn setelah melakukan pengecekan kemudian dilakukan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 yang ditandatangani oleh ARIS SETYANTO NUGROHO (Figuran), NURUL, Terdakwa dengan saksi RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA. Bahwa isi dari APJB tersebut dibuat oleh LUSI tidak sesuai dengan faktanya yaitu diantaranya :
 - a. Bahwa saksi korban ARIS SETYANTO NUGROHO selaku pemilik asli SHM nomor : 1088/menteng tidak pernah hadir, menghadap dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut.
 - b. Bahwa yang hadir pada saat pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah figure palsu, alias aris palsu yang Bernama SIGI (DPO) yang memang dikehendaki oleh LUSI.
 - c. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut juga dibuat oleh Sdr. LUSI INDRIANI bahwa pembayaran yang dilakukan sudah lunas tapi pada kenyataannya pembayaran tersebut belum lunas, dan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, Terdakwa baru menyerahkan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada NURUL. Dan hal tersebut diketahui oleh LUSI INDRIANI dan Terdakwa secara sadar, LUSI INDRIANI tetap mecantumkan pembayaran lunas di dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut.

Putusan Pidana hal 153 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



- d. Bahwa saksi RIKA CAHYA UMBARA dan IRSAN MARADONA tidak pernah hadir menyaksikan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, dan saksi menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan di Kantor LUSI INDRIANI.
- e. Bahwa jumlah yang diterima oleh RR. NURUL dari Terdakwa tidak sesuai dengan nominal yang tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli, dimana dalam Akta Pengikatan Jual Beli dicantumkan dengan nominal Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), tetapi pada kenyataannya nominal yang sebenarnya adalah Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dan pembayaran tersebut dilakukan Terdakwa secara bertahap.
- f. Bahwa penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dilaksanakan di kantor IR. SANTOSO HALIM di daerah Jakarta Selatan, sedangkan wilayah kerja LUSI INDRIANI berada di Tangerang Selatan bukan di Jakarta Selatan, kemudian dalam Akta Pengikatan Jual Beli, LUSI INDRIANI secara sadar dan menghendaki ditulis bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat di Kantor LUSI INDRIANI. Hal tersebut juga diketahui oleh Terdakwa, dimana Terdakwa mengetahui jika kantor LUSI INDRIANI berada di Tangerang Selatan
- Setelah itu pada tanggal 14 Juni 2016, Terdakwa kembali meningkatkan status APJB tersebut menjadi Akta Jual Beli dengan meminta bantuan LUSI INDRIANI, kemudian oleh LUSI INDRIANI mendelegasikan pembuatan Akta Jual Beli tersebut kepada saksi MESSIE PHOLUAN, S.H., dimana draft dari Akta Jual Beli tersebut dikonsep oleh LUSI INDRIANI dan pembayaran tersebut diketahui belum lunas tetapi Terdakwa dengan sengaja tidak memberitahukan hal tersebut kepada saksi MESSIE PHOLUAN, S.H., dan Terdakwa juga tidak memberitahukan kepada saksi MESSIE PHOLUAN terkait harga pasar terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat. Hal tersebut dilakukan supaya Terdakwa dapat segera memproses APJB menjadi AJB dan nilai yang tertuang dalam AJB tersebut bernilai rendah. Padahal suatu Akta Pengikatan Jual Beli dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli asalkan diketahui sudah dilakukan pembayaran lunas sebagaimana

Putusan Pidana hal 154 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



keterangan dari saksi MESSIE PHOLUAN, S.H., padahal faktanya Terdakwa melakukan penyerahan uang secara lunas kepada NURUL pada tanggal 27 Juni 2016. Hal tersebut terlihat bahwa Terdakwa sudah memiliki niat jahat untuk memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut. Dan pada saat proses penandatanganan Akta Jual Beli pada tanggal 14 Juni 2016, Terdakwa sadar dan menghendaki jika pembayaran tersebut belum lunas.

- Tidak berhenti disitu, setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 3 pada tanggal 14 Juni 2016, kemudian pada tanggal 15 Juni 2016, Terdakwa mengajukan perubahan kepemilikan SHM No. 1088/Menteng ke BPN Jakarta Pusat dengan memberi kuasa kepada saksi HILDA KARMILA untuk mengurus proses balik nama tersebut, dan dalam proses balik nama tersebut dilakukan secara luar biasa karena prosesnya hanya dalam waktu 1 hari, dan dalam proses balik nama tersebut, Terdakwa menerangkan bahwa objek jual beli yaitu SHM No. 1088/Menteng tidak dalam jaminan suatu hutang piutang, sedangkan faktanya SHM No. 1088/Menteng tersebut menjadi jaminan hutang NURUL WURYANDANI dengan Terdakwa dan Terdakwa juga mengetahui pembayaran terhadap objek tersebut belum lunas, tetapi Terdakwa dengan sengaja tidak menerangkan hal tersebut kepada pihak BPN. Dan pada tanggal pada tanggal 16 Juni 2016 SHM No. 1088/Menteng berubah kepemilikan menjadi atas nama Ir SANTOSO HALIM.

Berdasarkan uraian fakta tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa Terdakwa telah dengan sengaja menyuruh PIETER untuk menyodorkan Surat Perjanjian Kerjasama yang sudah dibuat/dikonsep oleh staf dari Terdakwa dan isi dari Surat Perjanjian Kerjasama tersebut sudah sesuai dengan kehendak Terdakwa dimana dalam Surat Perjanjian Kerjasama yang telah ditandatangani oleh NURUL, ARIS SETYANTO NUGROHO (Figuran), dan Terdakwa tersebut berisi terkait dengan jual beli dengan sistem buy back dengan jangka waktu 2 (dua) tahun sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kerjasama Pasal 2 angka 1 yang menerangkan bahwa perjanjian ini berlaku sejak disepakati dan ditandatangani perjanjian ini disesuaikan dengan jangka waktu 2 (dua) tahun. Dalam artian penjual nantinya dapat membeli kembali obyek yang di jual belikan yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tasikmalaya Nomor 15 Menteng-Jakarta Pusat

Putusan Pidana hal 155 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam kurun waktu 2 (dua) tahun. Tetapi di hari yang sama yaitu pada tanggal 10 Juni 2016, Terdakwa juga menyuruh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dan meminta Notaris LUSI INDRIANI untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli antara Ir. SANTOSO HALIM dengan ARIS (Figuran). Padahal faktanya awal mula NURUL keinginannya adalah hanya hutang/pinjam uang dengan memberikan jaminan pelunasannya berupa tanah/dan bangunan SHM No. 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO, dengan demikian harusnya Terdakwa memberikan jaminan hutang di hadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn. Dan sebelum waktu 2 (dua) tahun, Terdakwa sudah mengubah kepemilikan SHM No. 1088/Menteng menjadi milik Terdakwa.

2. Terdakwa Pieter dihubungi oleh sdr Nurul dan Sdr.Nurul memohon dipinjamkan uang untuk keperluan modal Bisnis namun Pieter menjelaskan bahwa Terdakwa tidak ingin meminjamkan namun akan membeli tanah milik sdr.ARIS SETIANTO NUGROHO

Tanggapan :

Terhadap pembelaan penasihat hukum terdakwa penuntut umum akan menanggapi sebagai berikut bahwa terungkap fakta-fakta di persidangan berdasarkan keterangan saksi **FAESHAL RIZA ERLANGGA**, saksi **RR NURUL WURYANDANI** di depan persidangan di bawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa keterangan saksi FAESHAL RIZA ERLANGGA yang mengetahui bahwa yang terjadi adalah pinjam-meminjam antara NURUL dengan terdakwa Ir SANTOSO HALIM dengan melalui perantara PIETER dan dengan jaminan yang harus diberikan oleh NURUL, dari hasil kerjanya yakni mempertemukan NURUL dengan PIETER sebesar Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Yang dikirimkan oleh PIETER ke rekening BCA No. Rek 1652283653 a.n. RINA PUSPITA SARI (istri saksi);
- Bahwa keterangan saksi saksi RR NURUL WURYANDANI pada pokoknya bahwa saksi NURUL bertujuan akan meminjam uang sebesar 15.000.000.000, (Lima belas Milyar) Rupiah kepada terdakwa melalui saksi PIETER, dan saksi memb NURUL membayarnya dengan cara menyicil per bulan;
- Bahwa pada saat saksi NURUL disodorkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pengikatan Jual Beli oleh saksi Lusi dan saksi Pieter Pada saat itu saksi Nurul hanya di suruh tanda tangan dan saksi LUSI

Putusan Pidana hal 156 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

mengatakan hanya sekedar formalitas saja untuk mendapatkan pinjaman dari terdakwa ;

- Bahwa saksi korban ARIS SETIANTO NUGROHO selaku pemilik asli SHM nomor : 1088/menteng tidak pernah hadir, menghadap dan menandatangani APJB tersebut.
- Bahwa yang hadir pada saat pembuatan akta PPJB tersebut adalah figure palsu, alias aris palsu yang Bernama SIGI (DPO) yang memang dikehendaki oleh terdakwa.
- Bahwa Terdakwa dan saksi Nurul pertama kali bertemu pada tanggal 10 Juni 2016;
- Bahwa sebelum saksi NURUL bertemu dengan terdakwa pada tanggal 10 Juni 2016 terdakwa sudah berniat ingin memiliki sertifikat No 1088/Menteng Milik saksi korban ARIS SETYANTO NUGROHO, dibuktikan dengan surat dari KJPP FELIX SUTANDAR terkait penugasan untuk melakukan penilaian/survey harga terhadap rumah yang terletak di Jalan Tasikmalaya No 15 Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana objek dalam Sertifikat Hak Milik No 1088 tersebut didasarkan atas permohonan Terdakwa pada tanggal 03 Juni 2016;
- Bahwa Kemudian pada tanggal 08 Juni 2016 telah saksi HARI SETYAWAN dari Kantor Jasa Penilai Publik FELIX SUTANDAR dan REKAN melakukan cek dan melakukan penilaian/review terhadap objek tanah dan bangunan yang berada di Jalan Tasikmalaya no 15 Menteng Jakarta Pusat atas dasar perintah / tugas yang diberikan dari kantor Jasa Penilai Publik FELIX SUTANDAR dan REKAN
- Bahwa Pihak yang memohon penilaian (Appraisal) atas objek berupa tanah dan rumah tinggal yang terletak di Jln.Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat adalah Ir. SANTOSO HALIM melalui Sdr. PIETER;
- Bahwa Pengecekan lapangan objek berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut dilaksanakan pada tanggal 8 Juni 2016 di lokasi alamat rumah tersebut, dilakukan oleh saksi EKO SULISTIANTO, Dalam melaksanakan penilaian lapangan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut saksi EKO SULISTIANTO tidak didampingi oleh Ir. SANTOSO HALIM, akan tetapi saksi pernah bertanya kepada saksi EKO SULISTIANTO terkait siapa yang mendampinginya pada saat melaksanakan penilaian lapangan, EKO mengatakan bahwa

Putusan Pidana hal 157 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

dirinya melaksanakannya sendiri tanpa didampingi, hanya saja EKO bercerita kepada saksi bahwa ia mendapat telepon dari seseorang bernama Sdr. PIETER yang meminta EKO untuk datang ke objek penilaian untuk menemui Ibu ARIS yang merupakan istri dari pemilik rumah;

- Bahwa dilakukan inspeksi ke lokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dimana hasil inspeksi tertulis bahwa sebagai penghuni rumah tersebut adalah Ir Santoso Halim / Terdakwa beserta keluarganya, padahal faktanya rumah tersebut bukan merupakan milik dari Terdakwa dan masih atas nama ARIS SETYANTO NUGRO (saksi korban), dan terhadap tanah dan bangunan tersebut diperoleh harga pasar sebesar kurang lebih Rp. 54.000.000.000,- (lima puluh empat milyar rupiah). Terhadap penilaian oleh KJPP tersebut sudah diketahui oleh Terdakwa. Hal tersebut bersesuaian dengan barang bukti yang diperlihatkan di depan persidangan terkait surat yang dikeluarkan dari KJPP FELIX SUTANDAR & PARTNER
- 3. Perjanjian kerjasama disetujui oleh Nurul, Aris setyanto Nugroho dan Santoso Halim dan ditandatangani pada tanggal 10 Juni 2016 ;
- 4. Akta perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Lusi dibacakan oleh Notaris Lusi dihadapan para pihak antara lain Ir. Santoso Halim sebagai pembeli dan Aris, Nurul sebagai penjual tanah dan isi APJB berdasarkan kesepakatan perjanjian kerjasama dan persetujuan para pihak ;
- 5. Perjanjian kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani oleh Terdakwa sebagai pembeli dan sdr Aris Setyanto Nugroho sebagai penjual adalah sah dan mengikat para pihak meskipun Sdr ARIS adalah orang yang dipalsukan oleh Nurul tanpa diketahui terdakwa, dan terdakwa Ir Santoso tidak bisa dihukum atas ketidaktahuannya

Tanggapan

bahwa terungkap fakta-fakta di persidangan, telah juga ditanggapi pada poin 1 (satu) tanggapan penuntut umum bahwa Hal tersebut terlihat dari isi Akta Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh Terdakwa yaitu diantaranya :

- a) Bahwa saksi korban ARIS SETIANTO NUGROHO selaku pemilik asli SHM nomor : 1088/menteng tidak pernah hadir, menghadap dan menandatangani APJB tersebut.
- b) Bahwa yang hadir pada saat pembuatan akta PPJB tersebut adalah figure palsu, alias aris palsu yang Bernama SIGI (DPO) yang memang dikehendaki oleh terdakwa.

Putusan Pidana hal 158 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- c) Bahwa dalam APJB tersebut juga dibuat oleh saksi LUSI INDRIANI bahwa pembayaran yang dilakukan sudah lunas tapi pada kenyataannya pembayaran tersebut belum lunas, dan pada saat penandatanganan APJB tersebut, NURUL baru menerima uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Dan hal tersebut diketahui oleh LUSI INDRIANI dan secara sadar, LUSI INDRIANI tetap mencantumkan pembayaran lunas di dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut.
- d) Bahwa saksi RIKA CAHYA UMBARA dan IRSAN MARADONA tidak pernah hadir menyaksikan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, dan saksi menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan di Kantor LUSI INDRIANI.
- e) Bahwa jumlah yang diterima oleh RR. NURUL tidak sesuai dengan nominal yang tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli, dimana dalam Akta Pengikatan Jual Beli dicantumkan dengan nominal Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), tetapi pada kenyataannya nominal yang sebenarnya adalah Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);
- f) Bahwa penandatanganan APJB tersebut dilaksanakan di kantor IR. SANTOSO HALIM di daerah Jakarta Selatan, sedangkan wilayah kerja LUSI INDRIANI berada di Tangerang Selatan bukan di Jakarta Selatan, kemudian dalam APJB, LUSI INDRIANI secara sadar dan menghendaki ditulis bahwa APJB tersebut dibuat di Kantor LUSI INDRIANI;
- g) Bahwa Terdakwa dan saksi Nurul pertama kali bertemu pada tanggal 10 Juni 2016;
- h) Bahwa sebelum saksi NURUL bertemu dengan terdakwa pada tanggal 10 Juni 2016 terdakwa sudah berniat ingin memiliki sertifikat No 1088/Menteng Milik saksi korban ARIS SETYANTO NUGROHO, dibuktikan dengan surat dari KJPP FELIX SUTANDAR terkait penugasan untuk melakukan penilaian/survey harga terhadap rumah yang terletak di Jalan Tasikmalaya No 15 Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana objek dalam Sertifikat Hak Milik No 1088 tersebut didasarkan atas permohonan Terdakwa pada tanggal 03 Juni 2016;
- i) Bahwa Kemudian pada tanggal 08 Juni 2016 telah saksi HARI SETYAWAN dari Kantor Jasa Penilai Publik FELIX SUTANDAR dan REKAN melakukan cek dan melakukan penilaian/review terhadap

Putusan Pidana hal 159 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

objek tanah dan bangunan yang berada di Jalan Tasikmalaya no 15 Menteng Jakarta Pusat atas dasar perintah / tugas yang diberikan dari kantor Jasa Penilai Publik FELIX SUTANDAR dan REKAN

- j) Bahwa Pihak yang memohon penilaian (Appraisal) atas objek berupa tanah dan rumah tinggal yang terletak di Jln.Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat adalah Ir. SANTOSO HALIM melalui Sdr. PIETER;
- k) Bahwa Pengecekan lapangan objek berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut dilaksanakan pada tanggal 8 Juni 2016 di lokasi alamat rumah tersebut, dilakukan oleh saksi EKO SULISTIANTO, Dalam melaksanakan penilaian lapangan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut saksi EKO SULISTIANTO tidak didampingi oleh Ir. SANTOSO HALIM, akan tetapi saksi pernah bertanya kepada saksi EKO SULISTIANTO terkait siapa yang mendampinginya pada saat melaksanakan penilaian lapangan, EKO mengatakan bahwa dirinya melaksanakannya sendiri tanpa didampingi, hanya saja EKO bercerita kepada saksi bahwa ia mendapat telepon dari seseorang bernama Sdr. PIETER yang meminta EKO untuk datang ke objek penilaian untuk menemui Ibu ARIS yang merupakan istri dari pemilik rumah;
- l) Bahwa dilakukan inspeksi ke lokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dimana hasil inspeksi tertulis **bahwa sebagai penghuni rumah tersebut adalah Ir Santoso Halim / Terdakwa beserta keluarganya, padahal faktanya rumah tersebut bukan merupakan milik dari Terdakwa dan masih atas nama ARIS SETYANTO NUGRO (saksi korban), dan terhadap tanah dan bangunan tersebut diperoleh harga pasar sebesar kurang lebih Rp. 54.000.000.000,- (lima puluh empat milyar rupiah).** Terhadap penilaian oleh KJPP tersebut sudah diketahui oleh Terdakwa. Hal tersebut bersesuaian dengan barang bukti yang diperlihatkan di depan persidangan terkait surat yang dikeluarkan dari KJPP FELIX SUTANDAR & PARTNER.

6. Terkait pendapat Penasihat Hukum Terdakwa bagian analisis yuridis yang menyampaikan bahwa “perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa adalah perbuatan perdata dalam melakukan hubungan keperdataan dalam bentuk jual beli tanah pada perjanjian kerjasama dan APJB” kemudian terkait

Putusan Pidana hal 160 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

dengan pemahaman penasihat hukum terdakwa bahwa JPU tidak bisa membuktikan dakwaannya dan tidak terbukti unsur-unsur Pasal 266 ayat (1) KUHP jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP

Tanggapan :

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di persidangan dan bukti yang diajukan sudah jelas tergambar adanya perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa. Bahwa sebagaimana fakta-fakta hukum di persidangan yang diperoleh dari keterangan saksi-saksi, keterangan ahli, keterangan terdakwa, surat, petunjuk dan barang bukti yang telah diuraikan oleh Penuntut Umum dalam surat tuntutan terbukti bahwa Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP sehingga tidak adanya alasan yang menghapus kesalahan atau tidak adanya alasan pemaaf. Pendapat penuntut umum tidak serta merta sekedar halusinasi malikan berdasarkan fakta yang konkrit antara lain :

- Bahwa masih dalam rangkaian yang sama seiring dengan perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa, bahwa saksi NURUL WURYANDANI telah diputus bersalah melakukan tindak pidana "TURUT SERTA MELAKUKAN MENYURUH MENEMPATKAN KETERANGAN PALSU KE DALAM SURAT OTENTIK" dalam perkara nomor 468/Pid.B/2023/PN.JKT.SEL yang di putus oleh pengadilan Negeri Jakarta Selatan Pada tanggal 19 Desember 2023;
- Bahwa masih dalam rangkaian yang sama seiring dengan perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa, bahwa saksi PIETER NARDTY THENU sebagaimana telah diputus bersalah melakukan tindak pidana "TURUT SERTA MELAKUKAN MENYURUH MENEMPATKAN KETERANGAN PALSU KE DALAM SURAT OTENTIK" dalam perkara nomor 467/Pid.B/2023/PN.JKT.SEL yang di putus oleh pengadilan Negeri Jakarta Selatan Pada tanggal 19 Desember 2023 ;
- Bahwa masih dalam rangkaian yang sama seiring dengan perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa, bahwa saksi LUSI INDRIANI, S.H.,M.Kn telah terbukti melakukan tindak pidana PEMALSUAN SURAT OTENTIK" sebagaimana dalam putusan pidana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 466/Pid.B/2023/PN.JKT.SEL tanggal 19 Desember 2023 ;
- Bahwa pada perkara aquo tidak berjalan bersamaan diajukan ke persidangan sebagaimana dalam perkara pidana lainnya bersamaan dengan saksi NURUL, saksi LUSI dan saksi PIETER dikarenakan terdakwa pada perkara aquo berstatus sebagai Daftar Pencarian Orang (DPO) Nomor

Putusan Pidana hal 161 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

DPO/18/VI/RES.1.9/2013/Dittipidum yang dikeluarkan oleh Badan Reserse Kriminal POLRI Direktorat Tindak Pidana Umum pada tanggal 20 Juli 2023 : Berdasarkan uraian pembuktian mengenai unsur-unsur Dakwaan didalam Surat Tuntutan tersebut, maka terdakwa Ir, SANTOSO HALIM telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana yang kami dakwakan.

Kami maklum jika Penasehat Hukum berpendapat lain dan mempunyai penafsiran yang berbeda dengan kami Penuntut Umum terhadap pembuktian yang terungkap dipersidangan, kami merasa kesemuanya itu hanyalah dalam rangka menemukan keadilan dan hak asasi manusia bagi terdakwa.

Namun setelah memperhatikan segala ketentuan hukum yang berhubungan dengan perkara ini, khususnya yang berhubungan dengan pembelaan Penasehat Hukum terdakwa terhadap surat tuntutan kami Penuntut Umum (Requisitoir), maka kami Penuntut Umum dalam perkara ini menyatakan bahwa pembelaan yang diajukan Penasehat Hukum terdakwa haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Selanjutnya kami mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

1. Menolak Nota Pembelaan (Pledoi) Penasihat Hukum Terdakwa **Ir. Santoso Halim** yang disampaikan pada persidangan hari Rabu tanggal 27 Desember 2023.
2. Mengabulkan seluruh tuntutan Penuntut Umum sebagaimana termuat di dalam Surat Tuntutan Nomor : **No. Reg. Perk : PDM-125/JKTSL/Eku.2/10/2023** tertanggal 21 Desember 2023, yang telah dibacakan di persidangan pada tanggal tersebut.

Demikian Nota Tanggapan (Replik) Penuntut Umum terhadap Nota Pembelaan (Pledoi) dari Penasihat Hukum Terdakwa yang kami bacakan dan serahkan dalam sidang hari ini, Selasa tanggal 2 Januari 2024.

Menimbang, bahwa tanggapan Penuntut diatas telah ditanggapi oleh Penasihat Hukum terdakwa sebagai berikut :

Bahwa **Tanggapan Terdakwa atas Tanggapan Penuntut Umum atas Nota Pembelaan** (dibaca **Duplik**) ini disusun dengan sistematika sebagai berikut:

- I. PENDAHULUAN
- II. TANGGAPAN ATAS REPLIK PENUNTUT UMUM
- III. PERMOHONAN

Putusan Pidana hal 162 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, kami akan sampaikan uraian **Tanggapan Terdakwa atas Tanggapan Penuntut Umum atas Nota Pembelaan** sesuai dengan sistematika tersebut di atas.

I. PENDAHULUAN

Majelis Hakim Yang Mulia,

Saudara Penuntut Umum yang Kami hormati,

Saudara Terdakwa yang Kami kasih,

Serta Sidang dan Hadirin yang Kami hormati,

Kami Penasehat Hukum **TERDAKWA IR SANTOSO HALIM** mengucapkan terima kasih kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, karena kami masih diberi kesempatan untuk mengajukan **Tanggapan Terdakwa atas Tanggapan Penuntut Umum atas Nota Pembelaan**, meskipun KUHAP tidak mengatur tanggapan atas Tanggapan Penuntut Umum, namun secara bijaksana yang Mulia Majelis Hakim tetap memberikan kesempatan kepada kami. Guna memudahkan penyebutan istilah dalam rujukan, maka kami menyebut “**Replik**” untuk Tanggapan Penuntut Umum atas Nota Pembelaan dan “**Duplik**” untuk **Tanggapan Terdakwa atas Tanggapan Penuntut Umum atas Nota Pembelaan**.

Setelah mempelajari Replik yang dibacakan oleh Penuntut Umum dalam persidangan pada hari Selasa tanggal 2 Januari 2024 maka berikut kami berikan tanggapan-tanggapan terhadap Replik dari Penuntut Umum.

Terlebih dahulu, Kami Penasehat Hukum **TERDAKWA IR SANTOSO HALIM** menyatakan dengan tegas Menolak semua Tuntutan dan/atau Replik yang diajukan oleh Penuntut Umum kecuali yang diakui dan terbukti secara nyata dalam fakta-fakta yang terdapat pada persidangan.

Majelis Hakim Yang Mulia,

Saudara Jaksa Penuntut Umum yang Kami hormati,

Saudara Terdakwa yang Kami kasih,

Serta Sidang dan Hadirin yang Kami hormati,

Berkaitan dengan hal tersebut, kami tetap pada dalil kami sebelumnya bahwa dakwaan dan tuntutan Penuntut Umum yaitu Bahwa Jaksa Penuntut Umum telah mendakwa **Terdakwa** dengan Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat 1 ke-satu KUHP atau Pasal 266 ayat (2) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) ke-satu KUHP atau 263 ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-satu KUHP atau 263 ayat (2) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-satu KUHP tidak terbukti secara sah dan meyakinkan dilakukan oleh **TERDAKWA**, karena peristiwa hukum yang didakwakan tidak terdapat perbuatan melawan hukum dan tidak ada perbuatan

Putusan Pidana hal 163 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



yang mengakibatkan kerugian yang terjadi pada peristiwa yang menurut Penuntut Umum terbukti tersebut, dalil Penuntut Umum dalam tuntutan dan tanggapan atas Nota Pembelaan harus ditolak karena seluruh dalilnya adalah cerita-cerita yang penuh dengan halusinasi yang tidak ada faktanya dan lagi-lagi JPU bertindak sebagai Kuasa hukum RR Nurul Wuryadani dan Aris Setyanto Nugroho dalam peradilan perdata hal tersebut menyimpang terhadap tugas JPU yang harus bertindak untuk dan atas nama negara yang berdasarkan hukum, apa yang diperlihatkan JPU pada perkara ini sangat bertolak belakang dengan apa yang diamanahkan dalam Undang-Undang No.11 tahun 2021, sehingga jangankan tuntutan 2 tahun, tuntutan 1 detik penjara-pun sangat tidak layak dituntut kepada **TERDAKWA IR SANTOSO HALIM**.

Pertanyaan tentang anjuran Jaksa Agung RI, ST. Burhanuddin tentang **“penegakan hukum harus berdasarkan hati nurani”** dalam kaitanya disparitas tuntutan dan keadilan dalam tuntutan yang begitu kentara antara **TERDAKWA IR SANTOSO HALIM** dengan kasus splitting lainnya yaitu terdakwa Pieter, terdakwa Lusi dan terdakwa RR Nurul lainnya, terlebih lagi RR Nurul yang secara nyata dan terbukti dipersidangan merekayasa menghadirkan suaminya yang palsu dan menjadikan peristiwa perkara aquo terjadi malah dituntut jauh lebih ringan dibandingkan dengan Terdakwa IR.Santoso Halim, TERLEBIH lagi kita menyaksikan bagaimana Aris Setyanto nugroho suami aslinya Nurul mengakui dipersidangan telah menerima di rekening BCAny sejumlah uang Rp.400 juta dari Nurul atas pembayaran yang diberikan Terdakwa Ir.Santoso Halim, dengan fakta ini menunjukkan ada dugaan rekayasa perkara ini oleh RR Nurul dan Aris, dan peristiwa ini secara nyata tidak dijadikan pertimbangan oleh JPU. Inilah **penegakan hukum harus berdasarkan hati nurani Yang diwujudkan oleh JPU perkara aquo? Kita dengan bangga melihat laporan tahunan Jaksa Agung, namun diawal tahun ini kami terenyuh sekali dengan apa yang terjadi pada perkara ini, apakah perkara ini diketahui oleh Jaksa Agung? Atau pada akhirnya kami yang akan menyampaikan kepada Jaksa Agung RI.**Wallahu a'lam.

Terhadap Replik yang diajukan Penuntut Umum, tidak ada yang berbeda dengan uraian Surat Tuntutan Penuntut Umum yang penuh dengan ketidakbenaran fakta hukum dalam persidangan, penuh dengan tafsiran generalisir, penafsiran yang menganggap **TERDAKWA IR SANTOSO HALIM** melakukan perbuatan melawan hukum atas perbuatan yang dilakukan oleh orang lain (RR Nurul Wuryadani).

Putusan Pidana hal 164 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



III. TANGGAPAN ATAS REPLIK PENUNTUT UMUM

Bahwa argumen yang disampaikan Penuntut Umum dalam Repliknya terkait tanggapan analisa fakta hukum dan analisa yuridis yang kami sampaikan pada Nota Pembelaan tidak ada satupun argumen Penuntut Umum didukung oleh keterangan saksi, ahli, surat maupun keterangan terdakwa, argumen-argumen penuntut umum tersebut hanya mengulang-ulang Surat Dakwaan tanpa mengutip fakta hukum dipersidangan sama sekali baik keterangan saksi, ahli, surat maupun keterangan terdakwa, bahkan BAP Peter yang dalam persidangan telah dicabut keterangannya masih tetap digunakan seperti kaset kusut yang diputar berulang-ulang.

Untuk itu kami hanya akan menanggapi beberapa bagian yang kami anggap sangat menyesatkan dan berimajinasi. Hal tersebut kami uraikan sebagai berikut:

1. **Bahwa terhadap pembelaan penasihat hukum terdakwa pada poin 1) sampai dengan poin 5) akan sekaligus kami tanggap, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa memberikan fakta-fakta persidangan berdasarkan keterangan saksi yang menguntungkan pihak Terdakwa Ir Santoso Haim.**

hal ini dapat dimaklumi karena tujuannya adalah membela kepentingan Terdakwa namun agak menggelitik karena mengabaikan fakta-fakta yang sebenarnya terungkap di persidangan, yakni sebagai berikut:

- Bahwa masih dalam rangkaian yang sama seiring dengan perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa, bahwa saksi NURUL WURYANDANI telah diputus bersalah melakukan tindak pidana "TURUT SERTA MELAKUKAN MENYURUH MENEMPATKAN KETERANGAN PALSU KE DALAM SURAT OTENTIK" dalam perkara nomor 468/PId.B/2023/PN.JKT.SEL yang di putus oleh pengadilan Negeri Jakarta Selatan Pada tanggal 19 Desember 2023;
- Bahwa masih dalam rangkaian yang sama seiring dengan perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa, bahwa saksi PIETER NARDTY THENU sebagaimana telah diputus bersalah melakukan tindak pidana "TURUT SERTA MELAKUKAN MENYURUH MENEMPATKAN KETERANGAN PALSU KE DALAM SURAT OTENTIK*" dalam perkara nomor 467/Pid.B/2023/PN.JKT.SEL yang di putus oleh pengadilan Negeri Jakarta Selatan Pada tanggal 19 Desember 2023 ;
- Bahwa masih dalam rangkaian yang sama seiring dengan perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa, bahwa saksi LUSI INDRIANI, S.H.M.Kn

Putusan Pidana hal 165 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terbukti melakukan tindak pidana PEMALSUAN SURAT OTENTIK" sebagaimana dalam putusan pidana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 466/PId./2023/PN.JKT.SEL tanggal 19 Desember 2023;

- Bahwa pada perkara aquo tidak berjalan bersamaan diajukan ke persidangan sebagaimana dalam perkara pidana lainnya bersamaan dengan saksi NURUL, saksi LUSI dan saksi PIETER dikarenakan terdakwa pada perkara aquo berstatus sebagai Daftar Pencarian Orang (DPO) Nomor DPO/18/VI/RES.1.9/2013/Dittipidum yang dikeluarkan oleh Badan Reserse Kriminal POLRI Direktorat Tindak Pidana Umum pada tanggal 20 Juli 2023.
- Bahwa RR. NURUL WURYANDANI bersama-sama dengan LUTHFI (DPO) dan Sdr. SIGI (DPO) pada tanggal 10 Juni 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan telah bertemu dengan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO, dimana NURUL telah memberikan keterangan yang tidak benar di hadapan Notaris itu, berupa keterangan mengenai suami NURUL bernama ARIS SETYANTO NUGROHO yang diperankan oleh orang lain yang bukan suami yang sebenarnya:
- Bahwa perbuatan itu dilakukan pada mulanya sekitar awal tahun 2016, NURUL membutuhkan dana untuk keperluan kerjasama pembangunan apartemen di Surabaya dengan Sdr. MAULVY PARAMA ARTHA Als. LUTHFI (DPO).
- Bahwa untuk memenuhi kebutuhan dana tersebut kemudian MAULVY PARAMA ARTHA Als. LUTHFI merayu NURUL agar menggunakan sertifikat rumah NURUL di Jl. Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat untuk dijadikan modal (dijaminkan).
- Bahwa kemudian timbul niat NURUL untuk mengambil sertifikat Hak Milik Nomor 1088/Menteng atas nama suaminya yaitu ARIS SETYANTO NUGROHO secara diam-diam tanpa ijin suaminya tersebut.
- Sekira bulan Mei 2016, MAULVY PARAMA ARTHA Als. LUTHFI mengajak NURUL menuju ke Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan, kemudian NURUL dikenalkan dengan PIETER NARDTY THENU, pada saat itu NURUL menyampaikan kedatangannya ingin meminjam uang. PIETER menyanggupi akan membantu dengan mengatakan kepada NURUL bahwa ia punya "big boss" yakni Terdakwa,

Putusan Pidana hal 166 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



kemudian PIETER juga mengatakan nanti Terdakwa yang akan memberikan uang kepada NURUL dalam bentuk cek tunai, namun untuk itu harus ada jaminan.

Pada tanggapannya, Penuntut Umum menolak fakta hukum ini, namun penolakan tersebut tidak didasari oleh fakta hukum, misalnya saksi mana yang tidak menyatakan atau menyatakan sebaliknya dari poin ini. Inilah yang kami katakan Penuntut Umum berimajinasi dengan fakta persidangan, padahal kita bersama-sama mendengarkan para saksi menguraikan poin ini sebagaimana kami sebutkan dalam nota pembelaan.

- Dalil Penuntut Umum tersebut hanyalah “copy paste” dari dakwaan yang tidak pernah atau tidak mau diverifikasi dan diklarifikasi kepada para saksi dan dengan sengaja mengabaikan keterangan para saksi.
- Fakta hukum yang terungkap sebaliknya, dalam persidangan tidak ada satupun keterangan pertemuan pieter ataupun lusi dengan **TERDAKWA** untuk **'menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik**, karena fakta yang terjadi adalah pieter memberikan draft surat perjanjian kerjasama untuk dibaca dahulu atau dikoreksi oleh Aris (SIGI) dan Nurul namun setelah Aris (SIGI) dan Nurul membaca tidak ada satupun permintaan koreksi atau perubahan atas SPK tersebut.
- JPU berkali-kali menyatakan “Keinginan Nurul hanya ingin pinjam meminjam”, terhadap uraian JPU tersebut kami tolak, karena keinginan nurul hanya pernyataan sepihak dan bertolak belakang dengan keterangan saksi lain dan bahwa dengan alat bukti surat SPK dan AJB yang ditandatangani langsung oleh Nurul tersebut. Sebagaimana yang disampaikan saksi Ahli Kenotariatan dari Penuntut Umum Dr Irwan Santoso, SH, Sp.N, Mkn dalam persidangan bahwa jika ini merupakan perjanjian pinjam meminjam maka harus dibuatkan Akta Hak Tangungan bukan Akta Perjanjian Jual Beli. Sehingga Fakta Bukti yang ada sangat juga jelas menyatakan bahwa perbuatan yang adalah adalah jual beli keperdataan bukan pinjam meminjam yang hanya disampaikan secara lisan dan sepihak dibelakang hari yang dikutip selalu oleh Penuntut umum. Sebagaimana kita tahu dalam hukum acara pidana yang dibuktikan adalah alat-alat bukti dan barang bukti yang menunjukan fakta hukum, pertanyaan terbesar kami apakah bisa “cita2 seseorang yang tidak terwujud dijadikan suatu fakta hukum”? jika itu dijadikan fakta hukum akan rusak hukum pidana kita, padahal kita tahu bahwa hukum

Putusan Pidana hal 167 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



pidana menganut prinsip Lex Certa, Lex stricta dan scripta, apakah JPU lupa akan asas ini atau sengaja dilupakan?

Dengan uraian tersebut kami menanggapi tanggapan Penuntut Umum tersebut hanya rekaan dalam pikiran JPU saja sehingga fakta hukum yang disampaikan JPU adalah menyesatkan sehingga harus ditolak.

2. Terdakwa Pieter dihubungi oleh sdr Nurul dan Sdr. Nurul memohon dipinjamkan uang untuk keperluan modal Bisnis namun Pieter menjelaskan bahwa Terdakwa tidak ingin meminjamkan namun akan membeli tanah milik sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO

Terhadap pembelaan penasihat hukum terdakwa penuntut umum akan menanggapi sebagai berikut bahwa terungkap fakta-fakta di persidangan berdasarkan keterangan saksi FAESHAL RIZA ERLANGGA, saksi RR NURUL WURYANDANI di depan persidangan di bawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa keterangan saksi FAESHAL RIZA ERLANGGA yang mengetahui bahwa yang terjadi adalah pinjam-meminjam antara NURUL dengan terdakwa Ir. SANTOSO HALIM dengan melalui perantara PIETER dan dengan jaminan yang harus diberikan oleh NURUL, dari hasil kerjanya yakni mempertemukan NURUL dengan PIETER sebesar Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Yang dikirimkan oleh PIETER ke rekening BCA No. Rek 1652283653 a.n. RINA PUSPITA SARI (istri saksi);
- Bahwa keterangan saksi saksi RR NURUL WURYANDANI pada pokoknya bahwa saksi NURUL bertujuan akan meminjam uang sebesar 15.000.000.000, (Lima belas Milyar) Rupiah kepada terdakwa melalui saksi PIETER, dan saksi memb NURUL membayarnya dengan cara menyicil per bulan;
- Bahwa pada saat saksi NURUL disodorkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pengikatan Jual Beli oleh saksi Lusi dan saksi Pieter Pada saat itu saksi Nurul hanya di suruh tanda tangan dan saksi LUSI mengatakan hanya sekedar formalitas saja untuk mendapatkan pinjaman dari terdakwa;
- Bahwa saksi korban ARIS SETYANTO NUGROHO selaku pemilik asli SHM nomor : 1088/menteng tidak pernah hadir, menghadap dan menandatangani APJB tersebut.

Putusan Pidana hal 168 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang hadir pada saat pembuatan akta PPJB tersebut adalah figure palsu, alias aris palsu yang Bernama SIGI (DPO) yang memang dikehendaki oleh terdakwa.
- Bahwa Terdakwa dan saksi Nurul pertama kali bertemu pada tanggal 10 Juni 2016;
- Bahwa sebelum saksi NURUL bertemu dengan terdakwa pada tanggal 10 Juni 2016 terdakwa sudah berniat ingin memiliki sertifikat No 1088/Menteng Milik saksi korban ARIS SETYANTO NUGROHO, dibuktikan dengan surat dari KJPP FELIX SUTANDAR terkait penugasan untuk melakukan penilaian/survey harga terhadap rumah yang terletak di Jalan Tasikmalaya No 15 Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana objek dalam Sertifikat Hak Milik No 1088 tersebut didasarkan atas permohonan Terdakwa pada tanggal 03 Juni 2016;
- Bahwa Kemudian pada tanggal 08 Juni 2016 telah saksi HARI SETYAWAN dari Kantor Jasa Penilai Publik FELIX SUTANDAR dan REKAN melakukan cek dan melakukan penilaian/review terhadap objek tanah dan bangunan yang berada di Jalan Tasikmalaya no 15 Menteng Jakarta Pusat atas dasar perintah / tugas yang diberikan dari kantor Jasa Penilai Publik FELIX SUTANDAR dan REKAN
- Bahwa Pihak yang memohon penilaian (Appraisal) atas objek berupa tanah dan rumah tinggal yang terletak di Jln.Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat adalah Ir. SANTOSO HALIM melalui Sdr. PIETER;
- Bahwa Pengecekan lapangan objek berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut dilaksanakan pada tanggal 8 Juni 2016 di lokasi alamat rumah tersebut, dilakukan oleh saksi EKO SULISTIANTO, Dalam melaksanakan penilaian lapangan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut saksi EKO SULISTIANTO tidak didampingi oleh Ir. SANTOSO HALIM, akan tetapi saksi pernah bertanya kepada saksi EKO SULISTIANTO terkait siapa yang mendampinginya pada saat melaksanakan penilaian lapangan, EKO mengatakan bahwa dirinya melaksanakannya sendiri tanpa didampingi, hanya saja EKO bercerita kepada saksi bahwa ia mendapat telepon dari seseorang bernama Sdr. PIETER yang meminta EKO untuk datang ke objek

Putusan Pidana hal 169 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

penilaian untuk menemui Ibu ARIS yang merupakan istri dari pemilik rumah;

- Bahwa dilakukan inspeksi ke lokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dimana hasil inspeksi tertulis bahwa sebagai penghuni rumah tersebut adalah Ir Santoso Halim / Terdakwa beserta keluarganya, padahal faktanya rumah tersebut bukan merupakan milik dari Terdakwa dan mash atas nama ARIS SETYANTO NUGRO (saksi korban), dan terhadap tanah dan bangunan tersebut diperoleh harga pasar sebesar kurang lebih Rp. 54.000.000.000,- (lima puluh empat milyar rupiah). Terhadap penilaian KJPP tersebut diketahui oleh Terdakwa. Hal tersebut bersesuaian dengan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan terkait surat yang dikeluarkan dari KJPP FELIX SUTANDAR & SUTANDAR.

Tanggapan:

Bahwa pada poin ini saksi korban ARIS SETYANTO NUGROHO selaku pemilik asli SHM nomor: 1088/menteng membiarkan istrinya untuk menyalahgunakan Sertifikat dan dokumen yang dimilikinya (KTP, NPWP, IMB, PBB, Blue Print Rumah) yang merupakan tanggung jawab sebagai suami dan membiarkan istri untuk melakukan tindak pidana terhadap TERDAKWA dan ARIS SETYANTO NUGROHO dengan sengaja tidak hadir, menghadap dan menandatangani APJB tersebut. tetapi pelapor (ARIS SETYANTO NUGROHO) dalam faktanya terbukti menerima uang di rekening BCAny dari Nurul sejumlah 400 juta rupiah dari Nurul atas pembayaran terdakwa IR SANTOSO, hal ini menunjukkan dugaan kolaborasi dan pemufakatan jahat untuk merekayasa perkara ini agar dapat uang dari terdakwa Ir Santoso Halim dan dapat mengambil tanah milik terdakwa yang sudah dibayar lunas.

Bahwa Terdakwa melakukan penilaian/survey harga terhadap rumah yang terletak di Jalan Tasikmalaya No 15 Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana objek dalam Sertifikat Hak Milik No 1088 tersebut adalah wajar karena dalam hukum ekonomi kalau sebelum transaksi jual beli itu pembeli terlebih dahulu melakukan survey terhadap barang yang dibelinya, sehingga juga wajar dan kalau terdakwa telah meminta bantuan kepada KJPP FELIX SUTANDAR & REKAN untuk mengappraisal tanah dan bangunan SHM No. 1088/Menteng sebelum menjadi transaksi jual beli dikarenakan terdakwa perlu tahu harga bangunan dan tanah yang akan dibeli tersebut, menguntungkan atau

Putusan Pidana hal 170 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



merugikan bagi terdakwa, jadi perbuatan terdakwa untuk meminta bantuan KJPP FELIX SUTANDAR & REKAN untuk appraisal tanah dan bangunan dimaksud tidak melawan hukum.

Saksi FAESHAL RIZA ERLANGGA bukanlah saksi yang menyaksikan langsung transaksi dan bukti saat peristiwa, dan saksi hanya tahu berdasarkan informasi pihak ketiga yang hanya katanya-katanya pinjam meminjam. Sehingga saksi FAESHAL RIZA ERLANGGA tidak tahu persis Fakta yang sebenarnya.

3. Perjanjian Kerjasama disetujui RR NURUL WURYANDANI, ARIS SETYANTO NUGROHO dan IR SANTOSO HALIM dan ditandatangani pada tanggal 10 Juni 2016.

Tanggapan:

- Bahwa dalam poin ini Penuntut Umum tidak membantah/menanggapi bahwa apa yang dilakukan oleh Terdakwa merupakan bentuk perbuatan KEPERDATAAN dalam bentuk Perjanjian Kerjasama (PKS).
- Pada poin ini Penuntut Umum tidak menolak namun mengakui fakta bahwa perjanjian kerjasama tanggal 10 Juni 2016 merupakan perjanjian yang disepakati oleh para pihak (PERDATA).

4. Akta Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Lusi Indriani SH.MKn dibacakan oleh Notaris Lusi Indriani SH MKn dihadapan para pihak antara lain IR SANTOSO HALIM sebagai pembeli dan ARIS SETYANTO NUGROHO dan RR NURUL WURYANDANI sebagai penjual tanah dan isi APJB berdasarkan kesepakatan perjanjian kerjasama dan disepakati oleh para pihak.

Tanggapan:

- Bahwa dalam poin ini Penuntut Umum tidak membantah/menanggapi bahwa apa yang dilakukan oleh Terdakwa merupakan perbuatan Keperdataan dalam bentuk Akta Pengikatan Jual Beli.
- Penuntut Umum tidak menolak namun mengakui fakta bahwa APJB yang dibuat dihadapan Notaris LUSI INDRIANI SH MKn tanggal 10 Juni 2016 diakui dan disepakati oleh para pihak.
- Dan dalam persidangan disampaikan bahwa bukti-bukti perikatan keperdataan ini tidak pernah dibatalkan dan masih sah secara hukum.

5. Perjanjian kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani oleh Terdakwa sebagai pembeli dan SDR ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai penjual adalah IR SANTOSO HALIM dan mengikat para pihak meskipun Sdr ARIS adalah orang yang

Putusan Pidana hal 171 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



dipalsukan oleh Nurul tanpa diketahui terdakwa, dan terdakwa Ir Santoso tidak bisa dihukum atas ketidaktahuannya.

- Bahwa keterangan saksi FAESHAL RIZA ERLANGGA yang mengetahui bahwa yang terjadi adalah pinjam-meminjam antara NURUL dengan terdakwa Ir. SANTOSO HALIM dengan melalui perantara PIETER dan dengan jaminan yang harus diberikan oleh NURUL, dari hasil kerjanya yakni mempertemukan NURUL dengan PIETER sebesar Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Yang dikirimkan oleh PIETER ke rekening BCA No. Rek 1652283653 a.n. RINA PUSPITA SARI (istri saksi);
- Bahwa keterangan saksi saksi RR NURUL WURYANDANI pada pokoknya bahwa saksi NURUL bertujuan akan meminjam uang sebesar 15.000.000.000, (Lima belas Milyar) Rupiah kepada terdakwa melalui saksi PIETER, dan saksi memb NURUL membayarnya dengan cara menyicil per bulan;
- Bahwa pada saat saksi NURUL disodorkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pengikatan Jual Beli oleh saksi Lusi dan saksi Pieter Pada saat itu saksi Nurul hanya di suruh tanda tangan dan saksi LUSI mengatakan hanya sekedar formalitas saja untuk mendapatkan pinjaman dari terdakwa;
- Bahwa saksi korban ARIS SETYANTO NUGROHO selaku pemilik asli SHM nomor : 1088/menteng tidak pernah hadir, menghadap dan menandatangani APJB tersebut.
- Bahwa yang hadir pada saat pembuatan akta PPJB tersebut adalah figure palsu, alias aris palsu yang Bernama SIGI (DPO) yang memang dikehendaki oleh terdakwa.
- Bahwa Terdakwa dan saksi Nurul pertama kali bertemu pada tanggal 10 Juni 2016;
- Bahwa sebelum saksi NURUL bertemu dengan terdakwa pada tanggal 10 Juni 2016 terdakwa sudah berniat ingin memiliki sertifikat No 1088/Menteng Milik saksi korban ARIS SETYANTO NUGROHO, dibuktikan dengan surat dari KJPP FELIX SUTANDAR terkait penugasan untuk melakukan penilaian/survey harga terhadap rumah yang terletak di Jalan Tasikmalaya No 15 Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana objek dalam Sertifikat Hak Milik No 1088 tersebut didasarkan atas permohonan Terdakwa pada tanggal 03 Juni 2016;

Putusan Pidana hal 172 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Kemudian pada tanggal 08 Juni 2016 telah saksi HARI SETYAWAN dari Kantor Jasa Penilai Publik FELIX SUTANDAR dan REKAN melakukan cek dan melakukan penilaian/review terhadap objek tanah dan bangunan yang berada di Jalan Tasikmalaya no 15 Menteng Jakarta Pusat atas dasar perintah / tugas yang diberikan dari kantor Jasa Penilai Publik FELIX SUTANDAR dan REKAN
- Bahwa Pihak yang memohon penilaian (Appraisal) atas objek berupa tanah dan rumah tinggal yang terletak di Jln.Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat adalah Ir. SANTOSO HALIM melalui Sdr. PIETER;
- Bahwa Pengecekan lapangan objek berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut dilaksanakan pada tanggal 8 Juni 2016 di lokasi alamat rumah tersebut, dilakukan oleh saksi EKO SULISTIANTO, Dalam melaksanakan penilaian lapangan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut saksi EKO SULISTIANTO tidak didampingi oleh Ir. SANTOSO HALIM, akan tetapi saksi pernah bertanya kepada saksi EKO SULISTIANTO terkait siapa yang mendampinginya pada saat melaksanakan penilaian lapangan, EKO mengatakan bahwa dirinya melaksanakannya sendiri tanpa didampingi, hanya saja EKO bercerita kepada saksi bahwa ia mendapat telepon dari seseorang bernama Sdr. PIETER yang meminta EKO untuk datang ke objek penilaian untuk menemui Ibu ARIS yang merupakan istri dari pemilik rumah;
- Bahwa dilakukan inspeksi ke lokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dimana hasil inspeksi tertulis bahwa sebagai penghuni rumah tersebut adalah Ir Santoso Halim / Terdakwa beserta keluarganya, padahal faktanya rumah tersebut bukan merupakan milik dari Terdakwa dan masih atas nama ARIS SETYANTO NUGRO (saksi korban), dan terhadap tanah dan bangunan tersebut diperoleh harga pasar sebesar kurang lebih Rp. 54.000.000.000,- (lima puluh empat milyar rupiah). Terhadap penilaian KJPP tersebut diketahui oleh Terdakwa. Hal tersebut bersesuaian dengan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan terkait surat yang dikeluarkan dari KJPP FELIX SUTANDAR & SUTANDAR.

Tanggapan:

Putusan Pidana hal 173 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Pada poin ini Penuntut Umum tidak menolak namun mengakui fakta bahwa perjanjian kerjasama tanggal 10 Juni 2016 merupakan perjanjian yang disepakati oleh para pihak.

- Bahwa pelapor (ARIS SETYANTO NUGROHO) tidak mempunyai kedudukan hukum untuk melaporkan Terdakwa karena laporan Aris hanya mempunyai kedudukan hukum dengan Nurul dan SIGI yang melakukan pemalsuan sertifikat dan berpura-pura menjadi figuran;
- Bahwa saksi korban ARIS SETYANTO NUGROHO selaku pemilik asli SHM nomor: 1088/menteng tidak pernah hadir, menghadap dan menandatangani APJB tersebut. tetapi pelapor (ARIS SETYANTO NUGROHO) dalam faktanya mengakui dan terbukti menerima uang dari Nurul sejumlah 400 juta rupiah di Rekening BCAny dari Nurul atas pembayaran terdakwa IR SANTOSO HALIM, hal ini menunjukkan dugaan kolaborasi dan pemufakatan jahat untuk merekayasa perkara ini agar dapat uang dari terdakwa santoso halim dan dapat mengambil tanah milik terdakwa yang sudah dibayar lunas.

6. Terkait pendapat Penasihat hukum terdakwa bagian analisis yuridis yang menyampaikan bahwa “perbuatan yang dilakukan terdakwa adalah perbuatan perdata dalam melakukan hubungan keperdataan dalam bentuk jual beli tanah pada perjanjian kerjasama dan APJB” kemudian terkait dengan pemahaman penasihat hukum terdakwa bahwa JPU tidak bisa membuktikan dakwaannya dan tidak terbukti unsur-unsur Pasal 266 ayat (1) KUHP jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP

Tanggapan :

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di persidangan dan bukti yang diajukan sudah jelas TIDAK ADA tergambar adanya perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa. Bahwa sebagaimana fakta-fakta hukum di persidangan yang diperoleh dari keterangan saksi-saksi, keterangan ahli, keterangan terdakwa, surat, petunjuk dan barang bukti yang telah diuraikan oleh Penuntut Umum dalam surat tuntutan terbukti bahwa Terdakwa TIDAK TERBUKTI secara sah dan meyakinkan menurut hukum TIDAK BERSALAH melakukan tindak pidana sebagaimana Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP. Pendapat penuntut umum tidak serta merta sekedar halusinasi melainkan berdasarkan fakta yang konkrit antara lain :

- Bahwa masih dalam rangkaian yang sama seiring dengan perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa, bahwa saksi NURUL WURYANDANI

Putusan Pidana hal 174 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diputus bersalah melakukan tindak pidana "TURUT SERTA MELAKUKAN MENYURUH MENEMPATKAN KETERANGAN PALSU KE DALAM SURAT OTENTIK" dalam perkara nomor 468/Pid.B/2023/PN.JKT.SEL yang di putus oleh pengadilan Negeri Jakarta Selatan Pada tanggal 19 Desember 2023;

- Bahwa masih dalam rangkaian yang sama seiring dengan perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa, bahwa saksi PIETER NARDTY THENU sebagaimana telah diputus bersalah melakukan tindak pidana "TURUT SERTA MELAKUKAN MENYURUH MENEMPATKAN KETERANGAN PALSU KE DALAM SURAT OTENTIK*" dalam perkara nomor 467/Pid.B/2023/PN.JKT.SEL yang di putus oleh pengadilan Negeri Jakarta Selatan Pada tanggal 19 Desember 2023 ;
- Bahwa mash dalam rangkaian yang sama seiring dengan perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa, bahwa saksi LUSI INDRIANI, S.H.M.Kn telah terbukti melakukan tindak pidana PEMALSUAN SURAT OTENTIK" sebagaimana dalam putusan pidana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 466/Pid./2023/PN.JKT.SEL tanggal 19 Desember 2023;
- Bahwa pada perkara aquo tidak berjalan bersamaan diajukan ke persidangan sebagaimana dalam perkara pidana lainnya bersamaan dengan saksi NURUL, saksi LUSI dan saksi PIETER dikarenakan terdakwa pada perkara aquo berstatus sebagai Daftar Pencarian Orang (DPO) Nomor DPO/18/VI/RES.1.9/2013/Dittipidum yang dikeluarkan oleh Badan Reserse Kriminal POLRI Direktorat Tindak Pidana Umum pada tanggal 20 Juli 2023.

Bahwa dalam Putusan perkara Nomor 468/Pid.B/2023/PN.JKT.SEL belum memiliki kekuatan hukum tetap (Inkrah), sehingga tidak dapat menjadi acuan TERDAKWA harus diputuskan bersalah. Dalam Putusan perkara Nomor 468/Pid.B/2023/PN.JKT.SEL juga TIDAK ADA dimasukan nama TERDAKWA merupakan pihak yang ikut turut serta melakukan tindak pidana sebagaimana Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP. Sehingga jelas Penuntut Umum tidak bisa berandai-andai menggunakan Putusan perkara Nomor 468/Pid.B/2023/PN.JKT.SEL untuk memutus TERDAKWA.

Dan Pada poin 3 dan 4 diatas Penuntut Umum tidak menolak namun mengakui fakta bahwa perjanjian kerjasama tanggal 10 Juni 2016 merupakan perjanjian yang disepakati oleh para pihak.

Putusan Pidana hal 175 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Pada poin 3 dan 4 diatas Penuntut Umum tidak menolak namun mengakui fakta bahwa APJB yang dibuat dihadapan Notaris LUSI INDRIANI SH MKn tanggal 10 Juni 2016 adalah sah diakui dan disepakati oleh para pihak.

Bahwa pada poin 3 dan 4 ini Penuntut Umum tidak membantah/menanggapi bahwa apa yang dilakukan oleh Terdakwa merupakan perbuatan Keperdataan yang sah dalam bentuk Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli.

Dengan tidak terbantahkannya fakta hukum yang kami sampaikan dalam Nota Pembelaan, maka seluruh unsur Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP atau Pasal 266 ayat (2) KUHP atau Pasal 263 ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP atau Pasal 263 ayat (2) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP **TIDAK TERBUKTI SECARA SAH** dan meyakinkan dilakukan oleh **TERDAKWA**, yang diuraikan dalam tuntutan Penuntut Umum menjadi lebih jelas dan lebih tegas **TIDAK TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN**.

Oleh karenanya Replik JPU kami tolak untuk seluruhnya dengan simpulan sebagai berikut:

- Bahwa Perbuatan Terdakwa merupakan Perbuatan Keperdataan.
- Bahwa Perbuatan Terdakwa merupakan Pembeli yang beritikad baik.
- Bahwa akta perjanjian yang dibuat antara terdakwa dengan Aris (SIGI), Nurul merupakan kesepakatan yang disepakati tanpa ada paksaan apapun;
- Bahwa pelapor (ARIS SETYANTO NUGROHO) tidak mempunyai kedudukan hukum untuk melaporkan Terdakwa karena laporan Aris hanya mempunyai kedudukan hukum dengan Nurul dan SIGI yang memalsukan sertifikat;
- Bahwa pelapor (ARIS SETYANTO NUGROHO) dalam faktanya mengakui dan terbukti menerima uang dari Nurul sejumlah 400 juta rupiah di rekening BCAny dari Nurul atas pembayaran terdakwa IR SANTOSO, hal ini menunjukan dugaan kolaborasi dan pemufakatan jahat untuk merekayasa perkara ini agar dapat uang dari terdakwa IR Santoso Halim dan dapat mengambil tanah milik terdakwa yang sudah dibayar lunas.

IV. PERMOHONAN

Majelis Hakim Yang Mulia,

Saudara Penuntut Umum yang Kami hormati,

Saudara Terdakwa yang Kami kasihi,

Serta Sidang dan Hadirin yang Kami hormati,

Bahwa berdasarkan uraian diatas Kami selaku Penasihat Hukum memohon kepada Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan dalam perkara ini dengan amar putusan, sebagai berikut:

Putusan Pidana hal 176 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan **TERDAKWA IR SANTOSO HALIM** tidak terbukti bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan Jaksa Penuntut Umum.
2. Membebaskan **TERDAKWA IR SANTOSO HALIM** dari segala Dakwaan Penuntut Umum (*Vrijspraak van Gewijsde*), atau setidaknya tidaknya melepaskan **TERDAKWA** dari seluruh Tuntutan Penuntut Umum (*Ontslag van alle rechtsvervolging*).
3. Merehabilitasi nama baik **TERDAKWA** serta mengembalikan harkat dan martabat **TERDAKWA** seperti sediakala sebelum perkara ini diajukan ke Pengadilan.
4. Membebaskan biaya perkara pada Negara.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan petunjuk dan kekuatan iman kepada kita semua. Aamiin.

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

KESATU :

Bahwa terdakwa Ir SANTOSO HALIM bersama-sama dengan PIETER NARDTY THENU, RADEN RORO NURUL WURYANDANI dan LUSI INDRIANI, SH Mkn (dilakukan penuntutan secara terpisah) pada tanggal 10 Juni 2016, 14 Juni 2016 dan 16 Juni 2016 atau atau setidaknya tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Juni tahun 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan atau setidaknya tidaknya di tempat-tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, **yang melakukan, yang menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan perbuatan menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam 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 dan menimbulkan kerugian**, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- 1) Berawal sekitar tahun 2014, RR. NURUL WURYANDANI dikenalkan dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI (DPO) oleh kakak RR. NURUL WURYANDANI yakni saksi R. HADI MURHANDANU Als BOBI, kemudian pada tahun 2016 MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI menghubungi RR. NURUL WURYANDANI melalui telepon kemudian menawarkan RR. NURUL WURYANDANI untuk kerjasama bisnis di bidang properti dengan komitmen bagi keuntungan atau hasil sebesar 70% untuk terdakwa dan 30% untuk MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI.

Putusan Pidana hal 177 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



- 2) Setelah mendengarkan penjelasan dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, RR. NURUL WURYANDANI merasa tertarik untuk menjalankan bisnis tersebut dan menerima ajakan kerjasama itu yakni berupa kerjasama bisnis properti antara RR. NURUL WURYANDANI dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI yang saat itu hanya berupa perjanjian lisan saja dan tidak tertuang dalam perjanjian bisnis, namun saat itu RR. NURUL WURYANDANI mengatakan kepada MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI bahwa RR. NURUL WURYANDANI tidak memiliki modal untuk ikut bisnis, kemudian MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI merayu RR. NURUL WURYANDANI agar menggunakan sertifikat rumah RR. NURUL WURYANDANI di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat untuk dijadikan modal (dijaminkan) kepada seseorang kenalan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI yang bisa memberikan pinjaman uang untuk modal bisnis properti tersebut, atas penjelasan tersebut RR. NURUL WURYANDANI pun menerima masukan dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan akan menggunakan sertifikat rumah milik ARIS SETYANTO NUGROHO dengan SHM No. 1088/Menteng yang mana ARIS SETYANTO NUGROHO merupakan suami dari RR. NURUL WURYANDANI dan sertifikat tersebut akan digunakan oleh RR. NURUL WURYANDANI sebagai jaminan untuk mendapatkan modal.
- 3) Kemudian sekira bulan Mei 2016, MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mengajak RR. NURUL WURYANDANI menuju ke Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan, kemudian RR. NURUL WURYANDANI dikenalkan dengan PIETER NARDTY THANU melalui saksi FAESHAL RIZA ERLANGGA, pada saat itu RR. NURUL WURYANDANI menyampaikan maksud kedatangannya adalah ingin meminjam uang, lalu PIETER NARDTY THANU menyanggupi akan membantu dengan mengatakan kepada RR. NURUL WURYANDANI bahwa ia punya “big boss” yakni Terdakwa, kemudian PIETER NARDTY THANU juga mengatakan nanti Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM yang akan memberikan uang kepada RR. NURUL WURYANDANI dalam bentuk cek tunai, namun Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM mengatakan peminjaman uang tersebut dengan syarat harus ada jaminan.
- 4) Oleh karena RR. NURUL WURYANDANI dimintai syarat tersebut oleh Terdakwa maka timbullah niat jahat RR. NURUL WURYANDANI untuk mengambil dokumen asli berupa Sertifikat Hak Milik Rumah dari brankas rumah RR. NURUL WURYANDANI tanpa sepengetahuan saksi ARIS

Putusan Pidana hal 178 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



SETYANTO NUGROHO (suami RR. NURUL WURYANDANI). Sertifikat tersebut adalah milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO yang merupakan Warisan dan terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat.

- 5) Kemudian setelah sertifikat SHM No. 1088/Menteng a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO (saksi korban) diambil oleh RR. NURUL WURYANDANI, selanjutnya dibawa dan ditunjukkan kepada PIETER NARDTY THANU dan oleh saksi PIETER NARDTY THANU sertifikat tersebut di fotocopy untuk di tunjukkan kepada Terdakwa Ir SANTOSO HALIM.
- 6) Selanjutnya masih sekitar bulan Juni 2016, RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTFI kembali mendatangi Gedung Cyber untuk bertemu lagi dengan PIETER NARDTY THANU, **dimana pada saat itu saksi PIETER NARDTY THANU menyampaikan bahwa Terdakwa Ir SANTOSO HALIM bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan sistem pengembalian / buyback dengan jangka waktu dan nanti akan dibuatkan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dan Akta Pengitakan Jual Beli (APJB) di hadapan Notaris, atas iming-iming dari Terdakwa Ir SANTOSO HALIM tersebut kemudian RR. NURUL WURYANDANI menyetujuinya**, lalu saksi PIETER NARDTY THANU meminta agar RR. NURUL WURYANDANI datang kembali ke Gedung Cyber dengan membawa serta suaminya ARIS SETYANTO NUGROHO yaitu sebagai pemilik asset dan nama yang tertera dalam dokumen SHM No. 1088/Menteng, dan membawa semua dokumen-dokumen asli pendukung berikut fotokopinya yaitu SHM No. 1088/Menteng, KTP suami/istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, dan lain-lain.
- 7) Oleh karena RR. NURUL WURYANDANI tidak meminta ijin kepada saksi ARIS SETYANTO NUGROHO untuk menjadikan SHM tersebut sebagai jaminan, maka timbullah niat jahat RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTFI untuk mencari pemeran pengganti untuk berpura-pura sebagai suami RR. NURUL WURYANDANI yaitu saksi ARIS SETYANTO NUGROHO di hadapan Notaris, agar pinjaman tersebut dapat diberikan kepada RR. NURUL WURYANDANI.
- 8) Kemudian untuk memuluskan permufakatan jahat tersebut, agar mendapatkan uang dari terdakwa Ir SANTOSO HALIM kemudian RR. NURUL WURYANDANI yang seharusnya membawa suaminya yaitu ARIS SETYANTO NUGROHO ternyata membawa orang lain untuk berpura-pura menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO suami RR. NURUL WURYANDANI

Putusan Pidana hal 179 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



yang merupakan pemilik sertifikat yang sebenarnya dengan peran pengganti yaitu sdr SIGI (DPO), dan pada saat pertemuan tersebut langsung dilaksanakan penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB)

- 9) Bahwa ternyata Sdr. SIGI yang berpura-pura menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO (saksi korban) secara fisik sangat berbeda jauh dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, karena Sdr. SIGI masih sangat muda dan terpaut jauh umurnya dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, sehingga semua dokumen-dokumen yang digunakan dalam pertemuan itu menggunakan data-data ARIS SETYANTO NUGROHO namun wajah yang digunakan adalah wajah saudara SIGI sebagaimana terlihat dalam foto berikut :



- 10) saksi

NURUL WURYANDANI terkait SHM milik saksi korban **ARIS SETYANTO NUGROHO**, masih berlanjut yaitu dengan cara :

1. Menggunakan Jasa Kantor KJPP FELIX SUTANDAR sebagai kantor penilai yang ditunjuk oleh Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM untuk melakukan penilaian di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, namun KJPP tersebut tidak melaksanakan Survey dengan benar sebagaimana SOP yang berlaku, Penilaian ini hanya Formalitas dibuat untuk dapat mengajukan Kredit ke Bank J Trust.
2. Menggunakan Jasa saksi Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn yang berkantor di Ruko Marcella III Jln. Pondok Betung Raya No. 9 Lt. 2 Bintaro Sektor 3A Kota Tangerang Selatan 15225, padahal Pengikatan Jual Beli dilakukan di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan diluar Wilayah Kerja Saksi LUSI INDRIANI, S.H.M.Kn.;
3. Akta Pengikatan Jual Beli yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016, yang merupakan APJB lunas sekaligus Kuasa Jual yang diberikan oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO kepada Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM atas objek tanah SHM No: 1088/Menteng a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO, yang beralamat di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, padahal R R NURUL WURYANDANI tidak

Putusan Pidana hal 180 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



- pernah ada niatan untuk menjual Tanah yang berlokasi di Jalan Tasikmalaya No.15 Menteng tersebut kepada terdakwa Ir Santoso Halim.
4. Akta Pengikatan Jual Beli dilakukan di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan, dan Akta Pengikatan Jual Beli ini dibuat dengan Lunas, padahal faktanya belum lunas dan uang yang digunakan untuk diberikan kepada R R NURUL WURYANDANI menggunakan uang yang di dapat dari Terdakwa Ir SANTOSO HALIM setelah menjaminkan Sertifikat SHM No. 1088/Menteng ke Bank J Trust.
 5. Menggunakan Jasa saksi Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn untuk mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik SHM No. 1088/Menteng ke Badan Pertanahan Jakarta Pusat dengan memberikan biaya sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) supaya bisa balik nama selesai dalam 1 hari untuk bisa segera mengajukan kredit ke Bank J Trust, termasuk namun tidak terbatas diberikan kepada Badan Pertanahan Jakarta Pusat.
 6. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tertera pada Surat Perjanjian tersebut, RR. NURUL WURYANDANI telah menerima uang sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), padahal Faktanya saksi RR. NURUL WURYANDANI baru menerima uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari Terdakwa Ir SANTOSO HALIM.
 7. Secara aktif dan sadar sejak Tanggal 10 Juni 2016 hingga 19 Juni 2016, Terdakwa Ir SANTOSO HALIM dengan berbagai upaya memuluskan skenarionya agar dapat menguasai Tanah yang berlokasi di Jalan Tasikmalaya N0.15 Menteng Jakarta Pusat dengan membuat Surat Perjanjian Kerjasama, Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli, Balik Nama Ke Badan Pertanahan Negara Jakarta Pusat hingga mengajukan Kredit Ke Bank J Trust dengan niat jahat dan bujuk rayu kepada RR. NURUL WURYANDANI agar mau menyerahkan SHM No. 1088/Menteng dan mendapatkan keuntungan dari Bank J Trust sebesar Rp Rp 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).
 8. Menerima Uang sebesar Rp 44.329.140,- (empat puluh empat juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu seratus empat puluh rupiah) ke rekening BCA dengan No. Rek 5035070599 atas nama Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM dari RR NURUL WURYANDANI, untuk beban uang jasa Notaris yang dibagi dua antara RR NURUL WURYANDANI dengan Ir SANTOSO HALIM, padahal Faktanya uang jasa Notaris yang dibayarkan kepada

Putusan Pidana hal 181 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



saksi LUSI INDRIANI S,H.,M.Kn adalah sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh Juta Rupiah).

9. Pada tanggal 15 Juni 2016 Terdakwa Ir SANTOSO HALIM mengajukan perubahan kepemilikan SHM No. 1088/Menteng ke BPN Jakarta Pusat dan pada tanggal 16 Juni 2016 SHM No. 1088/Menteng berubah kepemilikan menjadi atas nama Ir SANTOSO HALIM. Dalam proses pengajuan tersebut, Ir SANTOSO HALIM **menerangkan bahwa objek jual beli (SHM No. 1088/Menteng) tidak dalam jaminan suatu hutang piutang, sedangkan faktanya bahwa SHM No. 1088/Menteng menjadi jaminan hutang R.R. NURUL WURYANDANI dengan Terdakwa Ir SANTOSO HALIM.**

10. Menggunakan jasa LAW FIRM MARIA SILALAHI, Sdr. AHMAD FAIZAL dan Partners yang beralamat Jln. Kuningan Barat No. 8 Gedung Cyber Lt. 5 (inet) Kuningan-Jaksel No. HP 081315315825 mengatasnamakan Ir. SANTOSO HALIM untuk mengirimkan Somasi yaitu:

- 1) Surat Nomor: 002/SH/MS-ASN/III/18 tanggal 8 Maret 2018 perihal Surat Himbauan;
- 2) Surat Nomor: 003/SOM/MS-ASN/IV/18 tanggal 12 April 2018 perihal Surat Somasi;
- 3) Surat Nomor: 005/SOM/MS-ASN/V/18 tanggal 15 Mei 2018 perihal Surat Somasi II;
- 4) Surat Nomor: 035/SOM/MS-ASN/VII/19 tanggal 15 Juli 2018 perihal Surat Pengosongan.

Yang isinya intinya mengingatkan RR NURUL WURYANDANI untuk melakukan pembelian kembali lahan dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, **jika tidak maka kepemilikan rumah akan beralih kepada Ir SANTOSO HALIM**, Padahal FAKTANYA Sejak Tanggal 16 Juni 2016 atau berselisih 6 hari sejak Akta Pengikatan Jual Beli di tandatangani, kepemilikan sudah beralih kepada Ir SANTOSO HALIM.

- 11) Bahwa Terdakwa sebelum terjadi penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, Terdakwa mengatakan kepada RR. NURUL WURYANDANI bahwa ini pinjam meminjam tapi akad yang dilaksanakan adalah Pengikatan Jual Beli, sehingga kemudian RR. NURUL WURYANDANI menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut.
- 12) Terdakwa dan saksi PIETER NARDTY THANU sejak awal mengetahui bahwa Akta Pengikatan Jual Beli ini adalah hanyalah akal-akalan untuk

Putusan Pidana hal 182 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendapatkan Tanah milik saksi korban ARIS karena perjanjian ini sejak awal diketahui belum lunas, namun dibuat Lunas dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 sehingga dapat segera dimiliki oleh Terdakwa Ir SANTOSO HALIM karena tanggal 19 Juni 2016 sudah beralih nama menjadi milik Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM, dan saksi PIETER NARDTY THANU mengatakan Nilai Rp 15.000.000.000 (Lima Belas Milyar) adalah harga yang sangat tidak wajar untuk membeli rumah di Jln. Tasikmalaya No.15 Menteng, lebih jauh saksi **PIETER NARDTY THANU** juga menerima keuntungan berupa :

- 1) Tanggal 13 Desember 2016 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
- 2) Tanggal 15 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
- 3) Tanggal 21 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
- 4) Tanggal 22 Agustus 2017 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954.
- 5) Tanggal 24 Juni 2016 sebesar Rp 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah) yang merupakan itu merupakan success fee untuk saksi PIETER yang ditransfer oleh Terdakwa melalui Bank BCA

13) Bahwa **Keterangan palsu pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn.** adalah sebagai berikut :

1. Sebagaimana yang tertulis pada Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 :

Pasal 1

Jual beli tanah tersebut akan dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) tersebut, pihak pertama dengan ini memberikan

Putusan Pidana hal 183 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



bukti pelunasannya, sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

Kalimat “..... **jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) tersebut, pihak pertama dengan ini memberikan bukti pelunasannya**” adalah tidak sesuai dengan yang sebenarnya, karena nilai transaksi sebenarnya adalah Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).

Dan kalimat yang menerangkan “..... **jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani**” juga merupakan **keterangan tidak sesuai dengan sebenarnya**, karena pada saat akta ditandatangani terdakwa baru memberikan uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada R.R. NURUL WURYANDANI,

2. Pada penutup Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016, berbunyi:

----- Demikian Akta Ini -----

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kota Tangerang Selatan, pada hari ini dan tanggal seperti tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri :

- a. Nona RIKA CAHYA UMBARA,dst.
- b. Tuan IRSAN MARADONA,dst.

Isi penutup Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 **tidak sesuai dengan sebenarnya, karena Akta Pengikatan Jual Beli tersebut ditandatangani di Gedung Cyber I Mampang-Jakarta Selatan bukan di Tangerang Selatan**, dan RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA tidak hadir menyaksikan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, hal tersebut dilakukan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn karena wilayah kerjanya berada di Tangerang Selatan bukan di Jakarta Selatan.

- 14) **Bahwa saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah bertemu dengan terdakwa Ir. SANTOSO HALIM, saksi PIETER NARDTY THANU, Notaris LUSI INDRIAYANI, S,H.M.Kn apalagi hadir dalam semua pertemuan yang terjadi di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan,**

Putusan Pidana hal 184 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



APALAGI menandatangani SPK tanggal 10 Juni 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016, dan Akta Jual Beli No. 3/2016, sehingga kesemua dokumen itu berisi keterangan yang tidak benar/palsu.

- 15) **Bahwa saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak mengetahui kalau RR. NURUL WURYANDANI telah menjadikan SHM No: 1088/Menteng atas nama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai jaminan pinjaman modal kepada Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM, yang mana RR. NURUL WURYANDANI melakukannya diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan dari saksi ARIS SETYANTO NUGROHO yang juga merupakan suami dari RR. NURUL WURYANDANI, karena pengaruh dan iming-iming yang kuat dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI serta jaminan bahwa Tanah itu itu tidak akan beralih kepemilikannya kata saksi PIETER NARDTY THANU dan Terdakwa Ir Santoso Halim.**
- 16) Bahwa RR. NURUL WURYANDANI tidak diberikan salinan atau photo copy Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016, karena semua dokumen dipegang oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, akan tetapi akhirnya saksi ARIS SETYANTO NUGROHO bisa mendapatkan dokumen asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI setelah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO meminta kepada MAULVY PARAMA ARTHA dengan proses permintaan yang sangat sulit hingga akhirnya MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mau menyerahkannya setelah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO membayar kompensasi kepada MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening BCA Nomor 8780381974 atas nama MAULVY PARAMA ARTHA.
- 17) Bahwa kemudian Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dikirim oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI melalui kurir JNE tanggal 16 Juli 2019, berikut photo copy asli SHM No. 1088/Menteng milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO dan asli tindasan kwitansi tanggal 10 Juni 2016 yang isinya seolah-olah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO telah menerima uang sebesar Rp. 17 Milyar dari Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, padahal saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah melakukan transaksi tersebut dan tandatangan yang tertera di kwitansi tersebut bukan tandatangan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO.
- 18) Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan PIETER NARDTY THANU, RR. NURUL WURYANDANI, dan saksi Notaris LUSI

Putusan Pidana hal 185 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INDRIAYANI, SH., M.Kn tersebut, korban mengalami kerugian materiil sebesar kurang lebih Rp. 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah) atau setidaknya mengalami kerugian materiil hilangnya Sertifikat Hak Milik No 1088/Menteng.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 266 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP.

ATAU

KEDUA

Bahwa terdakwa Ir SANTOSO HALIM bersama-sama dengan PIETER NARDTY THENU, RADEN RORO NURUL WURYANDANI dan LUSI INDRIANI, SH Mkn (dilakukan penuntutan secara terpisah) pada tanggal 10 Juni 2016, 14 Juni 2016 dan 16 Juni 2016 atau setidaknya pada suatu waktu dalam bulan Juni tahun 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan atau setidaknya di tempat-tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, **yang melakukan, menyuruh lakukan atau turut serta melakukan, dengan sengaja memakai akta tersebut yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu**, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- 19) Berawal sekitar tahun 2014, RR. NURUL WURYANDANI dikenalkan dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI (DPO) oleh kakak RR. NURUL WURYANDANI yakni saksi R. HADI MURHANDANU Als BOBI, kemudian pada tahun 2016 MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI menghubungi RR. NURUL WURYANDANI melalui telepon kemudian menawarkan RR. NURUL WURYANDANI untuk kerjasama bisnis di bidang properti dengan komitmen bagi keuntungan atau hasil sebesar 70% untuk terdakwa dan 30% untuk MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI.
- 20) Kemudian sekira bulan Mei 2016, MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mengajak RR. NURUL WURYANDANI menuju ke Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan, kemudian RR. NURUL WURYANDANI dikenalkan dengan Terdakwa melalui saksi FAESHAL RIZA ERLANGGA, pada saat itu RR. NURUL WURYANDANI menyampaikan maksud kedatangannya adalah ingin meminjam uang, lalu **PIETER NARDTY THANU menyanggupi akan membantu dengan mengatakan kepada RR. NURUL WURYANDANI bahwa ia punya "big boss" yakni Terdakwa, kemudian PIETER NARDTY THANU juga mengatakan nanti Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM yang akan memberikan uang kepada RR. NURUL**

Putusan Pidana hal 186 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



WURYANDANI dalam bentuk cek tunai, namun Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM mengatakan peminjaman uang tersebut dengan syarat harus ada jaminan.

- 21) Oleh karena RR. NURUL WURYANDANI dimintai syarat tersebut oleh Terdakwa maka timbullah niat jahat RR. NURUL WURYANDANI untuk mengambil dokumen asli berupa Sertifikat Hak Milik Rumah dari brankas rumah RR. NURUL WURYANDANI tanpa sepengetahuan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO (suami RR. NURUL WURYANDANI). Sertifikat tersebut adalah milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO yang merupakan Warisan dan terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat.
- 22) Selanjutnya masih sekitar bulan Juni 2016, RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTFI kembali mendatangi Gedung Cyber untuk bertemu lagi dengan PIETER NARDTY THANU, **dimana pada saat itu saksi PIETER NARDTY THANU menyampaikan bahwa Terdakwa Ir SANTOSO HALIM bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan sistem pengembalian / buyback dengan jangka waktu dan nanti akan dibuatkan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dan Akta Pengitakan Jual Beli (APJB) di hadapan Notaris, atas iming-iming dari Terdakwa Ir SANTOSO HALIM tersebut kemudian RR. NURUL WURYANDANI menyetujuinya**, lalu saksi PIETER NARDTY THANU meminta agar RR. NURUL WURYANDANI datang kembali ke Gedung Cyber dengan membawa serta suaminya ARIS SETYANTO NUGROHO yaitu sebagai pemilik asset dan nama yang tertera dalam dokumen SHM No. 1088/Menteng, dan membawa semua dokumen-dokumen asli pendukung berikut fotokopinya yaitu SHM No. 1088/Menteng, KTP suami/istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, dan lain-lain.
- 23) Oleh karena RR. NURUL WURYANDANI tidak meminta izin kepada saksi ARIS SETYANTO NUGROHO untuk menjadikan SHM tersebut sebagai jaminan, maka timbullah niat jahat RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTFI untuk mencari pemeran pengganti untuk berpura-pura sebagai suami RR. NURUL WURYANDANI yaitu saksi ARIS SETYANTO NUGROHO di hadapan Notaris, agar pinjaman tersebut dapat diberikan kepada RR. NURUL WURYANDANI.
- 24) Kemudian untuk memuluskan permufakatan jahat tersebut, agar mendapatkan uang dari terdakwa Ir SANTOSO HALIM kemudian RR. NURUL WURYANDANI yang seharusnya membawa suaminya yaitu ARIS

Putusan Pidana hal 187 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



SETYANTO NUGROHO ternyata membawa orang lain untuk berpura-pura menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO suami RR. NURUL WURYANDANI yang merupakan pemilik sertifikat yang sebenarnya dengan peran pengganti yaitu sdr SIGI (DPO), dan pada saat pertemuan tersebut langsung dilaksanakan penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB)

- 25) Bahwa ternyata Sdr. SIGI yang berpura-pura menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO (saksi korban) secara fisik sangat berbeda jauh dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, karena Sdr. SIGI masih sangat muda dan terpaut jauh umurnya dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, sehingga semua dokumen-dokumen yang digunakan dalam pertemuan itu menggunakan data-data ARIS SETYANTO NUGROHO namun wajah yang digunakan adalah wajah saudara SIGI sebagaimana terlihat dalam foto berikut :



- 26) Bahwa permufakatan jahat antara Terdakwa Ir SANTOSO HALIM, saksi PIETER NARDTY THANU, saksi LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dan saksi RR. NURUL WURYANDANI terkait SHM milik saksi korban **ARIS SETYANTO NUGROHO**, masih berlanjut yaitu dengan cara :

1. Menggunakan Jasa Kantor KJPP FELIX SUTANDAR sebagai kantor penilai yang ditunjuk oleh Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM untuk melakukan penilaian di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, namun KJPP tersebut tidak melaksanakan Survey dengan benar sebagaimana SOP yang berlaku, Penilaian ini hanya Formalitas dibuat untuk dapat mengajukan Kredit ke Bank J Trust.
2. Menggunakan Jasa saksi Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn yang berkantor di Ruko Marcella III Jln. Pondok Betung Raya No. 9 Lt. 2 Bintaro Sektor 3A Kota Tangerang Selatan 15225, padahal Pengikatan Jual Beli di lakukan di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan diluar Wilayah Kerja Saksi LUSI INDRIANI, S.H.M.Kn.;
3. Akta Pengikatan Jual Beli yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016, yang merupakan APJB lunas sekaligus Kuasa

Putusan Pidana hal 188 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual yang diberikan oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO kepada Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM atas objek tanah SHM No: 1088/Menteng a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO, yang beralamat di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, padahal R R NURUL WURYANDANI tidak pernah ada niatan untuk menjual Tanah yang berlokasi di Jalan Tasikmalaya No.15 Menteng tersebut kepada terdakwa Ir Santoso Halim.

4. Akta Pengikatan Jual Beli dilakukan di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan, dan Akta Pengikatan Jual Beli ini dibuat dengan Lunas, padahal faktanya belum lunas dan uang yang digunakan untuk diberikan kepada R R NURUL WURYANDANI menggunakan uang yang di dapat dari Terdakwa Ir SANTOSO HALIM setelah menjaminkan Sertifikat SHM No. 1088/Menteng ke Bank J Trust.
5. Menggunakan Jasa saksi Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn untuk mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik SHM No. 1088/Menteng ke Badan Pertanahan Jakarta Pusat dengan memberikan biaya sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) supaya bisa balik nama selesai dalam 1 hari untuk bisa segera mengajukan kredit ke Bank J Trust, termasuk namun tidak terbatas diberikan kepada Badan Pertanahan Jakarta Pusat.
6. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tertera pada Surat Perjanjian tersebut, RR. NURUL WURYANDANI telah menerima uang sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), padahal Faktanya saksi RR. NURUL WURYANDANI baru menerima uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari Terdakwa Ir SANTOSO HALIM.
7. Secara aktif dan sadar sejak Tanggal 10 Juni 2016 hingga 19 Juni 2016, Terdakwa Ir SANTOSO HALIM dengan berbagai upaya memuluskan skenarionya agar dapat menguasai Tanah yang berlokasi di Jalan Tasikmalaya N0.15 Menteng Jakarta Pusat dengan membuat Surat Perjanjian Kerjasama, Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli, Balik Nama Ke Badan Pertanahan Negara Jakarta Pusat hingga mengajukan Kredit Ke Bank J Trust dengan niat jahat dan bujuk rayu kepada RR. NURUL WURYANDANI agar mau menyerahkan SHM No. 1088/Menteng dan mendapatkan keuntungan dari Bank J Trust sebesar Rp Rp 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).

Putusan Pidana hal 189 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

8. Menerima Uang sebesar Rp 44.329.140,- (empat puluh empat juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu seratus empat puluh rupiah) ke rekening BCA dengan No. Rek 5035070599 atas nama Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM dari RR NURUL WURYANDANI, untuk beban uang jasa Notaris yang dibagi dua antara RR NURUL WURYANDANI dengan Ir SANTOSO HALIM, padahal Faktanya uang jasa Notaris yang dibayarkan kepada saksi LUSI INDRIANI S,H.,M.Kn adalah sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh Juta Rupiah).
9. Pada tanggal 15 Juni 2016 Terdakwa Ir SANTOSO HALIM mengajukan perubahan kepemilikan SHM No. 1088/Menteng ke BPN Jakarta Pusat dan pada tanggal 16 Juni 2016 SHM No. 1088/Menteng berubah kepemilikan menjadi atas nama Ir SANTOSO HALIM. Dalam proses pengajuan tersebut, Ir SANTOSO HALIM **menerangkan bahwa objek jual beli (SHM No. 1088/Menteng) tidak dalam jaminan suatu hutang piutang, sedangkan faktanya bahwa SHM No. 1088/Menteng menjadi jaminan hutang R.R. NURUL WURYANDANI dengan Terdakwa Ir SANTOSO HALIM.**
10. Menggunakan jasa LAW FIRM MARIA SILALAH, Sdr. AHMAD FAIZAL dan Partners yang beralamat Jln. Kuningan Barat No. 8 Gedung Cyber Lt. 5 (inet) Kuningan-Jaksel No. HP 081315315825 mengatasnamakan Ir. SANTOSO HALIM untuk mengirimkan Somasi yaitu:
 - 1) Surat Nomor: 002/SH/MS-ASN/III/18 tanggal 8 Maret 2018 perihal Surat Hibauan;
 - 2) Surat Nomor: 003/SOM/MS-ASN/IV/18 tanggal 12 April 2018 perihal Surat Somasi;
 - 3) Surat Nomor: 005/SOM/MS-ASN/V/18 tanggal 15 Mei 2018 perihal Surat Somasi II;
 - 4) Surat Nomor: 035/SOM/MS-ASN/VII/19 tanggal 15 Juli 2018 perihal Surat Pengosongan.

Yang isinya intinya mengingatkan RR NURUL WURYANDANI untuk melakukan pembelian kembali lahan dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, **jika tidak maka kepemilikan rumah akan beralih kepada Ir SANTOSO HALIM,** Padahal FAKTANYA Sejak Tanggal 16 Juni 2016 atau berselisih 6 hari sejak Akta Pengikatan Jual Beli di tandatangani, kepemilikan sudah beralih kepada Ir SANTOSO HALIM.

- 27) Bahwa Terdakwa sebelum terjadi penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, Terdakwa mengatakan kepada RR. NURUL WURYANDANI bahwa ini

Putusan Pidana hal 190 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



pinjam meminjam tapi akad yang dilaksanakan adalah Pengikatan Jual Beli, sehingga kemudian RR. NURUL WURYANDANI menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut.

28) **Terdakwa dan saksi PIETER NARDTY THANU sejak awal mengetahui bahwa Akta Pengikatan Jual Beli ini adalah hanyalah akal-akalan untuk mendapatkan Tanah milik saksi korban ARIS karena perjanjian ini sejak awal diketahui belum lunas, namun dibuat Lunas dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 sehingga dapat segera dimiliki oleh Terdakwa Ir SANTOSO HALIM karena tanggal 19 Juni 2016 sudah beralih nama menjadi milik Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM, dan saksi PIETER NARDTY THANU mengatakan Nilai Rp 15.000.000.000 (Lima Belas Milyar) adalah harga yang sangat tidak wajar untuk membeli rumah di Jln. Tasikmalaya No.15 Menteng, lebih jauh saksi PIETER NARDTY THANU juga menerima keuntungan berupa :**

- 1) Tanggal 13 Desember 2016 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
- 2) Tanggal 15 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
- 3) Tanggal 21 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
- 4) Tanggal 22 Agustus 2017 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954.
- 5) Tanggal 24 Juni 2016 sebesar Rp 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah) yang merupakan itu merupakan success fee untuk saksi PIETER yang ditransfer oleh Terdakwa melalui Bank BCA

29) **Bahwa Keterangan palsu pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn. adalah sebagai berikut :**

1. Sebagaimana yang tertulis pada Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 :

Pasal 1

Putusan Pidana hal 191 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Jual beli tanah tersebut akan dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) tersebut, pihak pertama dengan ini memberikan bukti pelunasannya, sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

Kalimat “..... jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) tersebut, pihak pertama dengan ini memberikan bukti pelunasannya” adalah tidak sesuai dengan yang sebenarnya, karena nilai transaksi sebenarnya adalah Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).

Dan kalimat yang menerangkan “..... jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani” juga merupakan keterangan tidak sesuai dengan sebenarnya, karena pada saat akta ditandatangani terdakwa baru memberikan uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada R.R. NURUL WURYANDANI,

2. Pada penutup Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016, berbunyi:

----- Demikian Akta Ini -----

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kota Tangerang Selatan, pada hari ini dan tanggal seperti tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri :

- c. Nona RIKA CAHYA UMBARA,dst.
- d. Tuan IRSAN MARADONA,dst.

Isi penutup Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 tidak sesuai dengan sebenarnya, karena Akta Pengikatan Jual Beli tersebut ditandatangani di Gedung Cyber I Mampang-Jakarta Selatan bukan di Tangerang Selatan, dan RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA tidak hadir menyaksikan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, hal tersebut

Putusan Pidana hal 192 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn karena wilayah kerjanya berada di Tangerang Selatan bukan di Jakarta Selatan.

- 30) **Bahwa saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah bertemu dengan terdakwa Ir. SANTOSO HALIM, saksi PIETER NARDTY THANU, Notaris LUSI INDRIAYANI, S,H.M.Kn** apalagi hadir dalam semua pertemuan yang terjadi di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan, **APALAGI** menandatangani SPK tanggal 10 Juni 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016, dan Akta Jual Beli No. 3/2016, sehingga kesemua dokumen itu berisi keterangan yang tidak benar/palsu.
- 31) **Bahwa saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak mengetahui kalau RR. NURUL WURYANDANI telah menjadikan SHM No: 1088/Menteng atas nama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai jaminan pinjaman modal kepada Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM, yang mana RR. NURUL WURYANDANI melakukannya diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan dari saksi ARIS SETYANTO NUGROHO yang juga merupakan suami dari RR. NURUL WURYANDANI, karena pengaruh dan iming-iming yang kuat dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI serta jaminan bahwa Tanah itu itu tidak akan beralih kepemilikannya kata saksi PIETER NARDTY THANU dan Terdakwa Ir Santoso Halim.**
- 32) Bahwa RR. NURUL WURYANDANI tidak diberikan salinan atau photo copy Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016, karena semua dokumen dipegang oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, akan tetapi akhirnya saksi ARIS SETYANTO NUGROHO bisa mendapatkan dokumen asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI setelah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO meminta kepada MAULVY PARAMA ARTHA dengan proses permintaan yang sangat sulit hingga akhirnya MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mau menyerahkannya setelah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO membayar kompensasi kepada MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening BCA Nomor 8780381974 atas nama MAULVY PARAMA ARTHA.
- 33) Bahwa kemudian Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dikirim oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI melalui kurir JNE tanggal 16 Juli 2019, berikut photo copy asli SHM No. 1088/Menteng milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO dan asli tindasan kwitansi tanggal 10 Juni 2016 yang isinya seolah-olah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO telah menerima uang sebesar Rp. 17 Milyar dari Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM

Putusan Pidana hal 193 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, padahal saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah melakukan transaksi tersebut dan tandatangan yang tertera di kwitansi tersebut bukan tandatangan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO.

- 34) Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan PIETER NARDTY THANU, RR. NURUL WURYANDANI, dan saksi Notaris LUSI INDRIAYANI, SH., M.Kn tersebut, korban mengalami kerugian materiil sebesar kurang lebih Rp. 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah) atau setidaknya mengalami kerugian materiil hilangnya Sertifikat Hak Milik No 1088/Menteng.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 266 ayat (2) Jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP.

ATAU

KETIGA :

Bahwa terdakwa Ir SANTOSO HALIM bersama-sama dengan PIETER NARDTY THENU, RADEN RORO NURUL WURYANDANI dan LUSI INDRIANI, SH Mkn (dilakukan penuntutan secara terpisah) pada tanggal 10 Juni 2016 atau atau setidaknya pada suatu waktu dalam bulan Juni tahun 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan atau setidaknya di tempat-tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan,, telah **melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan perbuatan membuat surat palsu atau memalsukan surat, menerbitkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari pada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak di palsu**, Perbuatan terdakwa dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa berawal dari sekitar tahun 2014, RR. NURUL WURYANDANI dikenalkan dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI (DPO) oleh kakak RR. NURUL WURYANDANI yakni saksi R. HADI MURHANDANU Als BOBI, kemudian pada tahun 2016 MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI menghubungi RR. NURUL WURYANDANI melalui telepon kemudian menawarkan RR. NURUL WURYANDANI untuk kerjasama bisnis di bidang properti dengan komitmen bagi keuntungan atau hasil sebesar 70% untuk terdakwa dan 30% untuk MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI.
- 35) Bahwa sekira Bulan Mei 2016, MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mengajak RR. NURUL WURYANDANI menuju ke Gedung Cyber I

Putusan Pidana hal 194 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Mampang Prapatan Jakarta Selatan, kemudian RR. NURUL WURYANDANI dikenalkan dengan saksi PIETER NARDTY THENU melalui saksi FAESHAL RIZA ERLANGGA, pada saat itu RR. NURUL WURYANDANI menyampaikan maksud kedatangannya adalah ingin meminjam uang, lalu saksi PIETER NARDTY THENU **menyanggupi akan membantu dengan mengatakan kepada RR. NURUL WURYANDANI bahwa ia punya "big boss" yakni Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM**, kemudian saksi PIETER NARDTY THENU juga mengatakan nanti Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM yang akan memberikan uang kepada RR. NURUL WURYANDANI dalam bentuk cek tunai, namun terdakwa Ir. SANTOSO HALIM mengatakan **peminjaman uang tersebut dengan syarat harus ada jaminan.**

- 36) Bahwa kemudian karena diminta syarat tersebut oleh Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM maka timbullah niat jahat RR. NURUL WURYANDANI untuk mengambil dokumen asli berupa Sertifikat Hak Milik Rumah dari brankas rumah saksi korban tanpa **sepengetahuan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO (suami Terdakwa)**. Sertifikat tersebut adalah milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO yang merupakan Warisan dan terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat.
- 37) Bahwa setelah sertifikat SHM No. 1088/Menteng a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO (saksi korban) diambil oleh RR. NURUL WURYANDANI, kemudian dibawa dan ditunjukkan kepada saksi PIETER NARDTY THENU dan oleh saksi PIETER NARDTY THENU sertifikat tersebut di fotocopy untuk di tunjukkan kepada Terdakwa Ir SANTOSO HALIM.
- 38) Bahwa masih sekitar bulan Juni 2016, RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTFI kembali mendatangi Gedung Cyber untuk bertemu lagi dengan saksi PIETER NARDTY THENU, dimana pada saat itu saksi PIETER NARDTY THENU menyampaikan bahwa Terdakwa Ir SANTOSO HALIM bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan **sistem pengembalian / buyback dengan jangka waktu** dan nanti akan dibuatkan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) di hadapan Notaris, atas iming-iming dari Terdakwa Ir SANTOSO HALIM tersebut kemudian RR. NURUL WURYANDANI menyetujuinya, lalu saksi PIETER NARDTY THENU dan terdakwa meminta agar RR. NURUL WURYANDANI datang kembali ke Gedung Cyber dengan membawa serta suaminya ARIS SETYANTO NUGROHO yaitu sebagai pemilik asset dan nama yang tertera dalam dokumen SHM No. 1088/Menteng, dan membawa semua dokumen-

Putusan Pidana hal 195 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen asli pendukung berikut fotokopinya yaitu SHM No. 1088/Menteng, KTP suami/istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, dan lain-lain.

- 39) Oleh karena RR. NURUL WURYANDANI tidak meminta izin kepada saksi ARIS SETYANTO NUGROHO untuk menjadikan SHM tersebut sebagai jaminan, maka timbullah niat jahat RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTFI untuk mencari pemeran pengganti untuk berpura-pura sebagai suami RR. NURUL WURYANDANI yaitu saksi ARIS SETYANTO NUGROHO di hadapan Notaris, agar pinjaman tersebut dapat diberikan kepada RR. NURUL WURYANDANI.
- 40) Bahwa kemudian untuk memuluskan permufakatan jahat tersebut, agar mendapatkan uang dari Terdakwa Ir SANTOSO HALIM kemudian RR. NURUL WURYANDANI yang seharusnya membawa suaminya yaitu ARIS SETYANTO NUGROHO ternyata membawa orang lain untuk berpura-pura menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO suami RR. NURUL WURYANDANI yang merupakan pemilik sertifikat yang sebenarnya dengan peran pengganti yaitu sdr SIGI (DPO), dan pada saat pertemuan tersebut langsung dilaksanakan penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB).
- 41) Bahwa semua dokumen-dokumen seperti KTP suami/istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, dan lain-lain yang digunakan dalam pertemuan itu menggunakan data-data ARIS SETYANTO NUGROHO namun wajah yang digunakan adalah wajah saudara SIGI sebagaimana terlihat dalam foto berikut :



- 42) Bahwa Terdakwa sejak awal telah mengetahui Akta Pengikatan Jual Beli ini adalah hanyalah akal-akalan untuk mendapatkan tanah milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO karena perjanjian ini sejak awal diketahui belum lunas, namun dibuat Lunas dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5

Putusan Pidana hal 196 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

tanggal 10 Juni 2016, sehingga dapat segera dimiliki oleh Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM karena tanggal 19 Juni 2016 sudah beralih nama menjadi milik terdakwa Ir. SANTOSO HALIM, bahwa saksi PIETER NARDTY THENU mengatakan Nilai Rp. 15.000.000.000,- (Lima Belas Milyar) adalah harga yang sangat tidak wajar untuk membeli rumah di Jl. Tasikmalaya No. 15 Menteng, kemudian saksi PIETER NARDTY THENU juga menerima keuntungan berupa :

- 1) Tanggal 13 Desember 2016 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
 - 2) Tanggal 15 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
 - 3) Tanggal 21 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
 - 4) Tanggal 22 Agustus 2017 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954.
 - 5) Tanggal 24 Juni 2016 sebesar Rp 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah) yang merupakan itu merupakan success fee untuk saksi PIETER yang ditransfer oleh Terdakwa melalui Bank BCA.
- 43) Bahwa Keterangan palsu pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn. adalah sebagai berikut :

1. Sebagaimana yang tertulis pada Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 10 Juni 2016 :

Pasal 1

Jual beli tanah tersebut akan dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) tersebut, pihak pertama dengan ini memberikan bukti pelunasannya, sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

Putusan Pidana hal 197 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Kalimat “..... jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) tersebut, pihak pertama dengan ini memberikan bukti pelunasannya” adalah tidak sesuai dengan yang sebenarnya, karena nilai transaksi sebenarnya adalah Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).

- Dan kalimat yang menerangkan “..... jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani” juga merupakan keterangan tidak sesuai dengan sebenarnya, karena pada saat akta ditandatangani terdakwa baru memberikan uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada R.R. NURUL WURYANDANI,
2. Pada penutup Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016, berbunyi:

----- Demikian Akta Ini -----

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kota Tangerang Selatan, pada hari ini dan tanggal seperti tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri :

- a. Nona RIKA CAHYA UMBARA,dst.
- b. Tuan IRSAN MARADONA,dst.

Isi penutup Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 tidak sesuai dengan sebenarnya, karena Akta Pengikatan Jual Beli tersebut ditandatangani di Gedung Cyber I Mampang-Jakarta Selatan bukan di Tangerang Selatan, dan RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA tidak hadir menyaksikan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, hal tersebut dilakukan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn karena wilayah kerjanya berada di Tangerang Selatan bukan di Jakarta Selatan.

- 44) Bahwa ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah bertemu dengan Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM, saksi PIETER NARDTY THENU, Notaris LUSI INDRIAYANI, S.H.M.Kn apalagi hadir dalam semua pertemuan yang terjadi di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan, **APALAGI** menandatangani SPK tanggal 10 Juni 2016 dan Akta Perjanjian Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016, dan Akta Jual Beli No. 3/2016, sehingga kesemua dokumen itu berisi keterangan yang tidak benar/palsu.

Putusan Pidana hal 198 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- 45) Bahwa saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak mengetahui kalau RR. NURUL WURYANDANI telah menjadikan SHM No: 1088/Menteng atas nama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai jaminan pinjaman modal kepada Ir. SANTOSO HALIM, yang mana RR. NURUL WURYANDANI melakukannya diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan dari saksi ARIS SETYANTO NUGROHO, karena pengaruh, jaminan dan iming-iming yang kuat dari Terdakwa dan saksi PIETER NARDTY THENU.
- 46) Bahwa RR. NURUL WURYANDANI tidak diberikan salinan atau photo copy Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016, karena semua dokumen dipegang oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, akan tetapi akhirnya saksi ARIS SETYANTO NUGROHO bisa mendapatkan dokumen asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI setelah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO meminta kepada MAULVY PARAMA ARTHA dengan proses permintaan yang sangat sulit hingga akhirnya MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mau menyerahkannya setelah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO membayar kompensasi kepada MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening BCA Nomor 8780381974 atas nama MAULVY PARAMA ARTHA.
- 47) Bahwa kemudian Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dikirim oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI melalui kurir JNE tanggal 16 Juli 2019, berikut photo copy asli SHM No. 1088/Menteng milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO dan asli tindasan kwitansi tanggal 10 Juni 2016 yang isinya seolah-olah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO telah menerima uang sebesar Rp. 17 Milyar dari Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, padahal saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah melakukan transaksi tersebut dan tandatangan yang tertera di kwitansi tersebut bukan tandatangan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO.
- 48) Berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Nomor Lab : 1684/DTF/2021 tanggal 28 Mei 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Pemeriksa ROCHANI, S.Kom., M.M.S.I, dkk dengan hasil pemeriksaan diperoleh kesimpulan sebagai berikut :
- Telah dilakukan pemeriksaan yaitu disimpulkan bahwa 2 (dua) buah tanda tangan ARIS SETYANTO NUGROHO bukti (QT) yang terdapat pada :

Putusan Pidana hal 199 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



1. 1 (satu) eksemplar Surat Perjanjian Kerjasama bermaterai tempel Rp. 6.000 (enam ribu rupiah) Nama : Ir. Santoso Halim No. KTP : 3173042805780009 Alamat : Jl. Pluit Permai VIII/2 RT. 007/004 Pluit Penjaringan Jakarta Utara bertindak selaku atas nama diri sendiri, selanjutnya dalam perjanjian ini disebut Pihak Pertama dan Nama: Aris Setyanto Nugroho No. KTP/Identitas : 3171072402690007 Alamat : Jl. Pejompongan Raya No. 19 RT. 011/005 Bendungan Hilir Tanah Abang bertindak selaku atas nama diri sendiri selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut Pihak Kedua tanggal 19 Juni 2016.
2. 1 (satu) eksemplar Pengikatan Jual Beli bermaterai tempel Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah) Nomor : 05 atas nama Tuan Aris Setyanto Nugroho selaku penjual yang untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama dan Tuan Ir. Santoso Halim selaku pembeli yang untuk selanjutnya di sebut Pihak Kedua yang dibuat di hadapan Lusi Indriani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Tangerang tertanggal 10-06-2016;

Adalah **Non Identik** atau **merupakan tanda tangan yang berbeda** dengan tanda tangan ARIS SETYANTO NUGROHO Alias ARISSETYANTO NUGROHO Alias Dr. ARISSETYANTO NUGROHO, MM. Alias Dr. Ir. ARISSETYANTO NUGROHO, MM Alias Dr. Ir. ARISSETYANTO NUGROHO, MM., IPU., CMA., MSS. Pembanding (KT).

- 49) Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan saksi PIETER NARDTY THENU, RR. NURUL WURYANDANI, dan saksi Notaris LUSI INDRIAYANI, SH., M.Kn tersebut, korban mengalami kerugian materiil sebesar kurang lebih Rp. 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah) atau setidaknya-tidaknya mengalami kerugian materiil hilangnya Sertifikat Hak Milik No 1088/Menteng.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP.

ATAU

KEEMPAT :

Bahwa terdakwa Ir SANTOSO HALIM bersama-sama dengan PIETER NARDTY THENU, RADEN RORO NURUL WURYANDANI dan LUSI INDRIANI, SH Mkn (dilakukan penuntutan secara terpisah) pada tanggal 10 Juni 2016 atau atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Juni tahun 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan atau setidaknya-tidaknya di tempat-tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan

Putusan Pidana hal 200 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Negeri Jakarta Selatan,, telah **melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan dengan sengaja memakai surat palsu atau dipalsukan seolah-olah sejati**, Perbuatan terdakwa dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

- 50) Bahwa berawal dari sekitar tahun 2014, RR. NURUL WURYANDANI dikenalkan dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI (DPO) oleh kakak RR. NURUL WURYANDANI yakni saksi R. HADI MURHANDANU Als BOBI, kemudian pada tahun 2016 MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI menghubungi RR. NURUL WURYANDANI melalui telepon kemudian menawarkan RR. NURUL WURYANDANI untuk kerjasama bisnis di bidang properti dengan komitmen bagi keuntungan atau hasil sebesar 70% untuk terdakwa dan 30% untuk MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI.
- 51) Bahwa sekira Bulan Mei 2016, MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mengajak RR. NURUL WURYANDANI menuju ke Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan, kemudian RR. NURUL WURYANDANI dikenalkan dengan saksi PIETER NARDTY THENU melalui saksi FAESHAL RIZA ERLANGGA, pada saat itu RR. NURUL WURYANDANI menyampaikan maksud kedatangannya adalah ingin meminjam uang, lalu saksi PIETER NARDTY THENU menyanggupi akan membantu dengan mengatakan kepada RR. NURUL WURYANDANI bahwa ia punya "big boss" yakni Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM, kemudian saksi PIETER NARDTY THENU juga mengatakan nanti Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM yang akan memberikan uang kepada RR. NURUL WURYANDANI dalam bentuk cek tunai, namun terdakwa Ir. SANTOSO HALIM mengatakan peminjaman uang tersebut dengan syarat harus ada jaminan.
- 52) Bahwa kemudian karena diminta syarat tersebut oleh Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM maka timbullah niat jahat RR. NURUL WURYANDANI untuk mengambil dokumen asli berupa Sertifikat Hak Milik Rumah dari brankas rumah saksi korban tanpa sepengetahuan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO (suami Terdakwa). Sertifikat tersebut adalah milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO yang merupakan Warisan dan terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat.
- 53) Bahwa setelah sertifikat SHM No. 1088/Menteng a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO (saksi korban) diambil oleh RR. NURUL WURYANDANI, kemudian dibawa dan ditunjukkan kepada saksi PIETER NARDTY THENU dan oleh saksi PIETER NARDTY THENU sertifikat tersebut di fotocopy untuk di tunjukkan kepada Terdakwa Ir SANTOSO HALIM.

Putusan Pidana hal 201 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 54) Bahwa masih sekitar bulan Juni 2016, RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTFI kembali mendatangi Gedung Cyber untuk bertemu lagi dengan saksi PIETER NARDTY THENU, dimana pada saat itu saksi PIETER NARDTY THENU menyampaikan bahwa Terdakwa Ir SANTOSO HALIM bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan **sistem pengembalian / buyback dengan jangka waktu** dan nanti akan dibuatkan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) di hadapan Notaris, atas iming-iming dari Terdakwa Ir SANTOSO HALIM tersebut kemudian RR. NURUL WURYANDANI menyetujuinya, lalu saksi PIETER NARDTY THENU dan terdakwa meminta agar RR. NURUL WURYANDANI datang kembali ke Gedung Cyber dengan membawa serta suaminya ARIS SETYANTO NUGROHO yaitu sebagai pemilik asset dan nama yang tertera dalam dokumen SHM No. 1088/Menteng, dan membawa semua dokumen-dokumen asli pendukung berikut fotokopinya yaitu SHM No. 1088/Menteng, KTP suami/istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, dan lain-lain.
- 55) Oleh karena RR. NURUL WURYANDANI tidak meminta izin kepada saksi ARIS SETYANTO NUGROHO untuk menjadikan SHM tersebut sebagai jaminan, maka timbullah niat jahat RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTFI untuk mencari pemeran pengganti untuk berpura-pura sebagai suami RR. NURUL WURYANDANI yaitu saksi ARIS SETYANTO NUGROHO di hadapan Notaris, agar pinjaman tersebut dapat diberikan kepada RR. NURUL WURYANDANI.
- 56) Bahwa kemudian untuk memuluskan permufakatan jahat tersebut, agar mendapatkan uang dari Terdakwa Ir SANTOSO HALIM kemudian RR. NURUL WURYANDANI yang seharusnya membawa suaminya yaitu ARIS SETYANTO NUGROHO ternyata membawa orang lain untuk berpura-pura menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO suami RR. NURUL WURYANDANI yang merupakan pemilik sertifikat yang sebenarnya dengan peran pengganti yaitu sdr SIGI (DPO), dan pada saat pertemuan tersebut langsung dilaksanakan penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB).
- 57) Bahwa semua dokumen-dokumen seperti KTP suami/istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, dan lain-lain yang digunakan dalam pertemuan itu menggunakan data-data ARIS SETYANTO NUGROHO namun wajah yang digunakan adalah wajah saudara SIGI sebagaimana terlihat dalam foto berikut :

Putusan Pidana hal 202 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



58)E



tanggal 10 Juni 2016, sehingga dapat segera dimiliki oleh Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM karena tanggal 19 Juni 2016 sudah beralih nama menjadi milik terdakwa Ir. SANTOSO HALIM, bahwa saksi PIETER NARDTY THENU mengatakan Nilai Rp. 15.000.000.000,- (Lima Belas Milyar) adalah harga yang sangat tidak wajar untuk membeli rumah di Jl. Tasikmalaya No. 15 Menteng, kemudian saksi PIETER NARDTY THENU juga menerima keuntungan berupa :

1. Tanggal 13 Desember 2016 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
2. Tanggal 15 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
3. Tanggal 21 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
4. Tanggal 22 Agustus 2017 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954.
5. Tanggal 24 Juni 2016 sebesar Rp 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah) yang merupakan itu merupakan success fee untuk saksi PIETER yang ditransfer oleh Terdakwa melalui Bank BCA.

59) Bahwa Keterangan palsu pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn. adalah sebagai berikut :

3. Sebagaimana yang tertulis pada Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 10 Juni 2016 :

Pasal 1

Jual beli tanah tersebut akan dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan

Putusan Pidana hal 203 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) tersebut, pihak pertama dengan ini memberikan bukti pelunasannya, sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

Kalimat “..... jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) tersebut, pihak pertama dengan ini memberikan bukti pelunasannya” adalah tidak sesuai dengan yang sebenarnya, karena nilai transaksi sebenarnya adalah Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).

Dan kalimat yang menerangkan “..... jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani” juga merupakan keterangan tidak sesuai dengan sebenarnya, karena pada saat akta ditandatangani terdakwa baru memberikan uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada R.R. NURUL WURYANDANI,

4. Pada penutup Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016, berbunyi:

----- Demikian Akta Ini -----

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kota Tangerang Selatan, pada hari ini dan tanggal seperti tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri :

- c. Nona RIKA CAHYA UMBARA,dst.
d. Tuan IRSAN MARADONA,dst.

Isi penutup Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 tidak sesuai dengan sebenarnya, karena Akta Pengikatan Jual Beli tersebut ditandatangani di Gedung Cyber I Mampang-Jakarta Selatan bukan di Tangerang Selatan, dan RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA tidak hadir menyaksikan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, hal tersebut dilakukan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn karena wilayah kerjanya berada di Tangerang Selatan bukan di Jakarta Selatan.

- 60) Bahwa ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah bertemu dengan Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM, saksi PIETER NARDTY THENU, Notaris LUSI INDRIAYANI, S.H.M.Kn apalagi hadir dalam semua pertemuan yang

Putusan Pidana hal 204 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



terjadi di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan, **APALAGI** menandatangani SPK tanggal 10 Juni 2016 dan Akta Perjanjian Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016, dan Akta Jual Beli No. 3/2016, sehingga kesemua dokumen itu berisi keterangan yang tidak benar/palsu.

- 61) Bahwa saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak mengetahui kalau RR. NURUL WURYANDANI telah menjadikan SHM No: 1088/Menteng atas nama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai jaminan pinjaman modal kepada Ir. SANTOSO HALIM, yang mana RR. NURUL WURYANDANI melakukannya diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan dari saksi ARIS SETYANTO NUGROHO, karena pengaruh, jaminan dan iming-iming yang kuat dari Terdakwa dan saksi PIETER NARDTY THENU.
- 62) Bahwa RR. NURUL WURYANDANI tidak diberikan salinan atau photo copy Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016, karena semua dokumen dipegang oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, akan tetapi akhirnya saksi ARIS SETYANTO NUGROHO bisa mendapatkan dokumen asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI setelah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO meminta kepada MAULVY PARAMA ARTHA dengan proses permintaan yang sangat sulit hingga akhirnya MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mau menyerahkannya setelah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO membayar kompensasi kepada MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening BCA Nomor 8780381974 atas nama MAULVY PARAMA ARTHA.
- 63) Bahwa kemudian Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dikirim oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI melalui kurir JNE tanggal 16 Juli 2019, berikut photo copy asli SHM No. 1088/Menteng milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO dan asli tindasan kwitansi tanggal 10 Juni 2016 yang isinya seolah-olah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO telah menerima uang sebesar Rp. 17 Milyar dari Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, padahal saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah melakukan transaksi tersebut dan tandatangan yang tertera di kwitansi tersebut bukan tandatangan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO.
- 64) Berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Nomor Lab : 1684/DTF/2021 tanggal 28 Mei 2021 yang dibuat dan ditandatangani oleh Pemeriksa ROCHANI, S.Kom., M.M.S.I, dkk dengan hasil pemeriksaan diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

Putusan Pidana hal 205 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah dilakukan pemeriksaan yaitu disimpulkan bahwa 2 (dua) buah tanda tangan ARIS SETYANTO NUGROHO bukti (QT) yang terdapat pada :

1. 1 (satu) eksemplar Surat Perjanjian Kerjasama bermaterai tempel Rp. 6.000 (enam ribu rupiah) Nama : Ir. Santoso Halim No. KTP : 3173042805780009 Alamat : Jl. Pluit Permai VIII/2 RT. 007/004 Pluit Penjaringan Jakarta Utara bertindak selaku atas nama diri sendiri, selanjutnya dalam perjanjian ini disebut Pihak Pertama dan Nama: Aris Setyanto Nugroho No. KTP/Identitas : 3171072402690007 Alamat : Jl. Pejompongan Raya No. 19 RT. 011/005 Bendungan Hilir Tanah Abang bertindak selaku atas nama diri sendiri selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut Pihak Kedua tanggal 19 Juni 2016.
2. 1 (satu) eksemplar Pengikatan Jual Beli bermaterai tempel Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah) Nomor : 05 atas nama Tuan Aris Setyanto Nugroho selaku penjual yang untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama dan Tuan Ir. Santoso Halim selaku pembeli yang untuk selanjutnya di sebut Pihak Kedua yang dibuat di hadapan Lusi Indriani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Tangerang tertanggal 10-06-2016;

Adalah **Non Identik** atau **merupakan tanda tangan yang berbeda** dengan tanda tangan ARIS SETYANTO NUGROHO Alias ARISSETYANTO NUGROHO Alias Dr. ARISSETYANTO NUGROHO, MM. Alias Dr. Ir. ARISSETYANTO NUGROHO, MM Alias Dr. Ir. ARISSETYANTO NUGROHO, MM., IPU., CMA., MSS. Pembanding (KT).

- 65) Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan saksi PIETER NARDTY THENU, RR. NURUL WURYANDANI, dan saksi Notaris LUSI INDRIAYANI, SH., M.Kn tersebut, korban mengalami kerugian materiil sebesar kurang lebih Rp. 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah) atau setidaknya mengalami kerugian materiil hilangnya Sertifikat Hak Milik No 1088/Menteng.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 263 ayat (2) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP.

Menimbang, bahwa atas dakwaan tersebut oleh Penasihat Hukum terdakwa telah mengajukan keberatan eksepsi dan telah diputus dalam putusan Sela oleh Majelis Hakim dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak eksepsi Penasihat Hukum terdakwa ;

Putusan Pidana hal 206 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

2. Memerintahkan kepada Penuntut Umum untuk melanjutkan persidangan perkara nomor 602/Pid.B/2023/PN Jkt Sel dengan acara pembuktian ;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir ;

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

Saksi R. HADI MURHANDANU, S.H Als BOBI didepan persidangan dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Saksi adalah kakak kandung dari Saksi R.R NURUL WURYANDANI dan kakak ipar dari korban, saksi tidak kenal dengan Ir. SANTOSO HALIM dan PIETER THENU;
- Saksi kenal dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI sejak tahun 2015, karena dikenalkan oleh SONNY DIAH SOELISTYO Als SULIS yang merupakan sepupu dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI di Menteng pada awal tahun 2015.
- Bahwa SONNY DIAH SOELISTYO Als SULIS pada saat itu meminta saksi mencari penyandang dana untuk memodali proyek property pembangunan apartemen di Surabaya bernama MAYANGKARA APARTEMEN, kemudian saksi menawarkan adik saksi yaitu Saksi R.R NURUL WURYANDANI untuk menjadi penyandang dana proyek tersebut, singkat cerita NURUL tertarik untuk menjadi penyandang dana, dengan memberikan modal sebesar Rp 3 Milyar kepada SONNY DIAH SOELISTYO Als SULIS untuk biaya operasional.
- Proyek pembangunan MAYANGKARA APARTEMEN sejak 2015 s.d 2017 belum berjalan, saksi tidak tahu bagaimana progresnya sampai dengan saat ini, karena sejak pertengahan tahun 2017 saksi sudah putus kontak dengan SONNY DIAH SOELISTYO Als SULIS, sejak itu saksi tidak tahu lagi progres pembangunannya seperti apa.
- Saksi tidak pernah secara langsung mengenalkan Saksi R.R NURUL WURYANDANI dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, saksi hanya mengenalkan Saksi R.R NURUL WURYANDANI dengan Sdr. SONNY DIAH SOELISTYO Als SULIS, sedangkan pengenalan antara Saksi R.R NURUL WURYANDANI dengan MAULVY PARAMA terkait pembangunan MAYANGKARA APARTEMEN, karena Sdr. SONNY DIAH SOELISTYO Als SULIS sering membawa MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan otomatis MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI sering bertemu dengan Saksi, dari peristiwa tersebut mereka berdua berkenalan.

Putusan Pidana hal 207 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Awalnya saksi tidak mengetahui bahwa lahan dan bangunan di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat milik korban telah dijadikan jaminan hutang oleh Saksi R.R NURUL WURYANDANI, kemudian sekitar bulan November 2016 istri saksi pernah bercerita, ia mendapat informasi bahwa rumah korban di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat sedang bermasalah, sertifikat rumah Menteng tersebut dijadikan jaminan hutang oleh Saksi R.R NURUL WURYANDANI, kemudian untuk memastikan kebenarannya saksi coba hubungi adiknya yaitu Saksi R.R NURUL WURYANDANI, setelah saksi hubungi via telepon ia mengatakan bahwa sertifikat tidak kemana-mana ada di brankas rumahnya. Akan tetapi suatu hari kemudian korban mengirim SMS ke saksi mengatakan bahwa permasalahan rumah Menteng sudah diketahui oleh orang tua korban, saksipun heran kenapa rumah Menteng bermasalah, dari situ saksi tahu bahwa ternyata benar rumah milik korban di Menteng ternyata sudah dijadikan sebagai jaminan hutang oleh Saksi R.R NURUL WURYANDANI.
- Saksi tidak tahu dan tidak mau mencari tahu kepada siapa rumah di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut dijaminan oleh Saksi R.R NURUL WURYANDANI untuk mendapatkan uang, karena itu merupakan urusan internal keluarga korban.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menanggapi.

Saksi FAESHAL RIZA ERLANGGA, di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO, sedangkan saksi mengenal dengan Saksi R. R. NURUL WURYANDANI sejak tahun 2016, saksi pertama kali bertemu dengan NURUL di kantin depan gedung CYBER Mampang Prapatan-Jakarta Selatan, dan saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Saksi R.R NURUL WURYANDANI.
- Saksi kenal dengan Sdr. Ir. SANTOSO HALIM, hanya sekedar kenal saja tidak akrab, saksi kenal sejak tahun 2016, ia merupakan atasan dari Sdr. PIETER THENU, dan dengan Sdr. PIETER THENU saksi kenal sejak 2015 dalam urusan bisnis mediator pencari pinjaman modal dengan jaminan, dan saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan mereka.
- Sekitar tahun 2016 saksi sedang berada di kantin depan gedung CYBER Mampang Prapatan-Jakarta Selatan, saat itu teman saksi bernama YANCE datang bersama-sama dengan yang saksi ketahui bernama NURUL dan LUTFI setelah dikenalkan oleh YANCE, pada saat itu YANCE mengatakan

Putusan Pidana hal 208 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

kepada saksi bahwa dirinya, NURUL dan LUTFI ingin bertemu dengan Sdr. PIETER THENU karena Sdri. NURUL ingin meminjam uang, kemudian saksi mempertemukan NURUL dengan PIETER di gedung CYBER Mampang Prapatan-Jakarta Selatan;

- Pada saat bertemu terjadi dialog antara NURUL, LUTFI, YANCE dengan Sdr. PIETER, yang saksi dengar intinya adalah Sdri. NURUL ingin meminjam uang kepada Sdr. PIETER THENU.
- Awalnya saksi tidak tahu berapa jumlah pinjaman yang dimohonkan oleh Sdri. NURUL pada saat itu dan apa yang dijadikan jaminan oleh Sdri. NURUL, baru saksi ketahui setelah lebaran tahun 2016 dari Sdr. PIETER bahwa jumlah uang yang disetujui oleh Sdr. PIETER adalah sebesar Rp 15 Milyar dengan jaminan yang diberikan oleh Sdri. NURUL adalah berupa rumah di Menteng.
- Saksi tidak tahu kapan terjadinya penyerahan SHM No: 1088/Menteng dari Sdri. NURUL kepada Ir. SANTOSO HALIM dan kapan terjadi penandatanganan surat perjanjian hutang dan Akta Jual Beli pengalihan nama SHM No: 1088/Menteng tersebut, karena saksi tidak mengikuti prosesnya, saksi bekerja hanya sebatas memperkenalkan NURUL, LUTFI dan YANCE kepada Sdr. PIETER.
- Saksi mendapatkan keuntungan dari hasil kerjanya yakni mempertemukan NURUL dengan PIETER sebesar Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Yang dikirimkan oleh PIETER ke rekening BCA No. Rek 1652283653 a.n. RINA PUSPITA SARI (istri saksi);
- Saksi tidak tahu bagaimana cara hitung keuntungan sebesar Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang saksi terima tersebut, yang tahu hitung-hitungannya adalah Sdr. PIETER, seingat saksi ada pernyataan tertulis dari Sdri. NURUL yang menyatakan bahwa dirinya bersedia jika nanti pinjamannya dipotong disconto untuk mediator dan administrasi lainnya, saksi tidak tahu siapa yang menyimpan dokumen tersebut. Saksi hanya menerima saja dari Sdr. PIETER karena dia yang membagikan uang disconto termasuk untuk YANCE.
- Sdri. NURUL tidak mengetahui bahwa saksi telah menerima uang sebesar Rp 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Sdr. PIETER, karena saksi mendapatkan uang tersebut dari Sdr. PIETER bukan dari Sdri. NURUL, akan tetapi Sdri. NURUL mengetahui adanya pemotongan disconto;

Putusan Pidana hal 209 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar sekitar tahun 2017, saksi bertemu kembali dengan sdr NURUL di kantin gedung CYBER Mampang Prapatan-Jakarta Selatan, saat itu Sdr. NURUL meminta saksi mempertemukan dirinya dengan Sdr. CHANDRA yang merupakan pegawai Sdr. PIETER, dan terdakwa SANTOSO HALIM, pada saat itu Sdr. NURUL yang datang seorang diri menyampaikan kepada Sdr. CHANDRA bahwa dirinya ingin membayar/menyicil hutangnya kepada terdakwa SANTOSO HALIM yang akan ditipkan kepada sdr CHANDRA namun berapa jumlahnya saksi tidak tahu, saksi hanya mempertemukan mereka saja.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa membenarkannya.

Saksi HILDA KARMILA, di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengenal LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, dan saksi tidak memiliki hubungan keluarga Saksi LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn.
- Saksi bekerja sebagai Asisten Notaris, pegawai lepas (*freelance*) & PPAT LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tahun 2005, tidak ada dasar pengangkatan saksi sebagai asisten, hanya berdasarkan hubungan baik dan pertemanan;
- Tugas dan tanggung jawab saksi sebagai Asisten Notaris & PPAT LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn adalah membantu LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn khususnya di lapangan, seperti pengurusan balik nama, pengecekan sertifikat di BPN dan pengurusan validasi pajak, sesuai perintah dari saksi LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn atau dari pihak klien (penjual dan/atau pembeli).
- Wilayah kerja LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT dan Notaris adalah di Kota Tangerang Selatan, dan kantornya beralamat di Ruko Marcella III Jln. Pondok Betung Raya No. 9 Lt. 2 Bintaro Sektor 3A Kota Tangerang Selatan 15225.
- Saksi mengenali Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, karena saksi hadir dan menyaksikan proses penandatanganannya.
- Penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tersebut terjadi pada tanggal 10 Juni 2016 sekitar pukul 16.30 WIB di Gedung Cyber I Lt. 1 Mampang, Kuningan-Jakarta Selatan, yang merupakan kantor milik Terdakwa.
- Pada proses penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tersebut dihadiri oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (palsu) dan istrinya Sdr. R. R. NURUL WURYANDANI, Terdakwa, PIETER NARDTY THENU, saksi LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dan saksi.

Putusan Pidana hal 210 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut ditandatangani oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai Penjual, Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI sebagai istri dari Penjual dan Sdr. Ir. SANTOSO HALIM sebagai Pembeli, dan sebagai saksi yang hadir dan ikut menyaksikan proses tersebut adalah saksi dan Sdr. PIETER NARDTY THENU.
- Bahwa Sdri. RIKA CAHYA UMBARA dan Sdr. IRSAN MARADONA yang keduanya merupakan staf Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn **tidak hadir** pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016.
- Saksi tidak pernah mengenali dan tidak pernah melihat Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016, saksi tidak tahu bagaimana proses penerbitan dan penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tersebut.
- Saksi mengaku tidak tahu apakah Pihak Penjual telah menerima dengan tunai dan sempurna uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) dari Pihak Pembeli sesuai dengan APJB No. 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut karena saksi tidak mengikuti dari awal dan tidak mengetahui secara rinci terkait proses pembayaran tersebut.
- Saksi tidak pernah mendengar bahwa jual beli tersebut belum lunas dengan adanya termin-termin pembayaran, saksi tidak begitu konsentrasi pada hal tersebut, karena pada saat itu saksi hanya diminta untuk menemani LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn saja.
- Saksi tidak pernah mendengar LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn menyarankan kepada para pihak kalau memang pembayaran akan dilakukan secara bertahap maka seharusnya dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli bertahap.
- Saksi tidak ingat kondisi dan posisi para pihak yang hadir pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut, yang jelas saksi datang sekitar pukul 15.30 WIB di sebuah ruang tunggu, di depannya ada ruang rapat, kemudian beberapa waktu kemudian saksi lupa tepatnya, saksi melihat Ir. SANTOSO HALIM masuk ke dalam ruang rapat dan menyapa saksi dan saksi LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, melihat Ir. SANTOSO HALIM masuk lalu saksi dan saksi LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn pun ikut masuk, di dalam ruangan saksi melihat sudah ada Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI, terkadang saksi keluar ke toilet, kemudian saksi keluar ruangan untuk terima telepon, dan saksi juga lebih sering memainkan HP selama proses

Putusan Pidana hal 211 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



penandatanganan berlangsung. Sekitar pukul 17.00 WIB saksi dan Sdri. LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn meninggalkan ruangan tersebut dan pulang.

- Selain Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016, setahu saksi ada beberapa Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Terdakwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn yang melibatkan Ir. SANTOSO HALIM sebagai pihak, dengan objek jual beli diantaranya beberapa objek tanah di Jakarta Selatan salah satunya di Jln. Widya Chandra, Jln. Bangka, ada juga di daerah Kelapa Gading, saksi tidak ingat para pihak dan lokasi persis objeknya, yang tahu adalah Saksi LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn.



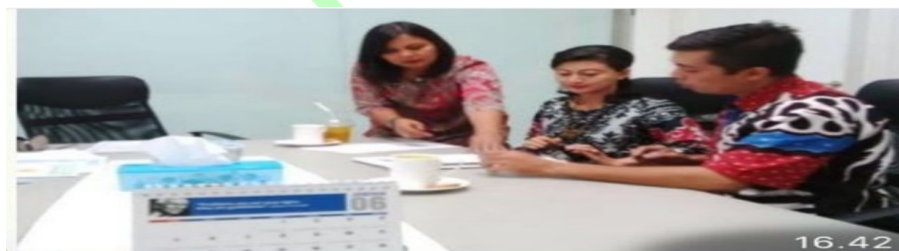
- Bahwa benar wanita pada gambar di atas adalah wanita yang menandatangani minuta akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 di Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, mengaku bernama R.R. NURUL WURYANDANI, akan tetapi untuk lelaki yang ada pada gambar tersebut bukan laki-laki yang datang menghadap LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn pada saat penandatanganan minuta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016, laki-laki yang ada pada gambar sangat berbeda dengan orang yang menghadap LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dan pada saat itu orang tersebut mengaku sebagai suami dari Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI.
- Saksi mengaku tidak tahu bahwa Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang datang pada saat menandatangani minuta Akta Pengikatan Jual Beli adalah bukan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang sebenarnya, saksi mengetahuinya setelah saksi diperiksa oleh penyidik, dan LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn pernah cerita kepada saksi sekitar akhir Januari 2022, bahwa dirinya dipanggil ke Bareskrim untuk dimintai keterangan terkait kasus tanah Jln. Tasikmalaya-Menteng, dan mengatakan kepada saksi bahwa ternyata ARIS SETYANTO NUGROHO yang datang pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 ternyata adalah figuran (palsu).
- Sebelum penandatanganan minuta semua pihak baik Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI memperlihatkan kepada

Putusan Pidana hal 212 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dokumen asli KTP, KK, Akta Nikah dan NPWP, kecuali Sdr. Ir. SANTOSO HALIM yang tidak menunjukkan.

- Yang memperlihatkan kepada Sdri. LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dokumen asli KTP, KK, Akta Nikah dan NPWP milik Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI dan orang yang mengaku sebagai Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO adalah masing-masing pihak yang memiliki identitas tersebut, dengan kata lain Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI dan orang yang mengaku sebagai Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Bahwa pada saat Penandatanganan APJB tersebut, saksi tidak melihat adanya pembayaran yang dilakukan oleh Ir. SANTOSO HALIM.
- Saksi lupa apa saja yang ditanyakan oleh LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn kepada Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI dan orang yang mengaku sebagai Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO pada saat penandatanganan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut.
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tersebut digunakan oleh Ir. SANTOSO HALIM sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H.



- Foto tersebut di atas merupakan foto pada saat penandatanganan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 dan orang yang ada pada foto tersebut adalah Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI dan orang yang mengaku-ngaku sebagai Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Saksi tidak tahu apakah Ir. SANTOSO HALIM dan PIETER NARDTY THENU mengetahui bahwa orang yang datang dan menandatangani Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 adalah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO palsu atau tidak.
- Saksi mengenali Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang diterbitkan oleh PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H, saksi tidak tahu kapan dan dimana Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 tersebut ditandatangani, karena saksi tidak tahu prosesnya.

Putusan Pidana hal 213 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada pokoknya Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 tersebut isinya adalah mencatat transaksi jual beli asset tanah dan bangunan yang terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dengan bukti kepemilikan SHM No: 1088/Menteng antara Ir. SANTOSO HALIM dalam hal ini bertindak sebagai kuasa dari penjual Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sekaligus sebagai pembeli untuk diri sendiri dengan harga Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), Akta Jual Beli tersebut diterbitkan berdasarkan adanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn.
- Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang diterbitkan oleh PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H tersebut digunakan untuk salah satu persyaratan untuk proses balik nama SHM No. 1088/Menteng yang semua a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM di Kantor BPN Jakarta Pusat.
- Yang mengurus validasi pajak ke kantor pajak baik pajak penjual maupun pajak pembeli, kemudian mendaftarkan balik nama ke kantor BPN Jakarta Pusat adalah saksi berdasarkan Surat Kuasa tanggal 14 Juni 2016 yang isinya adalah pemberian kuasa dari Ir. SANTOSO HALIM kepada saksi untuk melakukan pengurusan balik nama SHM No. 1088/Menteng menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dan untuk menghadap instansi terkait, menyerahkan data-data, menerima bukti penerimaan, mengambil hasil pengurusan atau melakukan tindakan hukum lainnya yang diperkenankan untuk itu.
- Bahwa sebelum tanggal 14 Juni 2016, LUSI menyuruh saksi untuk mengurus proses balik nama SHM No. 1088/Menteng, karena memang sudah pekerjaan saksi di lapangan saksipun memenuhi permintaan Sdri. LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tersebut.
- Pada tanggal 14 Juni 2016, LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn menyeter pajak penjual dan pajak pembeli, atas pembayaran pajak tersebut saksi langsung mengajukan validasi ke kantor Pajak KPP Jakarta Pusat dan Dispenda Prov. DKI Jakarta, kemudian esok harinya tanggal 15 Juni 2016 validasi turun dan hari itu juga saksi menuju BPN Jakarta Pusat membawa hasil validasi tersebut dan persyaratan lainnya untuk mendaftarkan balik nama dan diterima oleh loket permohonan balik nama di BPN Jakarta Pusat, kemudian saksi diminta untuk membayar biaya pekerjaan balik nama sebesar Rp 34.555.424,- (tiga puluh empat juta lima ratus lima puluh lima

Putusan Pidana hal 214 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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 teruat 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

ribu empat ratus dua puluh empat rupiah), hari itu juga saksi bayarkan dan pada akhirnya proses balik nama dapat dilaksanakan.

- Proses balik SHM No. 1088/Menteng tersebut berlangsung hanya dari tanggal 15 Juni 2016 masuk dokumen persyaratan selesai tanggal 16 Juni 2016 dan untuk percepatan tersebut sesuai dengan permintaan Ir. SANTOSO HALIM.
- Untuk proses balik nama SHM No. 1088/Menteng biayanya ditanggung seluruhnya oleh Ir. SANTOSO HALIM, yang kemudian dibayarkan kepada LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn melalui transfer ke rekening LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, saksi tidak tahu kapan ditransfer dan berapa jumlah yang ditransfer, uang tersebut diserahkan secara tunai dan ditransfer ke rekening saksi di BCA dengan No. Rekening 4780070621 a.n. HILDA KARMILA dengan jumlah yang saksi tidak ingat, saksi juga lupa berapa honor bersih yang saksi dapatkan untuk mengurus proses balik nama SHM No. 1088/Menteng.
- Yang memerintahkan saksi untuk menyerahkan sejumlah uang kepada pejabat Kantor BPN Jakarta Pusat untuk mempercepat proses balik nama SHM No. 1088/Menteng tersebut adalah Terdakwa LUSI INDRIANI dan Ir. SANTOSO HALIM, dari awal memang mereka meminta saksi agar proses balik nama dilakukan secepat mungkin.
- Persyaratan yang saksi serahkan kepada pihak BPN Jakarta Pusat pada saat itu adalah :
 - 1) Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 juni 2016 yang diterbitkan oleh PPAT MESSIE PHOLUAN;
 - 2) Fotokopi Legalisir Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn;
 - 3) Fotokopi Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan No. 076532134033000 tanggal 14 Juni 2016;
 - 4) Asli Sertifikat Hak Atas Tanah, Hak Milik 09.01.03.03.1.01088;
 - 5) Fotokopi KTP pemohon, KK, NPWP dan Akta Nikah;
 - 6) Surat Kuasa tanggal 14 Juni 2016;
 - 7) Surat Permohonan;
 - 8) Fotokopi bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan NOP 31.73.020.001.012-0073,0 tanggal 14 Juni 2016;
 - 9) Fotokopi bukti Surat Setoran Pajak/PPH No. 411128402 tanggal 14 Juni 2016.

Putusan Pidana hal 215 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Saksi tidak tahu aturan bakunya bagaimana, tapi berdasarkan pengalaman saksi pengurusan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan kalau tidak pakai biaya percepatan normalnya membutuhkan waktu satu bulan bahkan lebih.
- Serah terima SHM No. 1088/Menteng setelah balik nama dilakukan pada tanggal 16 Juni 2016 di kantor BPN Jakarta Pusat, saksi adalah orang yang menerima sertifikat tersebut, kemudian di hari yang sama saksi serahkan kepada Ir. SANTOSO HALIM melalui kurir kantor.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menanggapi.

Saksi HARI SETYAWAN, S.E., di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi bekerja di Kantor Jasa Penilai Publik FELIX SUTANDAR dan REKAN, menjabat sebagai reviewer atas pelaksanaan inspeksi, dengan tugas dan tanggung jawab adalah mereview atau mengkoreksi hasil penilaian lapangan yang dilakukan oleh petugas penilai lapangan.
- Bahwa saksi menjabat sebagai reviewer di KJPP FELIX SUTANDAR dan REKAN sejak tahun 2014;
- Saksi tidak kenal dengan orang bernama Ir. SANTOSO HALIM dan PIETER THENU, serta tidak pernah bertemu dengan yang bersangkutan;
- Bahwa benar saksi pernah melakukan cek dan melakukan penilaian/review dengan objek tanah dan bangunan yang berada di Jalan Tasikmalaya no 15 Menteng Jakarta Pusat atas dasar perintah / tugas yang diberikan dari kantor Jasa Penilai Publik FELIX SUTANDAR dan REKAN
- Pihak yang memohon penilaian (Appraisal) atas objek berupa tanah dan rumah tinggal yang terletak di Jln.Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat adalah Ir. SANTOSO HALIM melalui Sdr. PIETER;
- Pengecekan lapangan objek berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut dilaksanakan pada tanggal 8 Juni 2016 di lokasi alamat rumah tersebut, dilakukan oleh saksi EKO SULISTIANTO;
- Dalam melaksanakan penilaian lapangan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut saksi EKO SULISTIANTO tidak didampingi oleh Ir. SANTOSO HALIM, akan tetapi saksi pernah bertanya kepada saksi EKO SULISTIANTO terkait siapa yang mendampinginya pada saat melaksanakan penilaian lapangan, EKO mengatakan bahwa dirinya melaksanakannya sendiri tanpa didampingi,

Putusan Pidana hal 216 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

hanya saja EKO bercerita kepada saksi bahwa ia mendapat telepon dari seseorang bernama Sdr. PIETER yang meminta EKO untuk datang ke objek penilaian untuk menemui Ibu ARIS yang merupakan istri dari pemilik rumah;

- Saksi mendapatkan draf laporan hasil penilaian terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, yang dibuat dan disampaikan kepada saksi oleh saksi EKO SULISTIANTO untuk saksi koreksi, kemudian saksi melihat di salah satu kolom yang menerangkan bahwa rumah tersebut dihuni oleh "pemilik", karena tugas saksi sebagai reviewer maka saksi meminta kepada saksi EKO SULISTIANTO untuk mengubah kata dihuni oleh "pemilik" diubah menjadi dihuni oleh Ir. SANTOSO HALIM dan keluarga, hal tersebut berdasarkan asumsi saksi, karena di SHM No: 1088/Menteng tertulis pemilik terakhir adalah Ir. SANTOSO HALIM sehingga saksi berpikir bahwa "pemilik" yang dimaksud oleh saksi EKO SULISTIANTO adalah Ir. SANTOSO HALIM dan keluarga, saksipun langsung memerintahkan saksi EKO SULISTIANTO untuk menuangkan hal tersebut ke dalam Laporan Penilaian.
- Bahwa nilai yang diperoleh untuk tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat adalah sebesar Rp. 54.000.000.000,- (lima puluh empat milyar rupiah) nilai tersebut didasarkan pada harga pasar, bukan dari NJOP.
- Saksi tidak tahu siapa sebenarnya Ibu ARIS yang bertemu dengan saksi EKO SULISTIANTO pada saat inspeksi rumah di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut, saksi berpikir Ibu ARIS adalah nama dari istri dari pemilik rumah sesuai sertifikat yaitu Saksi SANTOSO HALIM.
- Saksi tidak pernah mendapatkan perintah dari Sdr. PIETER THENU dan Ir. SANTOSO HALIM untuk memberikan keterangan bahwa pada saat penilaian rumah yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut, dihuni oleh Ir. SANTOSO HALIM dan keluarga, saksi tidak kenal dengan mereka dan tidak pernah bertemu sekalipun dengan mereka.
- Setelah semua proses koreksi dan penandatanganan dilakukan, kemudian Laporan Penilaian No: FSR/SR-FS/06.0794/2016 tanggal 13 Juni 2016 tersebut diserahkan kepada Ir. SANTOSO HALIM, dan sesuai proposal yang diajukan bahwa hasil penilaian akan digunakan oleh Ir. SANTOSO HALIM untuk persyaratan pinjaman/fasilitas kredit di Bank JTRUST.

Putusan Pidana hal 217 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa laporan tersebut bersifat rahasia, yang dapat memperoleh hasil review atas tanah dan bangunan tersebut adalah pemohon, dan pemohon wajib mengetahui harga pasar atas bangunan tersebut.
- Tidak ada keharusan pihak yang sedang berada/menghuni objek penilaian ikut menandatangani Laporan Penilaian maupun kertas kerja untuk menjamin kevalidan proses (dalam perkara ini adalah Ibu ARIS), dan dalam perkara ini untuk pendamping KJPP FELIX tidak meminta yang bersangkutan untuk menandatangani Berita Acara Penilaian di lapangan, beda halnya kalau pemberi tugas adalah pihak Bank, karena mereka memiliki form kuisioner khusus dalam melakukan penilaian, maka hasil pemeriksaan wajib ditandatangani oleh pendamping di lokasi, setidaknya walaupun tidak tandatangan harus ada foto pendamping pada saat pelaksanaan penilaian.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menanggapi.

Saksi MIFTAHUROI, S.T, di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi bekerja di Kantor Jasa Penilai Publik SUGIANTO PRASODJO dan REKAN yang beralamat di Jalan TB. Simatupang No. 18 Jakarta Selatan, dengan Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 722/KM.1/2015 tanggal 9 September 2015, saksi menjabat sebagai tenaga penilai, dengan tugas dan tanggung jawab saksi dalam jabatan tersebut adalah menganalisa dan memberi penilaian atas tanah dan bangunan yang akan menjadi agunan Perbankan.
- Pihak yang memohon penilaian (Appraisal) atas objek berupa tanah dan rumah tinggal yang terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat adalah PT. Bank UOB Indonesia berdasarkan Surat Perintah Kerja dari PT. Bank UOB Indonesia Nomor: JKT/2019/07/2069 tanggal 24 Juli 2019 dan Standard Instruction Memo For Appraisal dari PT. Bank UOB Indonesia tanggal 24 Juli 2019.
- Pengecekan lapangan objek calon jaminan/agunan Bank UOB berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut dilaksanakan pada tanggal 29 Juli 2019 di lokasi alamat rumah tersebut.
- Dalam hal pendampingan dari pihak calon debitur (dalam hal ini adalah karyawan PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO yaitu PIETER THENU) dalam proses inspeksi lapangan atas calon objek jaminan/agunan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta

Putusan Pidana hal 218 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Pusat dilakukan dengan tujuan untuk melakukan verifikasi atas objek penilaian seperti lokasi objek dan informasi pendukung lainnya terkait objek penilaian, hal tersebut memang tidak diatur dalam aturan baku, tetapi dilakukan untuk lebih meyakinkan penilai untuk melakukan penilaian.

- Bahwa saksi tidak melakukan pengecekan, saksi melakukan pengecekan berdasarkan data tetapi saksi melampirkan foto/dokumentasi yang dipergunakan adalah menggunakan dokumentasi yang sebelumnya pernah dilakukan pengecekan.
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Sdr. PIETER, Sdr. NURUL, maupun Sdr. ARIS.
- Bahwa yang pertama kali melakukan pengecekan terhadap objek rumah yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat adalah Sdr. ALIFDA yaitu sekitar tahun 2018, dan pada saat pengecekan yang pertama, yang menjadi pendamping lapangan adalah Sdr. PIETER.
- Pihak yang membayar jasa penilaian kami adalah PT. Bank UOB Indonesia dengan sumber dana dari calon debitur yaitu PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO.
- Nilai objek calon jaminan/agunan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No.15 Menteng-Jakarta Pusat adalah Rp 60.274.330.000,- (enam puluh milyar dua ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah).
- Bahwa harga terhadap tanah dan bangunan tersebut didasarkan pada harga pasar.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menanggapi.

Saksi MEISSIE PHOLUAN, S.H., di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Katholik pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi berprofesi sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan wilayah kerja di Jakarta Pusat, kantor saksi beralamat di Jalan Tanah Abang I No. 9B RT 014 RW 08 Petojo Selatan Kec. Gambir Jakarta Pusat.
- Bahwa saksi bekerja sebagai Notaris sejak tahun 1999 dan PPAT sejak tahun 2006 dengan dasar Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 712-XVII-2016 tanggal 18 Desember 2006, tugas dan tanggung jawab sebagai PPAT adalah membuat Akta tentang transaksi peralihan tanah.

Putusan Pidana hal 219 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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 teruat 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

- Saksi tidak kenal dengan korban dan Saksi R.R NURUL WURYANDANI, akan tetapi dengan Ir. SANTOSO HALIM saksi kenal karena pernah membuat AJB kepada saksi.
- Saksi pernah menerbitkan Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 antara Ir. SANTOSO HALIM q.q Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai Penjual beralamat di Jalan Pejompongan Raya No. 19 RT 011 RW 005 Kel. Bendungan Hilir Kec. Tanah Abang Jakarta Pusat dengan Ir. SANTOSO HALIM sebagai pembeli beralamat di Jalan Pluit Permai VIII/2 RT 007 RW 004 Kel. Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara, dengan objek jual beli berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No: 1088/Menteng yang terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat seluas 664 M2.
- Penandatanganan Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 tersebut terjadi pada tanggal 14 Juni 2016 di Gedung Cyber I Lt. 2 Kuningan-Jakarta Selatan, yang merupakan kantor milik Ir. SANTOSO HALIM, yang dihadiri pada saat itu oleh Ir. SANTOSO HALIM, Notaris/PPAT LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dan saksi.
- Bahwa Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tidak hadir dalam proses penandatanganan Akta Jual Beli.
- Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 tersebut ditandatangani oleh Ir. SANTOSO HALIM q.q atau selaku kuasa dari Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli, kemudian ditandatangani staf saksi dan saksi sendiri.
- Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang saksi terbitkan tersebut digunakan untuk proses balik nama SHM No. 1088/Menteng/Jakarta Pusat dari Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM.
- Berdasarkan Salinan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 antara Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dengan Ir. SANTOSO HALIM yang diserahkan Sdri. LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn kepada saksi menjelaskan bahwa terdapat klausul dalam PJB tersebut yang menerangkan bahwa pihak pertama (ARIS SETYANTO NUGROHO) selaku penjual telah memberikan kuasa kepada pihak kedua (Ir. SANTOSO HALIM) untuk melepaskan, menjual, menghibah, menyewakan tanah dan bangunan SHM No. 1088/Menteng/Jakarta Pusat kepada orang lain atau dirinya sendiri (Ir. SANTOSO HALIM), serta pihak pertama (ARIS SETYANTO NUGROHO) memberikan kuasa kepada pihak kedua (r.

Putusan Pidana hal 220 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SANTOSO HALIM) untuk menghadap, membuat akta, atau surat-surat lainnya dan menandatangani di hadapan PPAT.

- Bahwa saksi menerbitkan Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 tersebut atas permintaan Sdri. LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Sdri. LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, sehingga tidak diperlukan lagi kehadiran Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dalam penandatanganan AJB karena pada PJB terdapat klausul bahwa Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO telah memberi kuasa kepada Ir. SANTOSO HALIM untuk menjual tanah dan bangunan di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat baik kepada orang lain maupun kepada diri Ir. SANTOSO HALIM sendiri.
- Bahwa saksi tidak mengetahui APJB tersebut sudah lunas atau belum.
- Bahwa suatu PPJB dapat dinaikkan menjadi AJB, asalkan PPJB tersebut harus sudah lunas. Dan tidak boleh dinaikkan menjadi AJB apabila dalam proses PPJB tersebut diketahui belum lunas.
- Bahwa LUSI mendatangi saksi untuk menerbitkan Akta Jual Beli antara Ir. SANTOSO HALIM q.q Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dengan Ir. SANTOSO HALIM pada tanggal 12 Juni 2016 dengan membawa berkas-berkas persyaratan penerbitan AJB, diantaranya :
 - 1) Asli Sertifikat Hak Milik No: 1088/Menteng;
 - 2) Asli Salinan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 antara Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dengan Ir. SANTOSO HALIM;
 - 3) Photo copy KTP a.n. Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan istrinya R.R. NURUL WURYANDANI;
 - 4) Photo copy buku nikah a.n. Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan istrinya R.R. NURUL WURYANDANI;
 - 5) Photo copy Kartu Keluarga a.n. Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan istrinya R.R. NURUL WURYANDANI;
 - 6) Photo copy NPWP a.n. Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan istrinya R.R. NURUL WURYANDANI;
 - 7) SPPT-PBB tahun 2016 dengan NOP 31.73.020.001.012.0073.0 yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat;
 - 8) Photo copy KTP a.n. Ir. SANTOSO HALIM;
 - 9) Photo copy Kartu Keluarga dan NPWP Ir. SANTOSO HALIM.
- Saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah melihat Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 antara Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO

Putusan Pidana hal 221 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

dengan Sdr. Ir. SANTOSO HALIM yang diperlihatkan oleh penyidik kepada saksi.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menyanggapinya.

Saksi ENDO KURNIADI, di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi bertugas di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat sejak bulan April 2018 sampai dengan sekarang, dan saat ini saksi menjabat sebagai Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Tanah dan Pembinaan PPAT dengan tugas dan tanggung jawab secara umum melaksanakan pemeliharaan data hak tanah yang ada di Kantor BPN Jakarta Pusat dan pembinaan PPAT yang wilayah kerjanya Jakarta Pusat.
- Saksi tidak kenal dengan ARIS SETYANTO NUGROHO dan Ir. SANTOSO HALIM.
- Riwayat SHM No: 1088/Menteng berawal dari :
 - 1) Surat Keputusan Ka Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 13 April 1994 Nomor: 1.711.2/164/09-01/27/B/94 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO seluas 664 M² yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 berdasarkan Surat Ukur tanggal 17 Januari 1994 Nomor: 34/1994;
 - 2) Atas dasar SK tersebut diterbitkan HGB No: 3702/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO;
 - 3) Kemudian berdasarkan Keputusan Ka Kanwil BPN DKI Jakarta Nomor: 1.711.2/1034/09-01/024/M/1999 tanggal 23 Februari 1999 Hak Guna Bangunan Nomor: 3702/Menteng hapus dan selanjutnya diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak (SHM No: 1088/Menteng, Surat Ukur Nomor: 34/1994 seluas 664 M²), yang tercatat tanggal 11 Maret 1999;
 - 4) Berdasarkan Akta Jual Beli No: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat oleh PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H tanah tersebut beralih kepada Ir. SANTOSO HALIM yang tercatat pada tanggal 16 Juni 2016;
 - 5) SHM No: 1088/Menteng dibebani Hak Tanggungan No: 2012/2016 peringkat I (pertama) atas nama PT. BANK JTRUST INDONESIA, Tbk, berdasarkan Akta PPAT VERONICA NATAADMADJA, S.H., MCorpAdmin., M. Com (Bussines Law) Nomor: 19/2016 tanggal 23 Juni 2016;
 - 6) Kemudian dibebani Hak Tanggungan No: 1587/2018 peringkat II (kedua) atas nama PT. BANK JTRUST INDONESIA, Tbk, berdasarkan

Putusan Pidana hal 222 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta PPAT VERONICA NATAADMADJA, S.H., MCorpAdmin., M. Com
(Business Law) Nomor: 05/2018 tanggal 6 Juni 2018;

- 7) Setelah itu berdasarkan surat dari PT. BANK JTRUST INDONESIA, Tbk tanggal 21 Juni 2019 Nomor: 153/JTRUST/ROYA-LBS/VI/2019, Hak Tanggungan Nomor: 2012/2016 peringkat I (pertama), Hak Tanggungan No: 1587/2018 peringkat II (kedua) hapus;
- 8) Kemudian dibebani Hak Tanggungan Nomor: 1702/2019 peringkat I (pertama) atas nama PT. BANK UOB INDONESIA, berdasarkan Akta PPAT R. SURYAWAN BUDI PRASETIYANTO, S.H., M.Kn, tanggal 25 Juli 2019 Nomor: 28/2019.

- Bahwa keberadaan dokumen asli SHM No. 1088/Menteng saat ini berada di Bank UOB dengan status jaminan kredit berdasarkan Hak Tanggungan Nomor: 1702/2019 peringkat I (pertama) atas nama PT. BANK UOB INDONESIA, berdasarkan Akta PPAT R. SURYAWAN BUDI PRASETIYANTO, S.H., M.Kn, tanggal 25 Juli 2019 Nomor: 28/2019, dan sampai saat ini belum ada royas atas sertifikat tersebut.
- Bahwa pernah ada permohonan pemblokiran terhadap SHM No. 1088/Menteng, yaitu berdasarkan Surat dari Sdr. IMAM FIRDAUS tanggal 8 Juli 2019 perihal Permohonan Pemblokiran SHM No. 1088/Menteng atas nama Ir. SANTOSO HALIM, permohonan blokir tersebut tidak dapat kami laksanakan dan catatkan dikarenakan SHM No. 1088/Menteng masih menjadi Hak Tanggungan di PT. BANK JTRUST INDONESIA pada saat itu.
- Yang mengurus proses balik nama SHM No. 1088/Menteng yang semula atas nama ARIS SETYANTO NUGONO menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM adalah seorang utusan dari Ir. SANTOSO HALIM berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2016, kemudian berdasarkan Surat Setoran Pajak Daerah Nomor: 000863 terverifikasi tanggal 15 Juni 2016 yang menyetor pembayaran PPHTBnya adalah Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn diketahui oleh PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H
- Aturan yang mengatur tentang mekanisme pelayanan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik adalah Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, administrasi yang harus dipenuhi untuk permohonan proses balik nama SHM adalah :
 - 1) Formulir Permohonan yang sudah ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya;
 - 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan;
 - 3) Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK dan Kuasa apabila dikuasakan);

Putusan Pidana hal 223 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- 4) Sertifikat asli;
 - 5) Akta jual beli dari PPAT;
 - 6) Fotokopi KTP para pihak (penjual, pembeli dan/atau kuasanya);
 - 7) Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan;
 - 8) Bukti SSB dan bukti bayar uang pemasukan saat pendaftaran.
- Dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, lamanya waktu balik nama SHM adalah 5 (lima) hari di atur dalam Pasal 8 Bab V perihal Waktu.
 - Kewajiban yang harus dilakukan oleh petugas/pejabat pelayanan permohonan balik nama SHM adalah memeriksa kelengkapan dokumen. Setelah dokumen dinilai lengkap, dilakukan proses pencatatan pendaftaran peralihan haknya mulai dari penyiapan buku tanah, pengetikan pencatatan peralihan, pemeriksaan oleh petugas pelaksana, pemeriksaan dan penandatanganan oleh pejabat yang berwenang menandatangani permohonan dimaksud. Kemudian setelah ditandatangani dilakukan penyerahan produk di loket penyerahan.
 - SHM No. 1088/Menteng dimohonkan untuk balik nama yang semula atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM diajukan 15 Juni 2016.
 - Proses permohonan perubahan nama SHM No. 1088/Menteng dimohon oleh Sdr. HILDA KARMILA yang merupakan kuasa dari Ir. SANTOSO HALIM. Permohonan masuk pada tanggal 15 Juni 2016. Dokumen yang dilampirkan pada saat mengajukan permohonan meliputi :
 - 1) Surat Permohonan;
 - 2) Surat Kuasa dari Ir. SANTOSO HALIM kepada Sdri. HILDA KARMILA;
 - 3) Fotokopi KTP Ir. SANTOSO HALIM;
 - 4) Fotokopi KTP ARIS SETYANTO NUGROHO;
 - 5) Fotokopi KTP Rr. NURUL WURYANDANI;
 - 6) Bukti pembayaran SPPT PBB tahun 2016;
 - 7) Bukti Setoran BPHTB;
 - 8) Bukti pembayaran penerimaan negara (PPH);
 - 9) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 di Notaris LUSI INDRIYANI, S.H. (notaris Kota Tangerang Selatan);
 - 10) Akta Jual Beli Nomor 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 dibuat oleh PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H. (PPAT Jakarta Pusat).

Putusan Pidana hal 224 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Dokumen permohonan beserta persyaratannya diterima oleh petugas loket Sdr. IBTAR IRIANSYAH pada tanggal 15 Juni 2016, yang kemudian diteruskan ke back office untuk di cek. Setelah dinilai lengkap diproses pencatatan peralihan untuk diketik oleh Sdr. IRIANTO HAMID. Kemudian SHM yang telah ditandatangani diserahkan kepada Sdri. HILDA KARMILA pada tanggal 16 Juni 2016 oleh Sdr. SLAMET RIFAI (petugas loket penyerahan).
- Bahwa proses balik nama SHM No. 1088/Menteng yang diselesaikan hanya dengan 1 (satu) hari tersebut tidak menyalahi aturan. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan adalah maksimal 5 (lima) hari kerja, namun rata-rata waktu yang dibutuhkan di BPN Jakarta Pusat adalah 2 (dua) hari kerja. Waktu proses balik nama biasanya dipengaruhi oleh banyaknya permohonan dan sulit atau mudahnya menemukan dokumen warkahnya. Di BPN Jakarta Pusat, karena permohonan balik nama SHM tidak terlalu banyak, jika dokumen warkahnya tersedia dan mudah ditemukan, biasanya prosesnya cepat.
- Biaya yang wajib dikeluarkan oleh pemohon atau orang yang dikuasakan dalam mengurus balik nama SHM hanya biaya PNBP. SHM No. 1088/Menteng yang semula atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM, PNBP yang dibayarkan sejumlah Rp. 34.555.424,- (tiga puluh empat juta lima ratus lima puluh lima ribu empat ratus dua puluh empat rupiah).
- Status SHM No. 1088/Menteng sampai dengan saat ini masih menjadi agunan kredit di PT. Bank UOB Indonesia atas nama PT. Media Akses Global Indo atas kredit senilai Rp. 76.441.112.782,- (tujuh puluh enam milyar empat ratus empat puluh satu juta seratus dua belas ribu tujuh ratus delapan puluh dua rupiah).

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menanggapi.

Saksi RITCHIE KELVIN LUMENTA, di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Kristen pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi saat ini bekerja di PT Bank JTRUST Indonesia Tbk (Bank JTRUST) yang beralamat di Sahid Sudirman Center Lt. 33, Jln. Jenderal Sudirman No. 86 Jakarta Pusat, sebagai comercial Banking Departemen Head (Kepala bagian komersial) sejak Januari 2020, dengan tugas dan tanggung jawab hunting dan maintence (mencari dan mengelola) debitur yang jumlah pinjamanya diatas Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

Putusan Pidana hal 225 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi tidak kenal dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, Saksi R.R. NURUL WURYANDANI dan PIETER THENU sedangkan dengan Ir. SANTOSO HALIM saksi kenal karena merupakan Direktur di PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO (debitur Bank JTRUST).
- Bahwa berdasarkan adanya surat permohonan kredit yang diajukan oleh PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO melalui surat dari Direktur PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO (Ir. SANTOSO HALIM) Nomor: SK.MAGI-FIN/16/023 tanggal 16 Mei 2016 yang inti surat tersebut untuk mengajukan permohonan fasilitas kredit di Bank JTRUST sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).
- Setelah diterima surat permohonan tersebut dan dapat dipertimbangkan maka pihak bank menerbitkan SPK (Surat Penegasan Kredit) Nomor: 029/SPK/Jtrust/BDM/VI/2016 tanggal 20 Juni 2016 yang isinya Bank JTRUST memberikan 3 (tiga) fasilitas kredit kepada PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO (Ir. SANTOSO HALIM), antara lain :
 - 1) Fasilitas Kredit Rekening Koran sebesar Rp 10 Milyar, dengan syarat dan ketentuan sesuai dengan SPK (Surat Penegasan Kredit) Nomor: 029/SPK/Jtrust/BDM/VI/2016 tanggal 20 Juni 2016;
 - 2) Fasilitas Kredit Atas Permintaan sebesar Rp 22 Milyar, dengan syarat dan ketentuan sesuai dengan SPK (Surat Penegasan Kredit) Nomor: 029/SPK/Jtrust/BDM/VI/2016 tanggal 20 Juni 2016;
 - 3) Fasilitas Kredit Investasi sebesar Rp 18 Milyar, dengan syarat dan ketentuan sesuai dengan SPK (Surat Penegasan Kredit) Nomor: 029/SPK/Jtrust/BDM/VI/2016 tanggal 20 Juni 2016.
- Dimana atas ketiga fasilitas kredit tersebut PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan SHM No. 1088 atas nama Ir. SANTOSO HALIM yang berada di Jalan Tasikmalaya Menteng No. 15 - Jakarta Pusat.
- Di SPK juga tertulis tentang nilai kredit yang ditawarkan, serta jangka waktu kredit dan hal-hal lain yang merupakan syarat dan ketentuan yang diatur dalam SOP Bank. Lalu dilakukan pengikatan atas jaminan SHM No. 1088 atas nama Ir. SANTOSO HALIM dan telah dibebani dengan Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama Nomor: 2012/2016 tanggal 23 Juni 2016 yang diterbitkan oleh BPN Jakarta Pusat melalui Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., MCorp., M.Com.

Putusan Pidana hal 226 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lalu untuk mengikat secara hukum diterbitkanlah 3 (tiga) Akta Perjanjian Kredit oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., MCorp., M.Com (Business Law) yaitu :

- 1) Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No: 40 tanggal 23 Juni 2016, untuk Fasilitas Kredit Rekening Koran;
- 2) Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No: 41 tanggal 23 Juni 2016, untuk Fasilitas Kredit Atas Permintaan;
- 3) Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No: 42 tanggal 23 Juni 2016, untuk Fasilitas Kredit Investasi.

Kemudian pada tahun 2018 ada penambahan fasilitas kredit sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan peringkat kedua Nomor: 01587/2018 tanggal 6 Juni 2018 yang diterbitkan oleh BPN Jakarta Pusat melalui Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., MCorp., M.Com.

- Status pinjaman PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO (Saksi Ir. SANTOSO HALIM) saat ini sudah lunas melalui mekanisme take over yang dilakukan oleh Bank UOB cabang Asemka.
- Setelah Bank JTRUST menerima dana sebesar Rp 91.643.486.839,- pada tanggal 21 Juni 2019, Bank JTRUST menerbitkan Surat Nomor: 073/JTRUST/CSME/JKT/VI/2019 tanggal 21 Juni 2019 perihal Surat Keterangan Lunas yang ditujukan kepada PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO dan Surat Nomor: 153/JTRUST/Roya-LBS/VI/2019 tanggal 21 Juni 2019 perihal Permohonan Roya Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Kantor BPN Jakarta Pusat. Jadi kesimpulannya PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO telah melunasi kreditnya, dan jaminan kredit berupa dokumen asli SHM No. 1088/Menteng atas nama Ir. SANTOSO HALIM telah diserahkan kepada Debitur yaitu PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO berdasarkan Tanda Terima tanggal 25 Juni 2019.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menanggapi.

Saksi JANE SUTEJA, di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Kristen pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi bekerja di Bank UOB Cabang Asemka yang beralamat di Jalan Pintu Besar Selatan No. 59-65 Jakarta Barat, sebagai Relationship Manager sejak 2013, dengan tugas dan tanggung jawab secara umum mencari nasabah kredit dan memaintenance bisnis kredit di Bank UOB Cabang Asemka.
- PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO memiliki fasilitas kredit di Bank OUB cabang Asemka, berdasarkan surat permohonan kredit yang diajukan oleh

Putusan Pidana hal 227 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO melalui surat dari Direktur PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO (Ir. SANTOSO HALIM).

- Setelah menerima permohonan kredit dari PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO, Bank UOB Asemka melakukan pengecekan prosedur standar terhadap dokumen dan tahap-tahapan yang sesuai dengan SOP Perbankan, berjalannya proses permohonan kredit Ir. SANTOSO HALIM menyampaikan kepada Bank UOB Asemka agar hutangnya di Bank JTRUST di take over oleh Bank UOB Asemka, mendapat permintaan tersebut Bank UOB Asemka mengirimkan surat kepada Bank JTRUST untuk mengetahui berapa jumlah kewajiban yang harus Bank UOB Asemka bayar kepada Bank JTRUST, saksipun menyurati Bank JTRUST melalui Surat No: 19/ASK-ETB/SRT/011 tanggal 13 Juni 2019 perihak Take Over Fasilitas Pinjaman atas nama PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO. Lalu Bank UOB Asemka mendapat jawaban dari Bank JTRUST melalui Surat Nomor: 071/Jtrust/CSME/JKT/VI/2019 tanggal 13 Juni 2019 perihal Surat Keterangan Fasilitas Kredit PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO, dari surat tersebut Bank UOB Asemka mengetahui bahwa PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO (Ir. SANTOSO HALIM) memiliki kewajiban kredit kepada Bank JTRUST sebesar Rp 91.643.486.839,-, dengan list jaminan berupa :
 - 1) SHM No. 1088 atas nama SANTOSO HALIM, beserta bangunan (rumah tinggal) terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat;
 - 2) SHM No. 1190 atas nama ERNEY SINAGA, beserta bangunan (rumah tinggal) terletak di Jln. Pluit Permai VIII No. 2 Blok L Kav. No. 33 Kelurahan Pluit, Penjaringan, Jakarta Utara;
 - 3) SHM No. 8365 atas nama ERNEY SINAGA, beserta bangunan (rumah tinggal) terletak di Jln. Kelapa Cengkir Timur III, Blok EH 1 No. 12, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kelapa Gading, Jakarta Utara;
 - 4) SHM No. 513 atas nama SUKOCO HALIM, beserta bangunan (rumah tinggal) terletak di Jln. Tegal Parang Selatan V (Jln. Mampang Prapatan XI No. 20) Kel. Tegal Parang, Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.
- Permintaan take over kredit dari Ir. SANTOSO HALIM dipenuhi oleh Bank UOB Asemka, akhirnya Bank UOB Asemka membayar semua utang pokok maupun bunga PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO (Ir. SANTOSO HALIM) kepada Bank JTRUST sebesar Rp 91.643.486.839,-, sehingga total

Putusan Pidana hal 228 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

pinjaman PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO (Ir. SANTOSO HALIM) kepada Bank UOB Asemka jika ditambah dengan hutang sebelumnya (tahun 2016) sebesar Rp 45.000.000.000,- (empat puluh lima milyar rupiah) dan hutang tahun 2019 sebesar Rp 40.000.000.00,- (empat puluh milyar rupiah) ditotal menjadi sebesar Rp 176.643.486.839,-.

- Awalnya sebelum take over Bank UOB Asemka masih menggunakan hasil penilaian independen dari Bank JTRUST yang menyatakan bahwa rumah yang berada di atas lahan SHM No: 1088/Menteng dihuni oleh Ir. SANTOSO HALIM dan keluarga, kemudian setelah take over dalam hal pengecekan lapangan terkait situasi real objek jaminan kredit yaitu tanah dan bangunan SHM No: 1088/Menteng di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, Bank UOB Asemka melakukan penilaian ulang dengan menunjuk pihak eksternal yaitu Kantor Jasa Penilai Publik Independen, saksi lupa nama kantornya, akan saksi susulkan dan berikan secepatnya kepada Penyidik dokumen hasil penilaiannya, adapun hasil penilaian yang didapat oleh KJPP yang Bank UOB Asemka tunjuk adalah bahwa, rumah yang ada di atas lahan SHM No: 1088/Menteng dihuni oleh penyewa tanpa disebutkan siapa nama penyewanya.
- Bahwa terhadap jaminan tersebut terdapat masalah yaitu untuk agunan SHM No: 1088/Menteng di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dan setelah mengetahui terdapat masalah kemudian pihak bank meminta penggantian sertifikat tetapi belum ada tindak lanjut.
- Untuk jatuh tempo Pinjaman Modal Kerja adalah tanggal 20 Mei 2021, sedangkan untuk Kredit Angsuran I (satu) jatuh temponya adalah tanggal 23 Mei 2021 dan Kredit Angsuran II (dua) tanggal 10 Juni 2021.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menanggapi.

Saksi ARIF BUDI PRASETIYO, S.E., M.M., keterangannya di bawah sumpah dalam BAP pada Berkas Perkara dibacakan di hadapan persidangan dan Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya tidak keberatan, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi bekerja di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Menteng, sebagai Kasatpel Pendataan sejak Februari 2017, dengan tugas dan tanggung jawab secara umum mendata objek pajak daerah yang ada di Kec. Menteng-Jakarta Pusat.
- Sampai saat ini masih ada wajib pajak PBB atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO yang tercatat di Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah

Putusan Pidana hal 229 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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 teruat 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

Menteng, yang objek pajaknya berada di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, dengan NOP 31.73.020.001.012.0073.0.

- Ir. SANTOSO HALIM tidak pernah mengajukan Mutasi PBB dengan objek pajak tanah dan bangunan di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, akan tetapi pada sekitar bulan Juli 2019 yang bersangkutan pernah meminta salinan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB tahun 2019) atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO, permintaan tersebut dilakukan melalui surat dan diantar oleh seorang laki-laki yang saksi tidak tahu namanya, dan surat tersebut sudah kami kembalikan karena kami tidak dapat memenuhi permintaan salinan SPPT PB tersebut.
- Kantor Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Menteng tidak memenuhi permintaan salinan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB tahun 2019) atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO oleh Ir. SANTOSO HALIM tersebut, karena salinan asli SPPT-PBB sudah kami antarkan langsung oleh kurir kami ke alamat objek pajak yaitu Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat yang sampai saat ini masih dihuni oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan istri.
- Ir. SANTOSO HALIM mengajukan permintaan salinan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB tahun 2019) atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO sebanyak dua kali, yang pertama pada sekitar Juli 2019 sebelum permohonan blokir mutasi diajukan oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, yang kedua sekitar bulan Agustus 2019 saksi didatangi di kantor saksi oleh seorang perempuan mengaku sebagai Notaris yang mendapat Kuasa dari Sdr. Ir. SANTOSO HALIM ingin mengajukan permintaan salinan SPPT-PBB atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO, akan tetapi saksi jelaskan kepada yang bersangkutan bahwa saat ini objek pajak sedang bersengketa dan ada laporan di Bareskrim Polri, saat itu perempuan yang tidak menyebutkan nama kepada saksi tersebut mengurungkan niatnya.
- Alasan Kantor Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Menteng menolak permohonan pembebasan pajak Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO adalah karena adanya Sertifikat Hak Milik atas nama Ir. SANTOSO HALIM dengan objek tanah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat yang ditempati oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Setelah saksi mengetahui bahwa SHM No: 1088/Menteng sudah beralih nama menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM, saksi mencoba mendatangi

Putusan Pidana hal 230 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dan bertemu istrinya, pada saat itu saksi diberitahu bahwa salinan SPPT-PBB sudah diterima oleh yang bersangkutan, kemudian untuk keperluan pembebasan pajak saksi konfirmasi kepada istri dari Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tentang bukti kepemilikan atas lahan dan bangunan di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, lalu yang bersangkutan memperlihatkan kepada saksi dokumen asli SHM No. 1088 atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO, dari situ saksi berkesimpulan bahwa tanah dan bangunan di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dalam masalah/sengketa, oleh karena hal tersebut permohonan pembebasan PBB Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO ditolak.

- Sistem kami tidak mengetahui siapa pembayar pajak bumi dan bangunan atas objek pajak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dalam kurun waktu tahun 2016 s.d saat ini, karena pembayaran melalui sistem Perbankan, dan sampai saat ini ARIS SETYANTO NUGROHO masih tercatat sebagai wajib pajak, jadi siapapun yang membayar maka dalam sistem kami tercatat ARIS SETYANTO NUGROHO yang membayar, sistem kami tidak dapat melacak nama dan pemilik rekening yang telah membayar pajak.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menanggapi.

Saksi SALIMAH, S.E., di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi kenal dengan korban dan Saksi R. R. NURUL WURYANDANI tanggal 6 April 2018 di kantor Notaris SOEBIANTORO, saat itu mereka berdua datang ke kantor Notaris SOEBIANTORO untuk mengambil dokumen Asli Buku SHM No. 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Saksi bekerja sebagai Asisten Notaris di Kantor Notaris SOEBIANTORO sejak tahun 2012, beralamat kantor di Jln. Cisanggiri IV No. 7 Kebayoran Baru-Jakarta Selatan.
- Pada tanggal 6 April 2018 sekitar pukul 10.30 WIB datang ke kantor Notaris SOEBIANTORO seorang wanita bernama R. R. NURUL WURYANDANI menyerahkan kepada saksi Asli Buku SHM No. 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO, ia mengatakan kepada saksi "titip untuk pak RAHMAN", saksi pun menerima sertifikat tersebut karena pagi harinya sebelum Saksi datang ke kantor saksi, Sdr. MATIUS GREGORIUS RAHMAN menelfon saksi mengatakan kalau ada yang datang menitipkan sertifikat tolong buat tanda terimanya, saksipun membuat tanda

Putusan Pidana hal 231 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

terimanya hanya berupa Asli Buku SHM No. 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO ditandatangani oleh Sdr. R. R. NURUL WURYANDANI sebagai pihak yang menyerahkan dan saksi sendiri tandatangan sebagai pihak yang menerima, kemudian Sdr. R. R. NURUL WURYANDANI keluar.

- Lalu tidak lama Sdr. MATIUS GREGORIUS RAHMAN datang ke kantor Notaris SOEBIANTORO, lalu saksi katakan kepadanya bahwa ada titipan sertifikat dari R. R. NURUL WURYANDANI, lalu ia menjawab pegang saja dulu.
- Beberapa jam kemudian sekitar pukul 13.00 WIB R. R. NURUL WURYANDANI datang lagi menanyakan keberadaan Sdr. MATIUS GREGORIUS RAHMAN, setelah itu R. R. NURUL WURYANDANI berbincang-bincang dengan Sdr. MATIUS GREGORIUS RAHMAN, saksi tidak tahu persis apa yang mereka perbincangkan, sepintas saksi mendengar R. R. NURUL WURYANDANI mengatakan bahwa dirinya masih menunggu suaminya datang, tidak lama R. R. NURUL WURYANDANI keluar dan masuk kembali bersama-sama dengan korban.
- Kemudian Sdr. MATIUS GREGORIUS RAHMAN meminta saksi untuk mengembalikan dokumen Asli Buku SHM No. 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO kepada R. R. NURUL WURYANDANI dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, saksipun menyerahkan dokumen tersebut kepada mereka berdua, dan saksi membuat Tanda Terima yang ditandatangani oleh mereka berdua sebagai penerima sertifikat dan Sdr. MATIUS GREGORIUS RAHMAN sebagai pihak yang menyerahkan, tidak lama mereka berdua pamit pulang.
- Saksi menanyakan kepada Sdr. MATIUS GREGORIUS RAHMAN kenapa sertifikatnya dikembalikan, ia hanya menjawab "ga tau tuh, ga jelas".
- Sdr. MATIUS GREGORIUS RAHMAN adalah freelance yang beberapa kali datang ke kantor Notaris SOEBIANTORO untuk mengurus penerbitan Akta Notaris maupun AJB, saksi tidak tahu apa hubungan dia dengan Notaris SOEBIANTORO, setahu saksi dia adalah freelance.
- Pada saat penyerahan Asli Buku SHM No. 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO di kantor Notaris SOEBIANTORO tersebut saksi sempat mengabadikan gambarnya dengan foto menggunakan Handphone milik saksi.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menanggapi.

Putusan Pidana hal 232 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Saksi ARIS SETYANTO NUGROHO, di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi adalah korban dalam perkara ini dan Sdri. NURUL merupakan istri saksi yang saksi nikahi pada tanggal 17 Maret 1997 berdasarkan Akta Nikah Nomor: 717/46/III/1997 tanggal 17 Maret 1997 yang diterbitkan oleh KUA Kec. Cipayung.
- Lahan dan rumah yang beralamat di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat saksi dapat dari orang tua (ayah) saksi dengan proses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 479/Menteng/1993 tanggal 23 April 1993 yang diterbitkan oleh Notaris MOENDJIATI SOEGITO, S.H sebagai PPAT di DKI Jakarta Raya, yang kemudian terbit SHM No. 1088 tanggal 28 Oktober 1994 atas nama saksi sendiri ARIS SETYANTO NUGROHO dengan lahan seluas 664 M2 dan bangunan seluas 496 M2.
- Saksi tidak kenal dengan Ir. SANTOSO HALIM dan tidak kenal dengan PIETER THENU.
- Saksi mengetahui bahwa ada permasalahan ini yaitu pada saat saksi mendapatkan keterangan dari pihak kantor Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Menteng tentang penolakan penghapusan PBB yang saksi ajukan, kemudian saksi mengutus Sdr. IMAM FIRDAUS untuk melakukan pengecekan kebenaran informasi tersebut ke BPN Jakarta Pusat dengan cara mengajukan permohonan pemblokiran SHM No: 1088/Menteng dengan hasil permohonan blokir saksi ditolak berdasarkan Surat Kepala BPN Jakarta Pusat Nomor: 2380/8-31.71-300/VII/2019 tanggal 17 Juli 2019 yang menerangkan bahwa ternyata lahan dan rumah saksi sudah beralih nama menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM dan telah diagunkan oleh Ir. SANTOSO HALIM di Bank JTRUST INDONESIA, Tbk berdasarkan Hak Tanggungan Nomor: 2012/2016 atas nama PT. BANK JTRUST INDONESIA, dan Hak Tanggungan Nomor: 1587/2016 atas nama PT. BANK JTRUST INDONESIA.
- Kemudian untuk lebih jelas saksipun mengajukan permohonan penjelasan tetang lahan milik saksi tersebut kepada BPN Jakarta Pusat, hasilnya terbit Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kepala BPN Jakarta Pusat Nomor: 285/VII/JP/2019 tanggal 19 Juli 2019 ternyata lahan dan rumah saksi sudah beralih nama menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM dan telah diagunkan oleh Ir. SANTOSO HALIM atas pinjaman di Bank JTRUST INDONESIA, Tbk berdasarkan Hak Tanggungan Nomor: 2012/2016 atas nama PT. BANK JTRUST INDONESIA yang diterbitkan oleh PPAT

Putusan Pidana hal 233 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com dengan Akad Kredit Nomor: 19/2016 tanggal 23 Juni 2016, yang kemudian ditingkatkan pinjamannya berdasarkan Hak Tanggungan Nomor: 1587/2018 atas nama PT. BANK JTRUST INDONESIA yang diterbitkan oleh PPAT VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com dengan Akad Kredit Nomor: 05/2018 tanggal 6 Juni 2018.

Dari situ semakin memperkuat keyakinan saksi bahwa telah terjadi hal yang tidak benar/melawan hukum atas peristiwa beralihnya hak kepemilikan saksi atas lahan dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat.

- Saksi tidak pernah membuat dan tidak pernah menandatangani Surat Perjanjian tanggal 10 Juni 2016, tandatangan yang ada pada Surat Perjanjian tersebut bukan tandatangan saksi. Surat Perjanjian Kerjasama tersebut merupakan awal permasalahan berpindahnya hak kepemilikan tanah dan bangunan saksi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, dan saksi meminta Sdr. IMAM FIRDAUS untuk melaporkan peristiwa tersebut kepada pihak Kepolisian.
- Pada mulanya saksi tidak mengetahui proses peralihan kepemilikan SHM No. 1088/Menteng, tapi mengetahui bagaimana proses perubahan kepemilikan SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 tersebut terjadi setelah saksi membuat laporan polisi, pada saat ditandatanganinya Surat Perjanjian Kerjasama pada tanggal 10 Juni 2016 ternyata di saat yang sama terjadi pula penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli (lunas) antara Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) dengan Ir. SANTOSO HALIM senilai Rp 15 Milyar dengan objek jual beli berupa tanah dan bangunan SHM No. 1088/Menteng di hadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, diketahui ternyata Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang hadir dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah figur yang dibawa oleh Sdr. MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, dimana figur tersebut mengaku seolah-olah sebagai suami dari Saksi yang kemudian memalsukan tandatangan dan cap jari saksi.
- Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 juga telah ditandatangani oleh figuran yang dibawa oleh Sdr. MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI tersebut, mengaku-mengaku sebagai saksi dengan cara memalsukan tandatangan saksi.
- Saksi tidak pernah membawa dan menunjukkan dokumen asli SHM No. 1088/Menteng tersebut untuk ditunjukkan kepada MAULVY PARAMA ARTHA

Putusan Pidana hal 234 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Als LUTHFI dan PIETER THENU, semua proses sampai dengan terbit Surat Perjanjian Kerjasama saksi tidak mengetahui sama sekali.

- Saksi tidak pernah menerima uang sebesar Rp 15 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM sebagai pelaksanaan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut, di kemudian hari saksi baru mengetahui atas pengakuan dari istri saksi (Saksi) bahwa dirinya pernah menerima uang sebesar Rp 15 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM, itupun tidak utuh, karena ada fee yang diberikan oleh istri Saksi kepada PIETER THENU sebesar Rp 2 Milyar.
- Uang tersebut diberikan dengan menggunakan cek dan transfer, yaitu :
 - 1) Cek BCA No. BI967108 tanggal 10 Juni 2016 senilai Rp 850 Juta atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - 2) Cek BCA No. BI967109 tanggal 10 Juni 2016 senilai Rp 150 Juta atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - 3) Cek BCA No. BI967111 tanggal 11 Juni 2016 senilai Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - 4) Cek BCA No. BI967110 tanggal 15 Juni 2016 senilai Rp 1 Milyar;
 - 5) Transfer senilai Rp 7 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM tanggal 24 Juni 2016 ke rekening R.R. NURUL WURYANDANI di BCA dengan No. Rek 8780919273;
 - 6) Cek BCA No. BI967117 tanggal 27 Juni 2016 senilai Rp 5 Milyar.Menurut pengakuan istri saksi yang menyerahkan ke-5 (lima) cek tersebut di atas adalah Sdr. Ir. SANTOSO HALIM di gedung Cyber disaksikan oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan PIETER THENU.
- Saat ini bukti kepemilikan yang saksi miliki atas lahan dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat adalah Akta Jual Beli Nomor: 479/Menteng/1993 tanggal 23 April 1993 yang diterbitkan oleh Notaris MOENDJIATI SOEGITO, S.H sebagai PPAT di DKI Jakarta Raya.
- Saksi juga memiliki SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 atas nama saksi sendiri ARIS SETYANTO NUGROHO yang palsu. Bahwa pada bulan Maret 2018 saksi mendapatkan surat somasi dari LAW FIRM MARIA SILALAH, Sdr. AHMAD FAIZAL dan Partners yang beralamat Jln. Kuningan Barat No. 8 Gedung Cyber Lt. 5 (inet) Kuningan-Jaksel mengatasmakan Ir. SANTOSO HALIM yang isinya tentang mengingatkan kepada saksi untuk melakukan pembelian kembali lahan dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, jika tidak maka kepemilikan rumah akan beralih kepada Sdr. Ir. SANTOSO HALIM, kemudian saksi konfirmasi kepada Saksi

Putusan Pidana hal 235 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

dan ia mengakui bahwa ia punya hutang kepada Ir. SANTOSO HALIM, saksipun meminta kepadanya untuk dihubungkan dengan orang yang bisa menjelaskan permasalahan tersebut, lalu saksi disambungkan via telepon ke CHANDRA, dan Sdr. CHANDRA mengatakan bahwa kewajiban yang harus dibayar Saksi adalah Rp 1 Milyar ditambah bunga menjadi Rp 1,7 Milyar kalau tidak bayar maka hak membeli kembali saksi atas lahan dan rumah saksi akan hilang, maka demi kondusivitas keluarga, saksipun membayar hutang istri saksi tersebut melalui transfer ke rekening BCA dengan No. Rek 5035180149 atas nama CHANDRA GUNAWAN dengan statement di voucher transfer adalah pembelian kembali aset bu Nurul dan Pak Aris Jln Tasikmalaya No. 15.

- Setelah saksi melakukan pembayaran Rp 1,7 Milyar tersebut, pada tanggal 6 April 2018 saksi diajak oleh Saksi ke kantor Notaris Drs. SOEBIANTORO, S.H yang beralamat di Jln. Cisanggiri IV No. 7 Kebayoran Baru-Jaksel, Saksi mengaku diminta oleh Sdr. CHANDRA GUNAWAN untuk mendatangi Notaris tersebut untuk mengambil dokumen asli SHM No. 1088/Menteng.
- Sesampainya di kantor Notaris tersebut saksi bertemu dengan staf Notaris yang saksi lupa namanya dan langsung terjadi serah terima dokumen asli SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 dan dibuatkan tanda terimanya, saksipun awalnya merasa permasalahan hutang istri saksi sudah selesai.
- Bahwa setelah saksi melakukan pengecekan di BPN Jakarta Pusat ternyata dokumen tersebut palsu, dan SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 telah beralih nama pemilik menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM dan telah diagunkan di Bank JTRUST INDONESIA.
- Yang menguasai fisik lahan dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut sampai dengan saat ini adalah saksi dan dokumen asli SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 yang diduga palsu tersebut masih ada pada saksi.
- Dokumen asli SHM No. 1088 tanggal 28 Oktober 1994 atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO ada pada Bank JTRUST INDONESIA yang telah berubah menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM.
- Photocopy kwitansi tanggal 10 Juni 2016 yang isinya seolah-olah saksi telah menerima uang sebesar Rp 17 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, saksi tegaskan bahwa saksi tidak pernah

Putusan Pidana hal 236 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

melakukan transaksi tersebut dan tandatangan yang tertera di kwitansi tersebut bukan tandatangan saksi.

- Bahwa NURUL tidak pernah menceritakan kepada saksi tentang keinginannya berbisnis dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan ia juga tidak pernah meminta ijin kepada saksi untuk menjadikan SHM No. 1088/Menteng jaminan hutang kepada Ir. SANTOSO HALIM, saksi mengetahui urusan antara NURUL dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan Ir. SANTOSO HALIM setelah saksi mengetahui ada pengalihan hak atas lahan dan rumah saksi di Menteng tersebut.
- Bahwa yang membayar PBB atas lahan dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tahun 2020 sebesar Rp 52.451.016,- (lima puluh dua juta empat ratus lima puluh satu ribu enam belas rupiah) adalah saksi sampai dengan sekarang.
- Saksi mengenali Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tersebut, akta tersebut merupakan pengikatan jual beli rumah saksi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng antara Ir. SANTOSO HALIM dengan orang lain yang mengaku-ngaku sebagai saksi dan **saksi tidak pernah hadir saat penandatanganan akta tersebut apalagi menandatangani.**
- Bahwa KTP dan Surat Nikah saksi yang menjadi lampiran pada akta tersebut juga diduga telah dipalsukan.
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 digunakan Ir. SANTOSO HALIM untuk menerbitkan Akta Jual Beli No. 3 tanggal 14 Juni 2016 yang diterbitkan oleh PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H dan yang menjadi dasar terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut adalah hutang piutang antara NURUL dengan Ir. SANTOSO HALIM.
- Bahwa Saksi mengenali Akta Jual Beli No. 3 tanggal 14 Juni 2016 yang diterbitkan oleh PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H.
- Saksi tidak pernah hadir dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 3 tanggal 14 Juni 2016 tersebut.
- Yang menjadi dasar terbitnya Akta Jual Beli No. 3 tanggal 14 Juni 2016 yang diterbitkan oleh PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dimana dalam penandatanganan APJB tersebut, saksi tidak pernah hadir dalam pertemuan tersebut dan saksi tidak pernah mendandatangani APJB tersebut.

Putusan Pidana hal 237 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Akta Jual Beli No. 3 tanggal 14 Juni 2016 digunakan oleh Ir. SANTOSO HALIM untuk mengubah kepemilikan SHM 1088/Menteng atas tanah dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng yang semula atas nama saksi menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM, setelah SHM tersebut berubah kepemilikan kemudian Ir. SANTOSO HALIM menjadikannya sebagai jaminan hutang di Bank JTRUST dan Bank UOB.
- Berdasarkan keterangan dari NURUL bahwa ia merasa telah dipermainkan/ditipu oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, NURUL telah dipengaruhi oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI untuk menjadikan SHM No. 1088/Menteng sebagai jaminan untuk mendapatkan uang pinjaman dari Ir. SANTOSO HALIM dengan iming-iming proyek property yang tidak pernah ada.
- MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI juga yang menyiapkan figur yang berpura-pura menjadi saksi yang bernama SIGI pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 masing-masing tertanggal 10 Juni 2016, sehingga terjadilah pemalsuan tandatangan dan cap jari saksi pada surat dan akta tersebut.
- Dari sejak tanah dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat menjadi atas nama saksi tahun 1995 sampai dengan saat ini, saksi adalah orang yang membayar PBBnya, dan nama wajib pajak masih atas nama saksi (ARIS SETYANTO NUGROHO) berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Tahun 2020 dengan NOP: 317302000101200730 tanggal 16 April 2020 yang diterbitkan oleh Kepala UPPPD Wilayah Menteng.
- Atas peristiwa yang menimpa saksi, saksi mengaku mengalami kerugian sebesar ± Rp 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah) berdasarkan harga pasar lahan dan bangunan SHM No. 1088/Menteng yang saksi ketahui saat ini.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menanggapi.

Saksi IBTAR IRIANSYAH, di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi tidak kenal dengan Terdakwa, ARIS SETYANTO NUGROHO, R.R. NURUL WURYANDANI, PIETER NARDTY THENU, LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, HILDA KARMILA.
- Saksi resmi pensiun terhitung sejak bulan Januari 2020, jabatan terakhir adalah staff loket peralihan hak BPN Jakarta Pusat, golongan terakhir IIIA,

Putusan Pidana hal 238 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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 teruat 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)



saksi menjabat sebagai staff loket peralihan hak BPN Jakarta Pusat sudah sekitar selama 9 (sembilan) tahun, yaitu sejak sekitar tahun 2010.

- Tugas dan wewenang saksi sebagai staff loket peralihan hak BPN Jakarta Pusat pada saat itu adalah membuat dan menerbitkan SPS (Surat Perintah Setoran) biaya peralihan hak/jual beli tanah dan menerima permohonan peralihan hak sertifikat (menandatangani tanda terima) setelah dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu dan dinyatakan lengkap oleh petugas loket dan bertanggung jawab kepada Kasubsie Peralihan Hak.
- Saksi tidak tahu aturan yang mengatur tentang mekanisme permohonan peralihan hak atas sertifikat tanah, saksi tidak punya pengetahuan atas hal tersebut, tugas saksi hanya membuat SPS dan menerima dokumen permohonan. Adapun mekanisme apabila ada permohonan peralihan hak atas sertifikat tanah yang saksi tahu yaitu :
 - 1) Pemohon menyerahkan berkas permohonan beserta lampirannya dan diterima oleh petugas loket, lampiran yang saya maksud yaitu :
 - a) Sertifikat asli;
 - b) Akta Jual Beli asli;
 - c) Kuasa Jual asli (jika ada);
 - d) Bukti bayar pajak penjual dan pajak pembeli yang sudah divalidasi pihak KPP Pratama;
 - e) Fotokopi KTP, KK, NPWP penjual dan pembeli yang sudah divalidasi oleh Notaris/PPAT yang menerbitkan AJB;
 - f) Fotokopi PBB terakhir yang sudah dilegalisir Notaris/PPAT.
 - 2) Setelah semua dinyatakan lengkap maka diterbitkanlah SPS (Surat Perintah Setoran) biaya peralihan hak/jual beli tanah, setelah pemohon membayar biaya tersebut baru permohonan bisa diproses dan berkas permohonan pun bisa diterima;
 - 3) Setelah itu permohonan diserahkan kepada "back office" untuk diperiksa oleh pejabat-pejabat BPN, yaitu Koordinator Peralihan, Kasubsie Peralihan Hak, Kasie Hak Atas Tanah, lalu diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk disetujui dan ditandatangani.
- Bahwa untuk proses permohonan peralihan hak atas sertifikat tanah menghabiskan waktu kurang lebih 3 (tiga) sampai 5 (lima) hari.
- Untuk biaya resmi yang wajib dibayar oleh pemohon adalah wajib melunasi pajak penjual/pembeli dan PNPB (Penerimaan Negara Bukan Pajak) yang saksi maksud SPS tadi, selain itu tidak ada biaya lagi, untuk jumlahnya

Putusan Pidana hal 239 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



tergantung nilai jual tanah, dengan cara hitung luas tanah dikali NJOP dibagi 100 ditambah Rp 50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

- Tandatangani yang ada pada Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 12239/2016 tanggal 15 Juni 2016 dan Surat Perintah Setor 12239/2016 tanggal 15 Juni 2016 pada Warkah SHM No. 1088/Menteng tersebut adalah tandatangan saksi.
- Saksi tidak tahu siapa yang mengajukan permohonan peralihan atas SHM No. 1088/Menteng tersebut dan saksi tidak tahu siapa yang menyerahkan berkas-berkasnya ke loket, karena tugas saksi hanya menerbitkan SPS untuk disetorkan oleh pemohon peralihan, saksi tidak kenal dengan pemohon MESSIE PHOLUAN yang tandatangannya tercantum pada Tanda Terima Dokumen tersebut, saksi tidak pernah bertemu langsung dengan yang bersangkutan, saksi hanya menandatangani Tanda Terima Dokumen setelah sebelumnya ada petugas loket lain yang bertugas memeriksa kelengkapan dokumen sebelum diterbitkan SPS.
- Apabila sudah dinyatakan lengkap maka SPS pun terbit, setelah biaya peralihan dibayar oleh pemohon baru saksi menandatangani Tanda Terima Dokumen baru proses peralihan bisa berjalan ke back office atau pejabat yang berwenang.
- Saksi tidak pernah bertemu dengan Sdri. HILDA KARMILA atau Sdri. LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn selama proses pengajuan permohonan peralihan atas SHM No. 1088/Menteng tersebut, selama berdinis BPN Jakarta Pusat saksi tidak pernah bertemu dengan mereka berdua, dan saksi tidak kenal dengan mereka berdua.
- Saksi tidak tahu berapa lama proses permohonan peralihan atas SHM No. 1088/Menteng tersebut, karena bukan wewenang saksi untuk menentukan ataupun untuk memprosesnya, tugas saksi hanya membuat SPS dan menerima dokumen saja.
- Saksi tidak pernah dipanggil atau menghadap pejabat BPN Jakarta Pusat selama proses peralihan atas SHM No. 1088/Menteng berlangsung, dan saksi tidak pernah menerima sejumlah uang dari siapapun baik dari pemohon maupun dari pejabat BPN Jakarta Pusat dalam hal permohonan peralihan nama atas SHM No. 1088/Menteng.
- Saksi tidak ingat apa saja yang diserahkan oleh pemohon pada saat ingin mengajukan permohonan peralihan hak atas SHM No. 1088/Menteng tersebut, akan tetapi berdasarkan Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 12239/2016 tanggal 15 Juni 2016, dokumen yang diserahkan

Putusan Pidana hal 240 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh pemohon pada saat ingin mengajukan permohonan peralihan hak atas SHM No. 1088/Menteng, adalah :

- 1) Akta Jual Beli Nomor: 3/2016;
 - 2) Fotokopi Bea Perolahan Hak Tanah dan Bangunan No. 0765432134033000;
 - 3) SHM No. 1088/Menteng;
 - 4) Fotokopi KTP/Identitas Pemohon;
 - 5) Surat Permohonan;
 - 6) Fotokopi PBB;
 - 7) Fotokopi Surat Setoran Pajak.
- Setelah semua persyaratan permohonan peralihan hak atas SHM No. 1088/Menteng telah dipenuhi oleh pemohon, maka permohonan tersebut diproses di back office untuk diproses dan diperiksa oleh pejabat BPN Jakarta Pusat yang berwenang saat itu, setelah itu baru disetujui dan ditandatangani oleh Kepala Kantor, setelah disetujui dan ditandatangani oleh Kepala Kantor barulah SHM No. 1088/Menteng tersebut dikembalikan aslinya oleh petugas pengeluaran sertifikat kepada pemohon dengan nama kepemilikan yang telah berubah.
 - Saksi tidak tahu apakah ada atau tidak pejabat BPN Jakarta Pusat yang menerima sejumlah uang selain biaya resmi dari pihak pemohon peralihan kepemilikan SHM No. 1088/Menteng tersebut.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menanggapi.

Saksi PIETER NARDTY THENU, di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Kristen pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi kenal dengan Sdr. Ir. SANTOSO HALIM, sejak akhir tahun 2014, Ir. SANTOSO HALIM merupakan mitra kerja di tempat Saksi bekerja, Ir. SANTOSO HALIM menjabat sebagai Direktur Utama PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO.
- Bahwa PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO bergerak di bidang internet.
- Saksi mengaku kenal dan pernah bertemu dengan R. R. NURUL WURYANDANI tahun 2016, Saksi bisa mengenalnya karena R. R. NURUL WURYANDANI dan suaminya Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO punya urusan pinjam meminjam uang dengan Ir. SANTOSO HALIM dan Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdr. R. R. NURUL WURYANDANI.
- Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 yang melakukan tanda tangan adalah Ir. SANTOSO HALIM, Sdr. ARIS

Putusan Pidana hal 241 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

SETYANTO NUGROHO, dan NURUL dimana isi dari SPK tersebut adalah jual beli dengan sistem buy back yang artinya obyek dalam perjanjian tersebut dapat dibeli kembali oleh penjual dalam jangka waktu 2 (dua) tahun.

- Bahwa dalam penandatanganan SPK tersebut, saksi ikut menandatangani menjadi saksi.
- Bahwa dalam SPK tersebut, nilainya pinjaman yang diberikan oleh Ir. SANTOSO HALIM adalah sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan jaminan sebuah sertifikat rumah milik Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat.
- Bahwa yang menerima uang dari Sdr. Ir. SANTOSO HALIM sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tersebut adalah R. R NURUL WURYANDANI atas permintaan suaminya pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016, Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO mengatakan kepada Saksi dan Notaris LUSI INDRIANI nanti uang Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tersebut diserahkan saja kepada istrinya yaitu NURUL.
- Atas permintaan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tersebut Ir. SANTOSO HALIM menyerahkan dana sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tersebut kepada NURUL secara bertahap melalui cek tunai.
- Sampai dengan saat ini Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO belum melunasi hutang tersebut kepada Sdr. Ir. SANTOSO HALIM, akan tetapi berdasarkan info yang beredar Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO pernah menyicil beberapa kali melalui Saksi, jumlahnya Saksi tidak tahu.
- Berawal sekitar bulan April atau Mei tahun 2016 Saksi ditelepon oleh teman Saksi bernama ANGGA yang mengatakan bahwa ada orang yang mau bertemu dengan saksi, lalu saksi menemui orang tersebut di Kafe Delima Lt. 1 Gedung Cyber I, pada saat itu yang menemui Saksi ada 3 (tiga) orang, ANGGA, kemudian orang mengaku bernama LUTFI dan NURUL.
- Pada saat itu NURUL cerita kepada Saksi bahwa ia ada proyek properti di Surabaya dan NURUL mengatakan bahwa LUTFI adalah Direktur perusahaannya yang juga ikut dalam proyek tersebut, dan untuk menjalankan proyek tersebut Saksi mengatakan butuh dana untuk modal, dengan maksud mengajak NURUL untuk bekerjasama atas proyek tersebut, mendengar hal tersebut Saksi menyatakan masih pikir-pikir dan belum mau ambil keputusan.

Putusan Pidana hal 242 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



- Pertemuan kedua beberapa hari kemudian ANGGA, LUTFI dan NURUL kembali mendatangi Saksi di tempat yang sama, dengan tujuan yang sama yaitu NURUL ingin pinjam modal dan mengajak kerjasama bisnis, saksipun menegaskan tidak mau ikut campur dalam proyek itu, **tapi Saksi mau bantu pinjamkan modal dengan syarat ada jaminan**, kemudian NURUL menyerahkan jaminan berupa SHM No. 1088/Menteng milik suami NURUL yaitu ARIS SETYANTO NUGROHO yang objeknya berada di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat.
- Bahwa selain saksi menerangkan ada jaminan, saksi juga meminta agar NURUL menyerahkan beberapa photo copy dokumen terkait identitas berupa KTP NURUL dan suaminya, KK, Surat Nikah, NPWP, dan lain-lain, PBB asli serta photo copy dokumen alas hak rumah tersebut kepada staf saksi, untuk nantinya Saksi pelajari.
- Bahwa saksi melaporkan permohonan hutang tersebut kepada big boss saksi yaitu Ir. SANTOSO HALIM sebagai pemilik dana, pada saat itu Ir. SANTOSO HALIM meminta saksi untuk mengecek segala sesuatunya terlebih dahulu.
- Bahwa pada saat NURUL menyerahkan sertifikat SHM tersebut kemudian saksi serahkan kepada Notaris LUSI INDRIANI dengan maksud untuk dilakukan pengecekan ke BPN Jakarta Pusat terlebih dahulu.
- Setelah mendapat informasi dari BPN Jakarta Pusat bahwa SHM No: 1088/Menteng tidak ada masalah, kemudian saksi mengatur terkait jadwal penandatanganan akad perjanjian, dan penandatanganan akad perjanjian dilaksanakan pada tanggal 10 Juni 2016 di Gedung Cyber I Lt. 1 Mampang Pratatan-Jakarta Selatan.
- Pada tanggal 10 Juni 2016, Sdr. LUTFI, NURUL, dan ARIS SETYANTO NUGROHO, pada saat itulah Saksi kenalkan Ir. SANTOSO HALIM kepada mereka, kemudian terjadi penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Pengikatan Jual Beli (lunas) dihadapan Notaris LUSI INDRIANI, dimana sebelumnya Notaris melakukan pengecekan dokumen dan membacakan isi dari PJB tersebut, kemudian ditandatangani oleh kedua belah pihak, yaitu ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai pihak penjual disaksikan oleh Saksi sebagai istri kemudian Ir. SANTOSO HALIM sebagai Pembeli dengan kesepakatan nilai jual sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).

Putusan Pidana hal 243 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang mengundang saksi LUSI adalah Ir. SANTOSO HALIM dan yang mengonsep draft APJB tersebut juga LUSI atas perintah dari Ir. SANTOSO HALIM.
- Bahwa terkait dengan SPK, dikonsep oleh staf dari Ir. SANTOSO HALIM, kemudian SPK tersebut diserahkan ke saksi dan oleh saksi langsung diserahkan kepada NURUL untuk ditandatangani.
- Bahwa sepengetahuan saksi, penyerahan uang dari Ir. SANTOSO HALIM tidak sekaligus atau lunas, tetapi penyerahan uang tersebut dilakukan Ir. SANTOSO HALIM dilakukan secara bertahap dan saksi tidak mengetahui waktu penyerahan uang tersebut.
- Saksi mengaku tidak paham isi dari Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut, karena bukan Saksi yang membuat, surat tersebut sudah ada pada saat akad dilaksanakan, Saksi tidak pernah membacanya hanya sepintas saja, intinya membahas tentang termin pembayaran, opsi buy back dan proses penyelesaian hutang, seingat Saksi pembayaran bunga bisa dilakukan dengan cara cicil perbulan dengan hutang pokok dibayar belakangan selama 2 (dua) tahun, tapi kalau dalam 1 (satu) tahun Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO bisa langsung melunasi tidak masalah, fleksibel saja.
- Bahwa Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016, memang sudah ada konsepnya seperti itu, setiap ada orang yang ingin bridging (kerjasama pinjam uang) kepada Ir. SANTOSO HALIM dengan konsep beli kembali.
- Secara detail saksi tidak tahu isi dari Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H tersebut, tapi intinya PJB tersebut merupakan PJB lunas yang artinya Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO telah menjual tanah dan bangunan miliknya di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng kepada Sdr. Ir. SANTOSO HALIM, dan PJB tersebut sekaligus menjadi bukti pembayarannya.
- Saksi tidak ingat apakah Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 ditandatangani sebelum atau sesudah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 ditandatangani, yang jelas antara Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli ditandatangani di hari dan tempat yang sama.
- Saksi tidak tahu pengembangan usaha apa yang dimaksud dalam Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, seingat Saksi, NURUL pertama kali datang menemui Saksi sekitar di bulan Mei 2016 dengan LUTFI dan ANGGA mengatakan kepada saksi ingin pinjam uang dengan menjadikan SHM No.

Putusan Pidana hal 244 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



1088/Menteng sebagai jaminan, tapi saksi katakan bahwa konsepnya tidak pinjam meminjam, dan saksi mengatakan akan saksi bantu.

- Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn mengetahui adanya Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 akan tetapi yang bersangkutan tidak membaca surat perjanjian tersebut, karena Saksi langsung sodorkan kepada ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdr. NURUL.
- Saksi tidak memberitahukan kepada Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn terkait adanya Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 karena bukan domainnya Notaris, Surat Perjanjian Kerjasama tersebut adalah urusan ARIS SETYANTO NUGROHO dan Saksi dengan Ir. SANTOSO HALIM.
- Yang menunjuk Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn sebagai Notaris yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut adalah Sdr. Ir. SANTOSO HALIM, karena sebelumnya Ir. SANTOSO HALIM sudah beberapa kali menggunakan jasa Sdri. LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn untuk membuat akta perubahan perusahaannya dan transaksi aset.
- Saksi tidak tahu apakah Ir. SANTOSO HALIM sudah melakukan pembayaran lunas senilai Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) dan pihak penjual telah menerima dengan tunai dan sempurna sebelum akta ini ditandatangani atau tidak.
- Seingat Saksi pembayaran dilakukan oleh Ir. SANTOSO HALIM menggunakan beberapa lembar yang bisa dicairkan dengan tempo yang berbeda dan diberikan beberapa kali, tidak sekaligus hari itu diserahkan.
- Saksi tidak tahu apakah pihak pertama pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut menyerahkan bukti pelunasannya (kwitansi) kepada Notaris atau tidak, Saksi tidak pernah tahu dan tidak pernah lihat kwitansi yang dimaksud, Saksi tidak tahu apa maksud dan tujuan dibuatnya kwitansi tersebut.



- Setelah Saksi perhatikan foto di atas, Saksi bisa jelaskan bahwa laki-laki yang ada pada foto tersebut bukan laki-laki yang datang pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Pengikatan Jual Beli

Putusan Pidana hal 245 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Juni 2016 di Gedung Cyber I Lt. 1 Mampang Prapatan-Jakarta Selatan.

- Sebelum penandatanganan minuta semua pihak baik Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Saksi maupun Sdr. Ir. SANTOSO HALIM memperlihatkan kepada Notaris LUSI INDRIANI dokumen asli, KTP, KK, Akta Nikah dan NPWP.
- Pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 di Gedung Cyber I Lt. 1 Mampang Prapatan-Jakarta Selatan, laki-laki tersebut sendiri mengaku bernama ARIS SETYANTO NUGROHO yang merupakan suami dari Saksi, kalau permasalahannya seperti ini Saksi mengira yang lebih tahu adalah NURUL dan Sdr. LUTFI, karena setiap kali Saksi bertemu dengan NURUL selalu didampingi oleh Sdr. LUTFI bahkan sampai dengan hari penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 Sdr. LUTFI masih ikut mendampingi.
- Saksi mengaku tidak tahu digunakan untuk apa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tersebut oleh Ir. SANTOSO HALIM.
- Saksi tidak tahu maksud dari Ir. SANTOSO HALIM tidak membayar lunas kepada ARIS SETYANTO NUGROGO (figur) dan Saksi setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016, pembayaran memang tidak langsung lunas, melalui termin-termin pembayaran menggunakan cek yang diberikan oleh pegawai keuangan Ir. SANTOSO HALIM kepada Saksi, ada sekitar empat atau lima kali Saksi serahkan cek kepada NURUL di Gedung Cyber 1 Mampang-Jakarta Selatan di bulan yang sama yaitu Juni 2016.
- Saksi mengaku tidak mengenali Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H tersebut, Saksi tidak pernah melihat sebelumnya.
- Saksi tidak tahu siapa yang mengurus proses balik nama SHM No. 1088/Menteng. Dalam permasalahan ini yang Saksi ketahui hanya proses penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 dan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn serta proses peralihan cek dari Ir. SANTOSO HALIM kepada NURUL. Dan Saksi pernah beberapa kali menagih melalui WA kepada NURUL agar segera membayar, terkadang

Putusan Pidana hal 246 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Saksi juga pernah memerintahkan CAHNDRA GUNAWAN menagih kepada NURUL.

- Saksi tidak tahu terkait proses pembuatan dan isi dari Akta PJB No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, karena bukan kapasitas saksi, sehingga terkait perbedaan nilai antara Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 dengan Akta PJB No. 5 tanggal 10 Juni 2016 saksi tidak mengetahuinya, kemudian terkait uang yang diterima oleh Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas miliar rupiah) namun faktanya ia hanya menerima sekitar Rp 13.000.000.000,- (tiga belas miliar rupiah) itu merupakan potongan para mediator termasuk saya sebagai success fee.
- Terkait dengan Ir. SANTOSO HALIM melakukan balik nama SHM No. 1088/Menteng milik ARIS SETYANTO NUGROHO sebelum menyelesaikan pembayaran kepada Saksi hal tersebut bukanlah kapasitas atau wewenang saksi, itu merupakan wewenang dan kehendak Ir. SANTOSO HALIM, lagi pula saksi tidak tahu terkait proses balik namanya, Akta PJBnya saja saksi tidak pernah baca, apalagi proses balik namanya, saksi tidak tahu.
- Saksi tidak tahu apa maksud dan tujuan Ir. SANTOSO HALIM membuat kuasa menjual pada Akta PJB No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn karena saksi tidak pernah membaca akta tersebut, dan saksi juga tidak tahu maksud dan tujuan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn membuat kuasa menjual pada akta tersebut

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menanggapi.

Saksi R. R. NURUL WURYANDANI, di sidang Pengadilan di bawah sumpah menurut agama Islam pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO merupakan suami Saksi, menikah sejak 17 Maret 1997 sampai dengan sekarang, sedangkan Sdr. IMAM FIRDAUS merupakan saudara sepupu dari suami Saksi.
- Saksi kenal dengan Ir. SANTOSO HALIM, Saksi pernah bertemu dengannya sekali saja di Gedung Cyber yang berada di Mampang-Jakarta Selatan pada sekitar bulan Juni 2016 dikenalkan oleh Sdr. PIETER THENU, Saksi juga kenal dengan PIETER THENU, Saksi pernah bertemu dengannya sebanyak lebih dari 3 (tiga) kali di Gedung Cyber, Saksi dikenalkan dengan Sdr. PIETER THENU oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI.

Putusan Pidana hal 247 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Berawal sekitar tahun 2014 Saksi dikenalkan dengan Sdr. MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI oleh kakak Saksi bernama R. HADI MURHANDANU Als BOBI, pada saat itu perkenalan biasa saja, kemudian pada tahun 2016 MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI menghubungi Saksi via telepon dan menawarkan Saksi kerjasama bisnis di bidang properti.
- Modal tersebut Saksi dapatkan dari Ir. SANTOSO HALIM setelah Saksi menjaminkan sertifikat rumah Saksi yaitu SHM No: 1088/Menteng atas lahan dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Bahwa pada bulan Mei 2016 MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mengajak Saksi ke Gedung Cyber nama perusahaan yang didatangi bernama "i-net", di lantai 1 (satu) Saksi dipertemukan dan dikenalkan oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dengan seseorang bernama PIETER THENU, saat itu PIETER THENU mengatakan kepada Saksi bahwa ia punya "big boss" bernama Ir. SANTOSO HALIM, ia juga mengatakan nanti Ir. SANTOSO HALIM yang akan memberikan uang kepada Saksi berbentuk cek tunai.
- PIETER THENU juga mengatakan bahwa dirinya adalah orang yang dipercaya Ir. SANTOSO HALIM untuk bertemu dengan Saksi dan mengurus segala sesuatunya, saat itu Saksi diminta oleh PIETER THENU untuk menunjukkan dokumen asli SHM No: 1088/Menteng, Saksipun menunjukkan SHM tersebut yang sebelumnya sudah Saksi siapkan, setelah melihat SHM tersebut PIETER THENU sempat memphotocopynya, lalu SHM No: 1088/Menteng dikembalikan kepada Saksi.
- Setelah itu Saksi diminta PIETER THENU pulang untuk mempersiapkan dokumen berupa photo copy KTP Saksi dan suami, photo copy kartu keluarga, photo copy buku nikah, photo copy NPWP Saksi dan suami dan SHM No: 1088/Menteng yang asli, untuk nanti dibawa dan diserahkan ke Notaris pada tanggal 10 Juni 2016.
- Pada tanggal 10 Juni 2016 Saksi pergi menuju Gedung Cyber bertemu dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, PIETER THENU, dan Notaris bernama LUSI, Saksipun saat itu diminta oleh PIETER THENU untuk menyerahkan photo copy kartu keluarga, photo copy buku nikah, photo copy NPWP Saksi dan suami serta SHM No: 1088/Menteng yang asli kepada Notaris LUSI, Saksipun menyerahkannya kepada Notaris tersebut, setelah itu Saksi disodorkan oleh Notaris Surat Perjanjian Kerjasama untuk

Putusan Pidana hal 248 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi tandatangani, sempat dibacakan oleh Notaris tapi Saksi tidak terlalu perhatikan hanya mendengar sepintas saja, setelah Saksi tandatangani Saksi serahkan kembali kepada Notaris dan Saksi menyaksikan PIETER THENU juga ikut menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, setelah itu Saksi pulang.

- Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 antara Ir. SANTOSO HALIM dengan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO adalah Surat Perjanjian Kerjasama yang Saksi tandatangani dihadapan Notaris di Gedung Cyber tanggal 10 Juni 2016 disaksikan oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan PIETER THENU.
- Saksi tidak tahu siapa yang membuat, kapan dan dimana Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dibuat, setahu Saksi, PIETER yang membawa Surat Perjanjian Kerjasama tersebut.
- Saksi mengaku tidak tahu kapan SHM No. 1088 tanggal 28 Oktober 1994 atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO berbalik nama menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM, Saksipun tidak tahu apa yang menjadi dasarnya.
- Saksi tidak tahu kapan SHM No. 1088/Menteng dijadikan agunan di Bank JTRUST INDONESIA, Saksi hanya mendapat informasi dari suami Saksi dan IMAM FIRDAUS bahwa SHM No. 1088/Menteng telah dijadikan agunan di Bank JTRUST INDONESIA oleh a Ir. SANTOSO HALIM.
- Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tidak mengetahui bahwa Saksi telah menjadikan SHM No: 1088/Menteng atas nama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai jaminan pinjaman modal kepada Ir. SANTOSO HALIM, Saksi melakukannya diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan suami Saksi.
- Saksi tidak diberikan salinan atau photo copy Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut, semua dokumen dipegang oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, akan tetapi akhirnya Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO memiliki dan menyimpan dokumen asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut.
- Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO mendapatkan dokumen asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut pada tanggal 18 Juli 2019 tersebut dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI setelah Saksi minta kepadanya, dengan proses permintaan yang sangat sulit.
- Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dikirim oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI melalui kurir JNE dikirim tanggal 16 Juli 2019, berikut photo copy asli SHM No. 1088/Menteng milik Sdr. ARIS

Putusan Pidana hal 249 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

SETYANTO NUGROHO dan asli tindasan kwitansi tanggal 10 Juni 2016 yang isinya seolah-olah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO telah menerima uang sebesar Rp 17 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, padahal Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah melakukan transaksi tersebut dan tandatangan yang tertera di kwitansi tersebut bukan tandatangan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO.

- ARIS SETYANTO NUGROHO dan Saksi Ir. SANTOSO HALIM tidak hadir pada pertemuan antara Saksi, MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, PIETER THENU dan Notaris LUSI di Gedung Cyber tanggal 10 Juni 2016. ARIS SETYANTO NUGROHO juga tidak ikut menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut, dan Ir. SANTOSO HALIM juga tidak hadir pada saat proses penandatanganan.
- Yang hadir dan menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 antara ARIS SETYANTO NUGROHO dan Ir. SANTOSO HALIM tersebut adalah seseorang bernama SIGI yang pada saat itu berperan seolah-olah menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO, SIGI hadir dan memalsukan tandatangan ARIS SETYANTO NUGROHO pada Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, kemudian Saksi ikut menandatangani sebagai pihak istri.
- Saksi mengaku tidak begitu kenal dengan SIGI, karena baru bertemu dengannya pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 saja, Saksi juga tidak tahu dimana domisili SIGI, karena yang membawa SIGI pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 adalah MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI.
- Yang mempunyai inisiatif menjadikan SIGI sebagai figur/berpura-pura sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO pada penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 adalah MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, Saksi hanya mengikuti arahnya saja supaya mengiyakan apa yang dia rencanakan. Arahan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI diantaranya adalah agar SIGI berpura-pura seolah-olah adalah ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Saksi mengaku hadir pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, dan tandatangan yang ada pada Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah benar tandatangan Saksi.

Putusan Pidana hal 250 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan pada tanggal 10 Juni 2016 sekitar pukul 11.00 WIB di Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, dan yang hadir pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut antara lain Saksi sendiri, Sdr. PIETER THENU, Notaris Sdri. LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dan stafnya, MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan SIGI.
- Yang meminta Saksi datang ke Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan untuk menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah Sdr. PIETER THENU yang merupakan staf dari Ir. SANTOSO HALIM.
- Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tidak hadir dan tidak menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tersebut. Yang menandatangani Akta tersebut dan berpura-pura sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO adalah Saksi SIGI, selain memalsukan tandatangan ARIS SETYANTO NUGROHO Saksi SIGI juga membubuhkan cap jarinya pada minuta akta tersebut.
- Saat menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut Saksi mengaku dalam keadaan sadar, Saksi hanya mengikuti skenario yang dirancang oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI yang mengatur semuanya sehingga terbitlah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang merupakan salah satu proses peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM : 1088/Menteng.
- Saksi mengaku tidak membaca Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut terlebih dahulu, pada saat itu Notaris LUSI INDRIANI, S.H., MKN sempat membacakannya sebelum Akta tersebut ditandatangani, akan tetapi Saksi tidak memperhatikan dengan seksama.
- Yang memerintahkan Saksi SIGI untuk menandatangani Minuta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut adalah MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, dan identitas yang ditunjukkan oleh Saksi SIGI kepada Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn berupa Asli KTP a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO dengan NIK 3171072402690007 yang tertera foto wajah dari Sdr. GIGI dengan alamat, tempat dan tanggal lahir serta pekerjaan yang sama dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, ditambah Asli Kutipan Akta Nikah Nomor: 717/46/III/1997 tanggal 17 Maret 1997, yang tertera foto wajah dari SIGI dan Saksi untuk meyakinkan Notaris bahwa dirinya adalah ARIS SETYANTO NUGROHO. Identitas tersebut sempat diperiksa oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn.

Putusan Pidana hal 251 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Awalnya pemahaman Saksi Akta Pengikatan Jual Beli merupakan proses pengikatan saja agar tanah dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat yang Saksi jaminkan kepada Ir. SANTOSO HALIM tidak lari kemana-mana, belakangan Saksi baru mengetahui ternyata Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut menjadi dasar Ir. SANTOSO HALIM untuk menguasai tanah dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat milik ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Isi Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut adalah tidak benar, Saksi tidak pernah menerima uang pembayaran sebesar Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) dari Sdr. Ir. SANTOSO HALIM sebelum penandatanganan Akta PJB, pembayaran Saksi terima bertahap setelah Akta PJB tersebut ditandatangani, itupun bukan Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) tapi Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah). Ir. SANTOSO HALIM baru melunasi pembayaran/menyerahkan uang pinjaman kepada Saksi tanggal 27 Juni 2016 dengan cara menyerahkan cek BCA No. BI967117.
- Yang mengetahui bahwa pembayaran Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tidak dibayar lunas melainkan menggunakan termin (bertahap) adalah PIETER NARDTY THENU, LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, Staff Notaris (perempuan Saksi tidak kenal), LUTFI dan SIGI. Pada saat terjadi penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 Saksi mendengar Sdr. PIETER NARDTY THENU menjelaskan kepada Notaris dan forum disana bahwa pembayaran belum lunas, melainkan dengan cara bertahap, hal tersebut didengar oleh Saksi, Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, Staff Notaris, LUTFI dan SIGI karena kami duduk satu meja berdekatan, akan tetapi keterangan tersebut tidak dimasukan Notaris LUSI ke dalam akta.
- Pada saat itu LUTFI mengatakan kepada Ir. SANTOSO HALIM agar ia menyerahkan cek-cek tersebut kepada Saksi, karena nanti yang menggunakan uang tersebut adalah Saksi.
- Sebelum terjadi penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 Saksi bertemu dengan Sdr. PIETER NARDTY THENU sebanyak 2 (dua) kali yaitu :
 - 1) Pertemuan pertama sekitar bulan Mei 2016 di Gedung Cyber Mampang-Jakarta Selatan, Saksi, ANGGA, temannya ANGGA

Putusan Pidana hal 252 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

bernama YANCE, LUTFI dan PIETER NARDTY THENU bertemu pertama kali, pada saat itu Saksi menyampaikan keinginan Saksi untuk meminjam uang, Saksi tidak menyebutkan berapa nilai pinjaman yang Saksi inginkan, lalu PIETER NARDTY THENU menanyakan jaminan apa yang Saksi miliki, Saksi katakan bahwa Saksi akan menjaminkan SHM No. 1088/Menteng, pada saat itu PIETER NARDTY THENU meminta fotokopi sertifikat tersebut, Saksipun memberikannya, kemudian Saksi pulang.

Pada sekitar bulan Juni 2016, LUTFI menghubungi Saksi dan mengatakan dirinya mendapat informasi dari PIETER NARDTY THENU bahwa nilai pinjaman yang disetujui adalah Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) namun proses pembayarannya dengan DP terlebih dahulu tidak bisa langsung, Saksipun menyetujui, lalu LUTFI meminta Saksi datang kembali ke Gedung Cyber tanggal 9 Juni 2016 untuk menerima DP dari PIETER NARDTY THENU.

Setelah itu PIETER NARDTY THENU menghubungi Saksi, mengatakan bahwa nilai pinjaman nanti akan ditulis Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), dengan alasan takut kena masalah pada pajak, Saksi merasa heran kenapa pinjam meminjam harus takut dengan pajak, Saksipun mengiyakan saja.

- 2) Pertemuan kedua pada tanggal 9 Juni 2016 di Gedung Cyber, Saksi, LUTFI dan PIETER NARDTY THENU bertemu, pada saat itu PIETER NARDTY THENU menyerahkan 2 (dua) lembar cek BCA kepada Saksi sebagai DP pinjaman, masing-masing cek bernilai Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan Rp 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), PIETER NARDTY THENU menyampaikan nanti sisa pinjaman akan diserahkan setelah penandatanganan akad dilaksanakan, PIETER NARDTY THENU mengatakan bahwa ini pinjam meminjam tapi akad yang dilaksanakan adalah Pengikatan Jual Beli, dan apabila Saksi tidak bisa membayar hutang tersebut maka rumah SHM No. 1088/Menteng harus dikosongkan, PIETER NARDTY THENU juga menyampaikan bahwa pembayaran bisa dicicil dan rumah tidak akan hilang karena akad yang dilaksanakan bukan Akta Jual Beli.

- Sdr. PIETER NARDTY THENU dan Ir. SANTOSO HALIM maupun utusannya tidak pernah melakukan pengecekan langsung rumah di Jln.

Putusan Pidana hal 253 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat baik sebelum maupun sesudah terjadi penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016.

- Yang mengetahui tujuan Saksi menemui Sdr. PIETER NARDTY THENU adalah untuk meminjam uang adalah ANGGA, YANCE, LUTFI dan PIETER NARDTY THENU.
- Sebelum terjadi penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Sdr. PIETER NARDTY THENU mengatakan kepada Saksi bahwa ini pinjam meminjam tapi akad yang dilaksanakan adalah Pengikatan Jual Beli, pada saat itu Saksi tidak mengerti apa itu Pengikatan Jual Beli tapi PIETER NARDTY THENU menyampaikan bahwa pembayaran bisa dicicil dan rumah tidak akan hilang karena akad yang dilaksanakan bukan Akta Jual Beli, ditambah LUTFI dan SIGI mengatakan kepada Saksi pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 bahwa Pengikatan Jual Beli adalah hutang piutang dan rumah tidak akan hilang.
- Saksi mengenal Sdr. SIGI sudah sejak lama sekitar sejak tahun 2014 pada saat terjadi bisnis property antara Saksi dan LUTFI, pada saat itu Saksi dikenalkan oleh Sdr. LUTFI yang mengatakan bahwa SIGI merupakan temannya, Saksi tidak kenal dekat dengan Sdr. SIGI hanya sebatas kenal saja, sebelum terjadi penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016, Saksi pernah menyampaikan keluhan kesah kepada LUTFI tentang orang tua Saksi yang sakit dan butuh biaya untuk berobat, serta adanya hutang yang melilit Saksi dan orang tua Saksi karena biaya berobat, Saksi merasa tidak enak kalau harus melibatkan suami terus, lalu LUTFI mengatakan bahwa ada temannya yang bisa membantu untuk meminjamkan uang, Saksi mengatakan kepada LUTFI bahwa Saksi ada pegang sertifikat rumah menteng tapi suami Saksi tidak tahu, lalu LUTFI mengatakan bahwa ia sanggup membantu menghadirkan orang yang bisa berpura-pura menjadi suami Saksi pada menghadap Notaris yaitu bernama SIGI, Saksipun menyetujui saran LUTFI tersebut.
- Setelah menyerahkan SHM No: 1088/Menteng tersebut kepada Notaris LUSI, Saksi menerima uang sebesar Rp 15 Milyar dari Saksi Ir. SANTOSO HALIM, tapi itupun tidak utuh, karena ada potongan dilakukan PIETER THENU sebesar Rp 2 Milyar untuk dirinya, Saksi tidak menanyakan untuk apa potongan tersebut karena dia sendiri yang melakukan pemotongan

Putusan Pidana hal 254 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

pada saat pencairan cek, langsung masuk ke rekening BCA atas nama PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek 6250161954.

- Uang Rp 15 Milyar tersebut diberikan kepada Saksi dengan beberapa tahapan menggunakan cek dan transfer, yaitu :

- 1) Cek BCA No. BI967108 tanggal 10 Juni 2016 senilai Rp 850 Juta atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
- 2) Cek BCA No. BI967109 tanggal 10 Juni 2016 senilai Rp 150 Juta atas nama Ir. SANTOSO HALIM.
- 3) Cek BCA No. BI967111 tanggal 11 Juni 2016 senilai Rp 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
- 4) Cek BCA No. BI967110 tanggal 15 Juni 2016 senilai Rp 1 Milyar;
- 5) Saksi menerima transfer senilai Rp 7 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM tanggal 24 Juni 2016 ke rekening Saksi di BCA dengan No. Rek 8780919273;
- 6) Cek BCA No. BI967117 tanggal 27 Juni 2016 senilai Rp 5 Milyar.

Yang menyerahkan ke-5 (lima) cek tersebut di atas adalah Ir. SANTOSO HALIM di gedung Cyber disaksikan oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan PIETER THENU tanggal 27 Juni 2016 di salah satu cafe Gedung Cyber lantai 1.

Cek tersebut Saksi cairkan masing-masing pada hari dan tanggal yang sama sesuai tanggal yang tertera pada cek tersebut, kemudian Saksi masukan ke rekening Saksi di BCA dengan No. Rek 8780919273.

Setelah menerima transfer tanggal 24 Juni 2016 Saksi bersama Sdr. PIETER THENU dan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mendatangi Bank BCA yang berdekatan dengan Gedung Cyber di Kuningan, untuk mentransfer uang sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Sdr. PIETER THENU.

- Yang menguasai fisik lahan dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut sampai dengan saat ini adalah Saksi dan suami Saksi Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Saksi pernah mencicil sebanyak 5 (lima) kali atas kewajibannya kepada Ir. SANTOSO HALIM, yaitu :
 - 1) Menggunakan Bilyet Giro No: BT530401 tanggal 27 Juli 2016 sebesar Rp 225.000.000,- kepada SANTOSO HALIM;
 - 2) Menggunakan Bilyet Giro No: BT530402 tanggal 27 Agustus 2016 sebesar Rp 225.000.000,- kepada SANTOSO HALIM;

Putusan Pidana hal 255 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- 3) Menggunakan Bilyet Giro No: BT530403 tanggal 27 September 2016 sebesar Rp 225.000.000,- kepada SANTOSO HALIM;
- 4) Transfer tanggal 31 Oktober 2016 ke rekening BCA a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek 6520161954 sebesar Rp 225.000.000,-;
- 5) Tunai sebesar Rp 225.000.000,- diterima oleh Sdr. CHANDRA di Gedung Cyber disaksikan oleh Sdr. ANGGA yang saya tidak kenal, tanggal 19 April 2017.

Sehingga total yang sudah bayarkan sebesar Rp 1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah).

- Saksi juga pernah mentransfer uang menggunakan rekening BCA Saksi dengan No. Rek 8780919273, yaitu :
 - 1) Tanggal 13 Desember 2016 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
 - 2) Tanggal 15 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
 - 3) Tanggal 21 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
 - 4) Tanggal 22 Agustus 2017 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954.

Total Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).

Uang Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) tersebut merupakan cicilan bunga hutang Saksi kepada Ir. SANTOSO HALIM, seharusnya tiap bulan Saksi harus membayar bunga Rp 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Ir. SANTOSO HALIM, karena Saksi tidak memiliki kemampuan membayar lagi, maka Saksi bayar seadanya melalui PIETER NARDTY THENU dengan nilai sesuai permintaan dia.

- Selain melalui bilyet giro, secara tunai melalui CAHNDRA GUNAWAN dan transfer ke rekening PIETER NARDTY THENU, Saksi juga pernah mentransfer dana untuk Rp 44.329.140,- (empat puluh empat juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu seratus empat puluh rupiah) ke rekening BCA dengan No. Rek 5035070599 atas nama Ir. SANTOSO HALIM, seingat Saksi transfer tersebut merupakan beban uang jasa Notaris yang dibagi dua

Putusan Pidana hal 256 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Saksi dengan Ir. SANTOSO HALIM yang diminta oleh Sdr. PIETER NARDTY THENU.

- Kemudian pada bulan Maret 2018 Saksi mendapatkan surat somasi dari LAW FIRM MARIA SILALAH, Sdr. AHMAD FAIZAL dan Partners yang beralamat Jln. Kuningan Barat No. 8 Gedung Cyber Lt. 5 (inet) Kuningan-Jaksel No. HP 081315315825 mengatasnamakan Ir. SANTOSO HALIM dengan surat somasi yaitu :

- 1) Surat Nomor: 002/SH/MS-ASN/III/18 tanggal 8 Maret 2018 perihal Surat Himbauan;
- 2) Surat Nomor: 003/SOM/MS-ASN/IV/18 tanggal 12 April 2018 perihal Surat Somasi;
- 3) Surat Nomor: 005/SOM/MS-ASN/V/18 tanggal 15 Mei 2018 perihal Surat Somasi II;
- 4) Surat Nomor: 035/SOM/MS-ASN/VII/19 tanggal 15 Juli 2018 perihal Surat Pengosongan.

Yang isinya intinya mengingatkan Saksi untuk melakukan pembelian kembali lahan dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, jika tidak maka kepemilikan rumah akan beralih kepada Ir. SANTOSO HALIM.

Setelah Saksi mencoba menyembunyikan akhirnya ARIS SETYANTO NUGROHO mengetahui dan membaca somasi tersebut dan kemudian Saksi jelaskan kepada bahwa ia punya hutang, Saksi diminta ARIS SETYANTO NUGROHO untuk disambungkan via telepon dengan orang yang bisa menjelaskan duduk permasalahan Saksi, kemudian Saksi sambungan ARIS SETYANTO NUGROHO dengan Sdr. CHANDRA No. HP 08111011609, saat itu ARIS SETYANTO NUGROHO menanyakan berapa kewajiban yang harus dibayar, saat itu Sdr. CHANDRA mengatakan bahwa kewajiban yang harus dibayar adalah Rp 1 Milyar ditambah bunga menjadi Rp 1,7 Milyar kalau tidak bayar maka hak membeli kembali Saksi atas lahan dan rumah Saksi akan hilang, maka demi kondusivitas keluarga ARIS SETYANTO NUGROHO membayar hutang Saksi tersebut melalui transfer ke rekening BCA dengan No. Rek 5035180149 atas nama CHANDRA GUNAWAN dengan statement di voucher transfer adalah pembelian kembali aset bu Nurul dan Pak Aris Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng.

- Pada saat ARIS SETYANTO NUGROHO menanyakan kepada Saksi dimana SHM No: 1088/Menteng miliknya, karena dirinya merasa sudah transfer dana kepada Sdr. CHANDRA GUNAWAN sebesar Rp 1,7 Milyar

Putusan Pidana hal 257 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sementara SHM miliknya tak kunjung ia dapatkan, Saksi mengaku panik dan menceritakan permasalahan ini kepada CHANDRA GUNAWAN, pada saat itu Sdr. CHANDRA GUNAWAN memberikan masukan kepada Saksi bahwa dirinya bisa membantu membuatkan SHM palsu untuk diserahkan kepada ARIS SETYANTO NUGROHO, yang nantinya berharap bisa meredam pertanyaan-pertanyaan darinya, karena panik Saksipun menerima saran Sdr. CHANDRA GUNAWAN dan kemudian dikenalkan dengan temannya bernama SCOTT yang nanti membantu membuatkan sertifikat palsu tersebut.

- Saksi pernah dipertemukan oleh CHANDRA dengan Sdr. SCOTT, pada saat itu SCOTT pernah meminta kepada Saksi uang sebesar Rp 100 Juta untuk membayar atas jasa dirinya membuat SHM No: 1088/Menteng palsu tersebut, Saksi tidak mau membayar karena Saksi sudah banyak memberi uang kepada Sdr. CHANDRA GUNAWAN, akhirnya Sdr. CHANDRA GUNAWAN mau menanggulangi permintaan SCOTT tersebut.
- Setelah sertifikat palsu tersebut jadi, pada tanggal 6 April 2018 pagi hari Saksi bertemu dengan Sdr. CHANDRA GUNAWAN dan SCOTT di salah satu cafe di Menteng, saat itu Saksi diberikan oleh Sdr. SCOTT disaksikan oleh Sdr. CHANDRA GUNAWAN dokumen berupa SHM No: 1088/Menteng palsu, kemudian Saksi diperintah oleh Sdr. SCOTT untuk menitipkan SHM No: 1088/Menteng palsu tersebut kepada Notaris SOEBIANTORO, S.H di Jakarta Selatan, Saksipun langsung menuju ke kantor Notaris SOEBIANTORO, S.H setelah mendapat alamatnya dari Sdr. SCOTT yaitu di Jln. Cisanggiri IV No. 7 Kebayoran Baru-Jaksel.
- Sesampainya disana Saksi bertemu dengan salah satu staf wanita dari Notaris SOEBIANTORO, S.H yang Saksi tidak tahu namanya, kemudian Saksi menitipkan SHM No: 1088/Menteng palsu tersebut kepadanya, lalu setelah itu Saksi keluar beberapa saat Saksi menelepon ARIS SETYANTO NUGROHO untuk bersama-sama mengambil SHM No: 1088/Menteng yang sudah dipalsukan, pada saat pengambilan Saksi sempat bertemu staf laki-laki Notaris SOEBIANTORO, S.H bernama RAHMAN yang menandatangani Serah Terima SHM No: 1088/Menteng palsu tersebut, setelah SHM No: 1088/Menteng palsu tersebut diterima oleh ARIS SETYANTO NUGROHO lalu Saksi dan suaminya pulang.
- Saksi berfikir bahwa dirinya berhasil meredam suami Saksi, ternyata setelah ARIS SETYANTO NUGROHO melakukan pengecekan di BPN Jakarta Pusat akhirnya ARIS SETYANTO NUGROHO mengetahui bahwa SHM

Putusan Pidana hal 258 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

1088/Menteng tersebut palsu, dan SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 ternyata telah beralih nama pemilik menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM dan telah diagunkan sebagai jaminan hutang di Bank JTRUST INDONESIA.

- Sejak awal niat Saksi mendatangi Ir. SANTOSO HALIM adalah ingin meminjam uang untuk modal usaha, biaya berobat orang tua Saksi dan membayar hutang-hutang orang tua Saksi, sehingga sejak awal Saksi tidak tahu bahwa tanah milik Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat akan dibalik nama kepada Ir. SANTOSO HALIM, belakangan Saksi baru mengetahui setelah Sdri. IMAM FIRDAUS melakukan pengecekan ke kantor BPN Jakarta Pusat dan didapati ternyata SHM No. 1088/Menteng telah berubah kepemilikan yang tadinya atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM, Saksipun kaget padahal Saksi pinjam uang kepada Ir. SANTOSO HALIM kenapa bisa SHM No. 1088/Menteng berubah kepemilikan.
- Yang membuat Saksi yakin sehingga mau menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 dan Akta PPJB No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn adalah perkataan dari Sdr. PIETER NARDTY THENU yang mengatakan kepada Saksi bahwa ini pinjam meminjam tapi akad yang dilaksanakan adalah Pengikatan Jual Beli, pada saat itu Saksi mengaku tidak mengerti apa itu Pengikatan Jual Beli tapi PIETER NARDTY THENU menyampaikan bahwa pembayaran bisa dicicil dan rumah tidak akan hilang karena akad yang dilaksanakan bukan Akta Jual Beli, ditambah LUTFI dan SIGI mengatakan kepada Saksi pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 bahwa Pengikatan Jual Beli adalah hutang piutang dan rumah tidak akan hilang, Saksi tidak mengerti apa itu Akta PPJB maupun AJB karena Saksi hanya seorang ibu rumah tangga yang memiliki keterbatasan mengenai permasalahan hukum hutang piutang maupun jual beli maka Saksi mempercayai saja apa yang dikatakan oleh Sdr. PIETER NARDTY THENU, MAULVY PARAMA ARTHA AIS LUTFI dan SIGI tersebut.
- Bahwa dari awal, saksi hanya berniat untuk pinjam meminjam, bukan untuk menjual tanah dan bangunan tersebut dan setau saksi, saksi menandatangani surat-surat tersebut adalah terkait dengan pinjam meminjam bukan jual beli.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menanggapi

Putusan Pidana hal 259 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Saksi LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn., didepan persidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Saksi berprofesi sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Terdakwa bekerja sebagai Notaris sejak tahun 1999 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Ham Nomor: C-38.HT.03.01-Th.2005 tanggal 11 Juli 2005 tentang Pengangkatan Notaris.
- Sedangkan profesi PPAT saksi dapatkan sejak tahun 2008 dengan dasar Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9-XVII-PPAT-2008 tanggal 1 September 2008 tentang Pengangkatan dan Penunjukan Daerah Kerja PPAT.
- Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, tugas dan wewenang dari Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan (pihak-pihak), sedangkan tugas dan wewenang PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- Wilayah kerja Saksi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9-XVII-PPAT-2008 tanggal 1 September 2008 tentang Pengangkatan dan Penunjukan Daerah Kerja PPAT adalah di Kota Tangerang Selatan. Sedangkan wilayah kerja Saksi sebagai Notaris berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Ham Nomor: C-38.HT.03.01-Th.2005 tanggal 11 Juli 2005 tentang Pengangkatan Notaris adalah di Tangerang Selatan, akan tetapi Notaris dibolehkan membuat akta perikatan yang objeknya diluar wilayah kerja. Kantor Terdakwa beralamat di Ruko Marcella III Jln. Pondok Betung Raya No. 9 Lt. 2 Bintaro Sektor 3A Kota Tangerang Selatan 15225.
- Akta Pengikatan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah atau bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli di hadapan PPAT.
- Akta Pengikatan Jual Beli Lunas adalah akta yang dibuat apabila harga jual beli sudah dibayar lunas oleh pembeli kepada penjual, tapi belum bisa

Putusan Pidana hal 260 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan Akta Jual Beli karena alasan-alasan pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain.

- Bahwa Perjanjian Hutang Piutang dan Akta Pengikatan Jual Beli merupakan produk hukum dan peristiwa hukum yang berbeda serta memiliki akibat hukum yang berbeda pula, saksi sendiri selama menjadi Notaris belum pernah membuat Akta PJB yang dasarnya adalah hutang piutang dan menurut saksi perjanjian hutang piutang tidak bisa dijadikan dasar pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli.
- Bahwa saksi kenal dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, PIETER THENU, Saksi R.R NURUL WURYANDANI karena kesemuanya adalah pihak yang hadir dalam terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli atas objek tanah dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng.
- Pengikatan Jual Beli yang saksi maksud adalah pengikatan yang saksi terbitkan yaitu Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016, yang merupakan PJB lunas sekaligus Kuasa Jual yang diberikan oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO kepada Ir. SANTOSO HALIM atas objek tanah SHM No: 1088/Menteng a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO, yang beralamat di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat. Dalam pengikatan jual beli tersebut sebagai penjual adalah ARIS SETYANTO NUGROHO dan pembeli adalah Ir. SANTOSO HALIM.
- Penandatanganan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tersebut terjadi pada tanggal 10 Juni 2016 di Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, yang merupakan kantor milik Ir. SANTOSO HALIM bernama i-net.
- Pada proses penandatanganan saat itu dihadiri oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu), R. R. NURUL WURYANDANI, Ir. SANTOSO HALIM, PIETER THENU dan saksi sendiri sebagai Notaris.
- Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut ditandatangani oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu) sebagai Penjual, R. R. NURUL WURYANDANI sebagai istri dari Penjual dan Ir. SANTOSO HALIM sebagai Pembeli, dan sebagai saksi yang hadir dan ikut menyaksikan proses tersebut adalah Sdr. PIETER THENU.
- Berawal pada saat saksi dihubungi melalui telepon oleh Sdr. PIETER THENU sekitar awal bulan Juni 2016, ia mengatakan bahwa Ir. SANTOSO HALIM berniat membeli aset SHM No: 1088/Menteng, saksipun meminta data-data yang diperlukan kepada Sdr. PIETER THENU seperti photo copy KTP Penjual (suami istri), KK penjual, NPWP penjual dan Akta Nikah, serta

Putusan Pidana hal 261 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



biodata lengkap berupa dokumen identitas milik calon pembeli dan juga photo copy SHM No: 1088/Menteng.

- Setelah semua dokumen lengkap, saksi melakukan pengecekan ke BPN Jakarta Pusat, ternyata semua aman, setelah itu saksi laporkan hal tersebut kepada Sdr. PIETER THENU, dan ia meminta agar akad dilakukan hari Jumat sore tanggal 10 Juni 2016 di kantor Ir. SANTOSO HALIM Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan.
- Pada hari Jumat sore tanggal 10 Juni 2016 sekitar pukul 16.00 WIB, saksi tiba di kantor Ir. SANTOSO HALIM Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, saksi menunggu sekitar 15 menit, kemudian datang bertemu dengan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu), R. R. NURUL WURYANDANI, Ir. SANTOSO HALIM dan PIETER THENU, lalu proses penandatanganan minuta PJB pun dilaksanakan, pada saat saksi membacakan isi akta para pihak mendengarkan dan hadir dihadapan saksi, setelah saksi selesai membacakan akta dan mengkonfirmasi terkait dokumen serta harga jual beli di hadapan para pihak, Ir. SANTOSO HALIM pamit meninggalkan ruangan sebentar, kemudian saksi mengajukan tandatangan minuta akta dan lembar sidik jari kepada pihak Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu) dan R. R. NURUL WURYANDANI, setelah selesai menandatangani minuta akta Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu) dan R. R. NURUL WURYANDANI keluar ruangan, lalu beberapa menit kemudian Ir. SANTOSO HALIM kembali ke ruangan dan menandatangani minuta akta, setelah saksi rasa lengkap saksi pulang, Ir. SANTOSO HALIM sempat berbincang-bincang dengan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu) dan R. R. NURUL WURYANDANI pada saat itu, akan tetapi Terdakwa tidak ingat apa yang dibicarakan.



- Wanita pada gambar di atas adalah wanita yang menandatangani minuta akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 di Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, mengaku bernama R.R. NURUL WURYANDANI, akan tetapi untuk lelaki yang ada pada gambar tersebut

Putusan Pidana hal 262 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



bukan laki-laki yang datang menghadap saksi untuk menandatangani minuta akta Perjanjian Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016, laki-laki yang ada pada gambar sangat berbeda dengan orang yang menghadap saksi dan pada saat itu ia mengaku sebagai suami dari Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI.

- Pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 saksi mengaku tidak tahu bahwa Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang datang menandatangani minuta Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan saksi adalah bukan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang sebenarnya, akan tetapi setelah diberi tahu oleh penyidik pada saat pemeriksaan tahun 2019 saksi baru tahu bahwa yang datang ke hadapan saksi pada saat itu adalah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO palsu.
- Sebelum penandatanganan minuta semua pihak baik Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, R. R. NURUL WURYANDANI maupun Ir. SANTOSO HALIM memperlihatkan kepada saksi dokumen asli, KTP, KK, Akta Nikah dan NPWP, yang ada fotonya hanya KTP dan Akta Nikah.
- Yang saksi tanyakan kepada R. R. NURUL WURYANDANI dan orang yang mengaku sebagai Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO pada saat penandatanganan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016, adalah sesuai standar yang biasa saksi tanyakan kepada pihak-pihak yang ingin membuat akta, yaitu tentang identitas.
- Dari jawaban Saksi R. R. NURUL WURYANDANI dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO keduanya mengaku bernama sesuai KTP yang mereka serahkan kepada saksi, setelah saksi periksa foto yang ada pada KTP asli a.n. Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO terlihat sama wajahnya dengan orang yang datang kepada saksi mengaku sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO, begitupula dengan Akta Nikahnya juga mirip wajahnya, dari situ saksi tidak menaruh curiga apapun, dan dari bahasa tubuhnya dan cara bicara mereka berdua terlihat memang layaknya seperti suami istri.
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang saksi terbitkan tersebut digunakan untuk proses balik nama SHM No. 1088/Menteng/Jakarta Pusat dari Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM, dimana setelah terbitnya PJB tersebut saksi menghubungi teman PPAT bernama Sdri. MESSIE PHOLUAN, S.H yang merupakan PPAT di Jakarta Pusat, untuk proses penerbitan Akta Jual Beli.

Putusan Pidana hal 263 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lalu beberapa hari kemudian terbitlah Akta Jual Beli Nomor: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 oleh PPAT Sdri. MESSIE PHOLUAN, S.H antara Ir. SANTOSO HALIM selaku pembeli sekaligus selaku kuasa (q.q) dari ARIS SETYANTO NUGROHO selaku Penjual dengan Ir. SANTOSO HALIM selaku Pembeli.



- Foto di atas merupakan foto pada saat penandatanganan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 dan orang yang ada pada foto tersebut adalah saksi, Saksi R.R. NURUL WURYANDANI dan orang yang mengaku-ngaku sebagai Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (SIGI).
- Saksi mengaku tidak tahu apakah Ir. SANTOSO HALIM dan PIETER THENU mengetahui bahwa orang yang datang dan menandatangani Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 adalah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO palsu atau tidak.
- Saksi mengaku tidak mengetahui dan belum pernah melihat Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 antara Ir. SANTOSO HALIM dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, karena selama ini saksi tidak pernah diberitahu tentang keberadaan surat tersebut. Surat perjanjian tersebut tidak pernah dijadikan dasar maupun lampiran dalam minuta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 05 tanggal 10 Juni 2016.
- Terdakwa menjelaskan bahwa menurut isi konteks Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 pada Pasal 1 (satu) adalah pengikatan jual beli dengan pembayaran lunas, saksi sempat menanyakan kepada para pihak apakah ini adalah pengikatan jual beli dengan pembayaran lunas? kemudian para pihak yaitu Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI, Ir. SANTOSO HALIM dan PIETER NARDTY THENU menjawab "iya lunas" dan mengkonfirmasi dengan menandatangani kwitansi dihadapan saksi oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan R.R. NURUL WURYANDANI, namun faktanya pada saat itu saksi mendengar dari pihak pembeli bahwa ada termin-termin pembayaran, saksi menganggap hal tersebut merupakan kesepakatan internal mereka, dan

Putusan Pidana hal 264 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



saksi berpatokan pada kwitansi yang sudah ditandatangani oleh pihak penjual, serta isi Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli yang menyatakan bahwa akta tersebut berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

- saksi tidak memasukkan kwitansi lunas tersebut ke dalam minuta akta karena belum saksi arsipkan. Setahu saksi kwitansi merupakan kelengkapan data transaksi jual beli, akan tetapi tidak wajib karena Akta Pengikatan Jual Beli itu sendiri merupakan bukti pembayaran yang sah (kwitansi).
- Alasan saksi tidak membuat Akta Pengikatan Jual Beli bertahap yang isinya mencantumkan termin-termin pembayaran adalah karena ada permintaan dari Ir. SANTOSO HALIM kepada Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Saksi R.R. NURUL WURYANDI yang menginginkan dibuat Akta Pengikatan Jual Beli lunas.
- Pada saat itu saksi tidak menyarankan kepada para pihak kalau memang pembayaran akan dilakukan secara bertahap maka seharusnya dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli bertahap, akan tetapi karena ada permintaan dari Ir. SANTOSO HALIM kepada Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDI yang menginginkan dibuat Akta Pengikatan Jual Beli lunas.
- Isi konteks akta harus sesuai dengan fakta yang terjadi, apabila tidak sesuai fakta maka ada kesalahan terjadi, Akta Pengikatan Jual Beli yang saksi buat dalam perkara ini memang tidak sesuai dengan fakta, akan tetapi saksi buat semata-mata ada permintaan para pihak dan disetujui para pihak dengan menandatangani.
- Saksi menuliskan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kota Tangerang Selatan karena sesuai dengan wilayah kerja saksi. Perbuatan saksi yang melakukan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 juni 2016 diluar wilayah kerja saksi adalah perbuatan yang tidak dibenarkan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris.
- Sdri. RIKA CAHYA UMBARA dan Sdr. IRSAN MARADONA tidak hadir pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 juni 2016, mereka menandatangani akta tersebut di kantor saksi di Tangerang Selatan, karena mereka merupakan staf saksi.
- Yang membayar honorarium saksi sebagai Notaris penerbit Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 adalah Saksi Ir. SANTOSO HALIM,

Putusan Pidana hal 265 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seingat saksi honorarium yang saksi terima kurang lebih sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

- Dasar saksi menuliskan pada Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli bahwa uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) telah diterima Pihak Pertama dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani adalah pernyataan lisan para pihak.
- Setelah dibuatnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016, ada beberapa Akta Pengikatan Jual Beli yang saksi buat, dengan objek jual beli diantaranya beberapa objek tanah di Jakarta Selatan salah satunya di Jln. Widya Chandra, Jln. Bangka, ada juga di daerah Kelapa Gading, dengan saksi Ir. SANTOSO HALIM sebagai pihak pembeli dan saksi tidak ingat lokasi persis objeknya.
- Untuk proses balik nama SHM No. 1088/Menteng biayanya ditanggung oleh Ir. SANTOSO HALIM, untuk biaya balik nama sendiri saksi meminta kepada Ir. SANTOSO HALIM sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening saksi, uang tersebut kemudian saksi gunakan untuk :
 - 1) Untuk membayar honorarium PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H, Terdakwa lupa nominalnya;
 - 2) Untuk biaya validasi pajak penjual (PPh) dan pajak pembeli (BPHTB) di Kantor Pajak, Terdakwa lupa nominalnya berapa, biaya tersebut merupakan bukan biaya resmi;
 - 3) Biaya pengurusan balik nama di kantor BPN Jakarta Pusat, oleh staf Terdakwa bernama Sdri. HILDA KARMILA yang menyerahkan sejumlah uang kepada salah satu pegawai/petugas pendaftaran, saksi lupa nominalnya, seingat Terdakwa porsi biaya yang keluar yang paling besar adalah pada saat pengurusan balik nama di BPN Jakarta Pusat dan ini juga bukan biaya resmi;
 - 4) Sisanya untuk operasional Terdakwa dan staf yang mengurus segala sesuatunya.
- Tujuan Sdri. HILDA KARMILA menyerahkan sejumlah uang kepada salah satu pegawai/petugas pendaftaran Kantor BPN Jakarta Pusat dan mengeluarkan biaya-biaya yang tidak resmi tersebut bertujuan agar proses balik nama SHM No. 1088/Menteng bisa cepat dan tidak memakan waktu lama, karena kalau tidak seperti itu proses balik nama biasanya memakan waktu yang lumayan lama.

Putusan Pidana hal 266 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Yang memerintahkan Sdri. HILDA KARMILA untuk menyerahkan sejumlah uang kepada salah satu pegawai/ petugas pendaftaran Kantor BPN Jakarta Pusat dan mengusahakan mempercepat proses balik nama SHM No. 1088/Menteng tersebut adalah saksi yang sebelumnya saksi mendapat perintah dari Ir. SANTOSO HALIM, **dari awal memang Ir. SANTOSO HALIM meminta kepada saksi agar proses balik nama dilakukan secepat mungkin.** saksi mengaku tidak tahu apa maksud dan tujuan Ir. SANTOSO HALIM meminta saksi mempercepat proses balik nama SHM No. 1088/Menteng.
- Saksi mengaku tidak tahu bagaimana detail proses balik nama SHM No. 1088/Menteng, berdasarkan keterangan Sdri. HILDA KARMILA kepada saksi bahwa dia menyerahkan persyaratan di loket dan mengambil SHM yang sudah selesai balik nama di loket juga, jadi untuk detail bagaimana prosesnya yang mengetahui adalah Sdri. HILDA KARMILA.
- Berdasarkan dokumen yang ada, proses balik SHM No. 1088/Menteng tersebut jika dilihat dari tanggal pada Surat Tanda Terima Dokumen (15 juni 2016) dan catatan balik nama yang ada pada SHM No. 1088 (16 Juni 2016), maka proses balik nama hanya memakan waktu 1 (satu) hari.
- Alasan saksi membuat angka Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas miliar rupiah) pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 adalah adanya permintaan dari penjual ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI dan pembeli Sdr. Ir. SANTOSO HALIM, serta menyesuaikan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada tahun transaksi (2016) yang nilainya adalah Rp 14.775.880.000,- (empat belas miliar tujuh ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah), adapun maksud dan tujuan saksi membuat nilai tersebut adalah agar di atas NJOP pada tahun transaksi, karena harga jual tidak boleh dibawah NJOP.
- Pada saat itu saksi melihat ada kwitansi yang disodorkan oleh PIETER NARDTY THENU kepada figuran Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO untuk ditandatangani, saksi melihat Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO menandatangani, akan tetapi kwitansi tersebut tidak diserahkan dan tidak ditunjukkan kepada saksi, saksi hanya melihat saja setelah itu kwitansi tersebut disimpan oleh PIETER NARDTY THENU. saksi memang tidak memasukan kwitansi tersebut karena berdasarkan keterangan Terdakwa sebelumnya bahwa akta yang saksi buat juga merupakan sebagai kwitansi lunas yang sah.

Putusan Pidana hal 267 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Terdakwa tidak tahu kepada siapa uang percepatan proses balik nama SHM No. 1088/Menteng diserahkan, karena yang mengurus di lapangan adalah Sdri. HILDA KARMILA, setelah Terdakwa menerima uang dari Ir. SANTOSO HALIM kemudian uang tersebut Terdakwa serahkan kepada Sdri. HILDA KARMILA untuk jumlahnya Terdakwa lupa, menurut keterangan Sdri. HILDA KARMILA bahwa ia diminta untuk langsung menghadap Kepala Kantor BPN Jakarta Pusat, akan tetapi ia tidak menyebutkan kepada siapa uang tersebut diberikan.
- Honorarium yang saksi terima dari Ir. SANTOSO HALIM untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 adalah sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Jika dikaitkan dengan standar biaya jasa Notaris yang diatur dalam perundang-undangan, honor sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang saksi terima dari Ir. SANTOSO HALIM bisa dinilai patut dan wajar, karena jika dilihat dari nilai transaksi Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) honor yang saksi dapatkan seharusnya sekitar \pm Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) nilai tersebut merupakan sudah menjadi standar tarif saksi pribadi.
- Uang yang saksi terima dari Ir. SANTOSO HALIM untuk mengurus proses balik nama SHM No. 1088/Menteng di BPN Jakarta Pusat adalah kurang lebih Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah). Uang sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) yang saksi terima dari Ir. SANTOSO HALIM untuk proses balik nama SHM No. 1088/Menteng adalah nilai uang yang tidak patut dan wajar, uang tersebut saksi dan HILDA KARMILA gunakan untuk mempercepat proses balik nama SHM No. 1088/Menteng.
- Yang mendorong saksi membuat Akta Pengikatan Jual Beli (lunas) Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 sementara saksi mengetahui ada termin-termin pembayaran yang akan dilakukan semata-mata karena ada permintaan dari pihak penjual figuran ARIS SETYANTO NUGROHO dan pihak pembeli Ir. SANTOSO HALIM melalui Sdr. PIETER NARDY THENU, tidak ada hal lain.
- Pada sebelum maupun saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 saksi tidak mengetahui adanya Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 antara Ir. SANTOSO HALIM dengan figuran ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Bahwa saksi dengan sengaja menuliskan keterangan yang tidak sesuai dengan faktanya di dalam Akta Pengikatan Jual Beli yaitu diantaranya :
 - a. Terkait data diri dari ARIS SETYANTO NUGROHO;

Putusan Pidana hal 268 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Terkait dengan harga, harga yang sebenarnya adalah Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) padahal faktanya hanya Rp. 15.000.000.000,- (lima belas juta rupiah).
- c. Terkait dengan pembayaran, faktanya belum lunas, tetapi ditulis dalam APJB lunas.

Atas keterangan saksi tersebut, Terdakwa tidak menyanggapinya

Menimbang, bahwa selanjutnya Jaksa Penuntut Umum mengajukan ahli sebagai berikut :

Ahli DR. ARIF WICAKSANA, S.H., M.H didepan persidangan dibawah sumpah memberikan pendapatnya pada pokoknya sebagai berikut :

- Berdasarkan kronologi dan pasal-pasal dalam SPKS 10 Juni 2016, Ahli melihat adanya keterkaitan satu pasal dengan pasal lainnya yang menggambarkan adanya maksud untuk mengalihkan hak atas asset berupa tanah, tepatnya tanah di Jalan Tasikmalaya, No 15 Menteng Jakarta Pusat. Hal tersebut terlihat dari beberapa pasal yang antara lain mengatur :

Pihak kedua bersedia menjual asset kepada pihak pertama;

- 1) Para pihak sepakat bahwa opsi pembelian kembali seharga Rp 20.400.000.000,-;
- 2) Pihak pertama berkewajiban menanggung AJB;
- 3) Pihak kedua wajib menyerahkan dokumen-dokumen asli sertifikat, PBB, IMB dan blue print kepada pihak pertama;
- 4) Pihak kedua menjamin bahwa asset yang dialihkan ini adalah benar milik pihak kedua secara hak dimata hukum;
- 5) Penyerahan asset kepada pihak pertama dilakukan dengan proses pembuatan PPJB dan AJB.

Ketika pasal-pasal dalam SPKS 10 Juni 2016 diselaraskan, maka pemberian arti yang paling tepat menurut Ahli adalah adanya kesepakatan tentang pengalihan asset dalam hal ini perbuatan hukum jual beli.

Sehingga dari butir a sampai dengan f yang merupakan gambaran umum dari dalam SPKS 10 Juni 2016, maka Ahli melihat ini merupakan sebuah perjanjian jual beli.

- Dari fakta ini terlihat bahwa R.R. NURUL WURYANDANI bermaksud untuk meminjam uang kepada Ir Santoso Halim dengan jaminan SHM No 1088/Menteng. Jadi dalam hal ini fakta yang terjadi adalah kehendak untuk melakukan pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah.
- Dalam kaitan dengan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016, maka terlihat perjanjian itu adalah perjanjian jual beli. Hal ini tergambar jelas

Putusan Pidana hal 269 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Pasal 1, Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5 Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016.

- Berdasarkan Pasal 1233 KUHPdata, salah satu sumber dari perikatan adalah perjanjian. Menurut Prof. R. Subekti., SH, perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan hal itu maka satu pihak dapat menuntut pihak lainnya, dan pihak lainnya berkewajiban memenuhi tuntutan itu (R. Subekti, Hukum Perjanjian, cet 13, Jakarta: PT Intermasa, 1991 hlm 1).
- Hak dan kewajiban sebagai perikatan yang lahir dari perjanjian kerja sama ini adalah jual beli, bukan sebagaimana seharusnya perjanjian kerja sama.
- Perjanjian jual beli tergambar dalam Pasal 1, Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5 Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016. Sehingga menurut saya, para pihak sebenarnya menyatakan akan melakukan jual beli yang menjadi inti perjanjian ini.
- Bahwa terjadi ketidaksesuaian antara fakta berdasarkan kronologi, judul perjanjian dan isi perjanjian, yaitu :
 - Fakta sesuai kronologi: pinjam meminjam uang;
 - Judul perjanjian: Surat Perjanjian Kerjasama;
 - Isi perjanjian: jual beli asset dalam hal ini tanah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat.
- Dengan demikian faktanya bahwa Sdri. R.R Nurul Wuryandani mendatangi Ir. Santoso Halim dalam rangka ingin meminjam uang dengan menjaminkan SHM No. 1088/Menteng, tetapi yang terjadi adalah membuat perjanjian jual beli, karena Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 adalah intinya adalah perjanjian jual beli sebagaimana telah Ahli jelaskan.
- Dengan keadaan seperti ini, maka ada suatu hal kebohongan atau hal palsu yang tercantum dalam Surat Perjanjian Kerjasama tersebut. Hal ini membuat perjanjian tersebut tidak memenuhi persyaratan sah nya perjanjian Pasal 1320 butir ke 3 "suatu hal tertentu" dan syarat ini merupakan syarat obyektif dari sah nya perjanjian.
- Dengan demikian Surat Perjanjian Kerjasama ini batal demi hukum, yang akibatnya adalah dari semua memang tidak pernah terjadi Surat Perjanjian Kerja Sama ini dan para pihak tidak mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana tercantum dalam perjanjian tersebut.
- Namanya adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016, sehingga yang seharusnya terjadi adalah harga untuk jual beli. Jika nilai jual obyek adalah Rp 17.000.000.000, maka seharusnya yang diterima oleh

Putusan Pidana hal 270 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

R.R. Nurul Wulyandari adalah Rp 17.000.000.000 juga. Dengan kondisi seperti ini ada "hak yang tidak dibayar" kepada sdr R.R. Nurul Wulyandari sebesar Rp 2.000.000.000.

- Dengan adanya perbedaan antara Pasal 2 PJB dengan fakta, maka ada keterangan yang tidak benar yang dimasukkan ke dalam Akta Otentik, karena PPJB dimaksud dibuat dihadapan Notaris.
- Menurut Pasal 1868 KUHPdata: Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan undang², dibuat oleh atau dihadapan pegawai² umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.
- Menurut Pasal 1 Angka 1 UU No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diubah dengan UU No 2 Tahun 2014, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.
- Selanjutnya menurut Pasal 1 Angka 7, Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.
- Berdasarkan kedua ketentuan ini, maka akta notaris dapat dimasukkan kedalam kategori akta otentik.
- Dalam hal ini ada keterangan yang tidak benar dalam akta otentik yaitu AJB yang dibuat dihadapan PPAT. Akta yang dibuat di hadapan PPAT yaitu Akta Jual Beli No. 3 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan PPAT Meissie Pholuan, S.H juga merupakan akta otentik.
- Menurut Pasal 1 angka 4 PP No 37 TAHUN 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diubah oleh PP No 24 Tahun 2016 (selanjutnya ditulis PP PPAT): Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun. Selanjutnya menurut Pasal 1 Angka 1 PP PPAT: Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- Merujuk kepada Pasal 570 KUHPdata jo Pasal 6 UUPA, maka yang paling berwenang untuk memindahkan hak atas tanah adalah pihak yang secara

Putusan Pidana hal 271 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



hukum berhak atas tanah itu yang terbukti secara formil namanya telah tercantum dalam Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

- Menurut kronologi, Aris Setyanto Nugroho mengaku tidak pernah menandatangani SPKS 10 Juni 2016 dan PPJB No 5 Tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Lusi Indriani, SH, MKn (selanjutnya ditulis PPJB 10 Juni 2016).
- Seperti telah dijelaskan bahwa SPKS 10 Juni 2016 berisi kehendak pihak pertama yang ternyata menurut kronologi sebenarnya bukan Aris Setyanto Nugroho tetapi Aris Setyanto Nugroho yang palsu untuk mengalihkan hak atas aset kepada pihak pertama yaitu Ir. Santoso Halim.
- Sedangkan PPJB tanggal 10 Juni 2016 adalah pengikatan jual beli tanah antara Aris Setyanto Nugroho yang palsu dengan calon pembeli.
- Karena yang berkehendak untuk menjual aset berupa tanah tersebut bukan Aris Setyanto Nugroho yang asli sebagai pemilik yang sebenarnya, melainkan Aris Setyanto Nugroho yang palsu, maka berdasarkan Pasal 570 KUHPdata jo Pasal 6 UUPA, Aris Setyanto Nugroho yang palsu tidak punya hak apapun (tidak punya *legal standing*) terhadap aset tersebut, termasuk untuk mengalihkannya. Sehingga perbuatan menandatangani surat-surat tidak mempunyai nilai hukum dan status hukum dari surat-surat tersebut adalah batal demi hukum, dalam arti status hukum dari surat-surat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum apapun dan tidak dapat digunakan untuk menjadi dasar dari perbuatan-perbuatan hukum selanjutnya.
- Seperti telah dijelaskan pada keterangan dalam No. 10, SPKS Tanggal 10 Juni 2016 telah batal demi hukum karena ditandatangani oleh Aris Setyanto Nugroho yang palsu dan tidak berwenang atau tidak mempunyai legal standing untuk memindahkan hak atas aset berupa tanah tersebut. Dengan status SPKS tanggal 10 juni 2016 yang batal demi hukum, maka harus dikembalikan kepada kondisi semula.
- Menurut Ahli cicilan yang dibayar oleh Aris Setyanto Nugroho dan/atau yang dibayar oleh istrinya harus dikembalikan lagi kepada Aris Setyanto Nugroho dan/atau istrinya, karena kewajiban cicilan itu otomatis tidak pernah ada dengan status SPKS Tanggal 10 juni 2016 yang batal demi hukum itu.
- Secara harfiah itikad baik terdiri dari dua kata yaitu “itikad” dan “baik”. Itikad berarti: keyakinan; kepercayaan; kemauan yg. teguh. Baik berarti: 1. elok; patut; teratur (apik, rapi, beres, tidak ada celanya dsb); 3 tidak jahat (tentang kelakuan, budi pekerti, keturunan dsb. (Poerwadarminta W.J.S. (penyusun).

Putusan Pidana hal 272 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kamus Umum Bahasa Indonesia. Jakarta; P.N Balai Pustaka, 1976, hlm 389 dan hlm 76).

- Sehingga jika diartikan maka itikad baik berarti adanya kemauan yang sungguh-sungguh untuk berbuat baik, patut dan teratur serta tidak melakukan kejahatan.
- Itikad baik dalam bahasa Inggris berarti "good faith". Black's Law Dictionary mengartikan good faith: honesty of intention, freedom from knowledge of circumstances which ought to put the holder upon inquiry (niat yang jujur, membebaskan pengetahuan tentang isi yang seharusnya menempatkan pemegangnya pada pertanyaan). Black, Henry Cambell. Black's Law Dictionary. St Paul Minn West Publishing Co, 1968 hlm 822.
- Dengan demikian itikad baik merupakan suatu perilaku yang didasarkan dengan niat yang jujur dan berbuat baik secara patut dan tidak melakukan kejahatan.
- Menurut kronologi, setelah dilakukan penilaian (appraisal) oleh KJPP Felix Sutandar & Rekan, asset berupa tanah dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, pada tanggal 8 Juni 2020 hasilnya menyatakan bahwa nilai pasar dari asset tersebut adalah Rp 54.615.160.000,- (lima puluh empat milyar enam ratus lima belas juta seratus enam puluh ribu rupiah).
- Jika hal ini dikaitkan dengan SPJK tanggal 10 Juni 2016 yang menggambarkan kekehendak pemindahan hak atas asset (bukan perjanjian kerja sama) dan PPJB tanggal 10 Juni 2016 yang akan dilanjutkan kepada AJB No 5 Tanggal 10 Juni 2016, maka seharusnya Ir Santoso Halim menyerahkan Rp 54.615.160.000,- (lima puluh empat milyar enam ratus lima belas juta seratus enam puluh ribu rupiah) kepada R.R Nurul Wuryandani. Tetapi Ir Santoso Halim hanya menyerahkan Rp 15.000.000.000 (lima belas milyar rupiah). Disamping itu, penyerahan juga seharusnya dilakukan tepat waktu.
- Hal ini menunjukkan bahwa Ir Santoso Halim merupakan pembeli yang tidak beritikad baik karena membayar harga beli jauh dibawah harga pasar dan hal ini bertentangan dengan kewajiban dan kepatutan yang dilakukan oleh seorang pembeli. Perbuatan ini bukan merupakan suatu perilaku yang didasarkan dengan niat yang jujur dan berbuat baik secara patut (dalam hukum adat disebut "baik budi") dan tidak melakukan kejahatan.

Ahli Dr. IRWAN SANTOSA, S.H., Sp.N, M.Kn, didepan persidangan dibawah sumpah memberikan pendapatnya pada pokoknya sebagai berikut :

Putusan Pidana hal 273 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

- Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 secara legalitas formil memenuhi syarat 1320 KUH Perdata, tetapi secara materil sebuah perjanjian/kesepakatan yang memenuhi unsur 1321 KUH Perdata yang artinya perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Dikarenakan dalam perjanjian tersebut banyak terdapat pelanggaran mulai dari antara judul dan isi perjanjian tidak sinkron, terdapat pemalsuan biodata korban dan figur korban, terdapat jumlah pinjaman yang diperjanjikan dengan yang sebenarnya berbeda ;
- Sehingga dengan merujuk pasal 1321 KUH Perdata, maka Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 **tidak memiliki kekuatan hukum dan mengikat** ;
- Pasal 1321 KUH Perdata : **“Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”** ;
- Dalam perjanjian tersebut banyak sekali terdapat kontradiksi antara judul dengan isi. Untuk perjanjian yang demikian karena melanggar kepatutan sebuah perjanjian/perikatan/kesepakatan maka dengan demikian perjanjian tersebut juga bertentangan dengan pasal 1320 KUH Perdata :
- Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :
 - 1) **Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;**
 - 2) **Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;**
 - 3) **Suatu hal tertentu;**
 - 4) **Suatu sebab yang halal.**Sehingga perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan formil maupun materil, yang berdampak perjanjian tersebut terdapat cacat hukum sehingga dapat dimintakan pembatalan/batal demi hukum.
- Pendapat Ahli terhadap isi dari Akta PJB tersebut adalah :
 - 1) Terdapat pelanggaran wilayah jabatan Notaris;
 - 2) Terdapat inkonsistensi antara judul dengan isi akta;
 - 3) Terdapat inkonsistensi nilai jual beli;
 - 4) Terdapat dugaan penyelundupan hukum dalam perjanjian, keinginan salah satu pihak adalah pinjam-meminjam namun dikemas dengan perjanjian jual beli;
 - 5) Terdapat pemalsuan biodata dan figur;
 - 6) Terdapat keterangan yang tidak benar yang diberikan oleh para pihak.Dengan demikian Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut jika merujuk pasal 1320 dan 1321 KUH Perdata, **maka perjanjian tersebut**

Putusan Pidana hal 274 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



tidak memenuhi syarat formal maupun materil dengan demikian bagi pihak yang berkepentingan (korban) dapat meminta pembatalan atau menyatakan batal demi hukum atas perjanjian tersebut, sehingga semua perbuatan hukum yang terdapat dalam perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan oleh karenanya dapat menjadi modal bagi korban untuk mengembalikan hak kepemilikannya yaitu sertifikat SHM No. 1088/Menteng ke atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO.

- Pendapat Ahli terhadap isi dari AJB tersebut adalah secara legalitas formal memenuhi syarat, sehingga PPAT yang bersangkutan tidak dapat dipersalahkan atas kebenaran materil yang tidak diketahui oleh PPAT.
- Bobot kesalahan/inkonsistensi sehingga tidak terpenuhinya syarat formil maupun materil terdapat pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn.
- apabila seorang Notaris/PPAT yang membuat akta di luar wilayah jabatannya maka tidak serta merta akta yang dibuat notaris tersebut batal, akan tetapi akta tersebut terdegradasi yang sebelumnya adalah sebagai Akta Otentik menjadi Akta di bawah tangan. Pembuktian akta di bawah tangan adalah benar apabila kedua belah pihak saling menyetujui terhadap akta tersebut akan tetapi apabila salah satu pihak mengingkari terhadap kebenaran akta tersebut maka pihak yang menganggap bahwa akta tersebut itu benar maka pihak tersebut berkewajiban untuk membuktikan kebenarannya.

AHLI Dr. H. DIAN ADRIAWAN DAENG TAWANG, S.H., M.H., di depan persidangan dibawah sumpah pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut :

- Pasal 55 KUHP menentukan perbuatan-perbuatan apa saja yang dapat dikatakan sebagai perbuatan pidana, sehingga meliputi perbuatan yang dikualifikasi sebagai tindak pidana secara langsung dan perbuatan-perbuatan lain yang berkaitan dengan suatu tindak pidana tertentu, tetapi dipandang sebagai tindak pidana juga, yaitu :
- Perbuatan "melakukan" tindak pidana (plegen), yaitu mewujudkan seluruh isi rumusan tindak pidana yang ditentukan dalam undang-undang;
- Perbuatan "turut serta melakukan" tindak pidana (medeplegen), yaitu perbuatan turut campur dalam pelaksanaan suatu tindak pidana dengan melakukan kerja sama yang erat dengan mereka yang melakukan (pleger). yang dengan adanya kerjasama itu tindak pidana dapat diwujudkan;

Putusan Pidana hal 275 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan "menyuruh melakukan" tindak pidana (doenplegen), yaitu perbuatan menggerakkan orang lain melakukan tindak pidana, dalam hal mana dilakukan sedemikian rupa sehingga pelaku (pleger) dapat dimintai tanggung jawab pidana atas itu;
- Perbuatan "menganjurkan" tindak pidana (uitlokken), yaitu perbuatan membujuk orang lain melakukan tindak pidana dengan, memberi atau menjanjikan sesuatu, menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, memakai kekerasan, ancaman atau penyesatan, memberi sarana, kesempatan atau keterangan.
- Ketentuan tentang penyertaan (deelneming delicten) berfungsi memperluas daya bekerjanya rumusan-rumusan tindak pidana (delict), sehingga bukan saja perbuatan pelaku yang dipidana, tetapi perbuatan orang-orang lain yang bekerjasama melakukan perbuatan-perbuatan yang terkait dengan suatu tindak pidana, juga dapat dikatakan sebagai pelaku tindak pidana. Dalam hal ini salah satu fungsi Pasal 55 ayat (1) KUHP adalah membatasi perbuatan-perbuatan yang bagaimana yang kemudian orangnya juga dapat dipidana sebagai pembuat (dader) delik itu. Dengan demikian, bentuk-bentuk penyertaan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP adalah sebagian bentuk-bentuk perbuatan yang pembuatnya dapat dipidana sebagai orang yang melakukan delik-delik penyertaan (deelneming delicten), antara lain doen pleger dan medepleger.
- Berdasarkan Pasal 56 KUHP berbunyi :
- Dipidana sebagai pembantu kejahatan:
- mereka yang sengaja memberi bantuan pada waktu kejahatan dilakukan;
- mereka yang sengaja memberi kesempatan, sarana atau keterangan untuk melakukan kejahatan.
- Pembantuan dalam Pasal 56 KUHP meliputi dua bagian, yaitu pembantuan pada saat kejahatan berlangsung dan sebelum kejahatan berlangsung. Dalam hal ini yang pertama adalah perbuatan mereka yang turut campur secara langsung dalam mempermudah pelaksanaan suatu delik. Perbuatan pembantu memberi kontribusi terhadap pelaksanaan kejahatan ketika hal itu dilakukan oleh pelaku (pleger), sekalipun peran yang kurang penting, tetapi sebatas mempermudahnya. Sedangkan yang kedua adalah perbuatan mereka yang mempermudah dilakukannya suatu kejahatan dengan memberikan sarana, kesempatan dan keterangan. Sarana, kesempatan atau keterangan itu membuat pelaku (pleger) semakin mudah melakukan kejahatan itu, sekalipun tidak tergantung terhadapnya untuk menyelesaikan

Putusan Pidana hal 276 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

delik itu. Hukum Pidana Indonesia tidak mengenal pembantuan setelah kejahatan berlangsung (assesory after crime).

- Pasal 266 KUHP berbunyi :
 - o Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;
 - o Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.
- Unsur-unsur tindak pidana menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP adalah sebagai berikut :
- "Barang siapa", yaitu subyek hukum perseorangan (natuurlijke persoon) yang dituju oleh suatu rumusan tindak pidana, yang dalam hal ini "siapa saja";
- Sedangkan unsur delik Pasal 266 ayat (1) KUHP, sebagai berikut:
- Unsur delik "menyuruh memasukkan keterangan palsu di dalam akta autentik", mengandung arti bahwa perbuatan "menyuruh harus dilakukan dengan perbuatan positif atau perbuatan aktif, sehingga delik ini disebut juga sebagai delik berbuat (delik komisi).
- Bahwa secara teoritis, pihak yang menyuruh memasukkan keterangan palsu menurut Pasal 266 ayat (1) KUHP kedudukannya sebagai pembuat (dader) yang diminta pertanggungjawaban pidananya, sedangkan pihak yang disuruh adalah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta autentik yang tidak diminta pertanggungjawaban pidananya.
- Menurut Pasal 1868 KUHP, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dalam bentuk yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- Bahwa yang dimaksud dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP, perbuatan yang dilakukan oleh pembuat (dader) adalah menyuruh pejabat umum yang berwenang untuk memasukkan keterangan palsu dalam akta autentik. Perbuatan menyuruh memasukkan keterangan palsu yang dilakukan pejabat umum tersebutlah yang dikatakan sebagai perbuatan positif

Putusan Pidana hal 277 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



(comission) sehingga membuat orang lain / pejabat umum berbuat untuk memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik.

- Adapun yang dimaksud dengan "keterangan palsu" adalah keterangan yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya atau keterangan tersebut disampaikan oleh orang yang tidak memiliki wewenang/hak, atau keterangan tersebut tidak diijinkan oleh orang yang berhak untuk disampaikan kepada pihak lain untuk dituangkan dalam suatu akta autentik.
- Unsur delik "Mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan dalam akta tersebut" adalah klausula yang seharusnya termuat dalam suatu akte autentik sehingga akte autentik tersebut terlihat fungsi keberadaannya.
- Unsur delik "dengan maksud untuk mempergunakannya atau menyuruh orang lain untuk mempergunakan seolah-olah keterangan yang telah diberikan itu adalah sesuai dengan kebenarannya", mengandung makna bahwa jenis delik ini adalah delik sengaja sebagai tujuan, atau sering disebut sebagai opzet als oogmerk.
- Bahwa tujuan / maksud dilakukannya perbuatan menyuruh menempatkan keterangan palsu tersebut adalah untuk dipergunakan oleh dirinya sendiri atau menyuruh orang lain untuk menggunakannya.
- Unsur delik "bila pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian" artinya keberadaan akta otentik yang didalamnya berisi keterangan palsu tersebut dapat mendatangkan kerugian bagi orang lain, baik kerugian materiel.
- Kata "dapat disini menunjukkan bahwa kerugian tersebut tidak harus benar-benar telah terwujud, cukup ketika "kemungkinan" akan kerugian tersebut telah ada dengan adanya akta tersebut.
- Selanjutnya dapat saya jelaskan tindak pidana penggunaan akta otentik yang didalamnya berisi keterangan palsu dirumuskan dalam Pasal 266 ayat (2) KUHP, dengan unsur-unsur sebagai berikut :
- "barang siapa", yaitu subyek hukum perseorangan (natuurlijke persoon) yang dituju oleh suatu rumusan tindak pidana, yang dalam hal ini 'siapa saja'.
- Unsur delik Pasal 266 ayat (2) KUHP, sebagai berikut :
 1. Unsur delik "dengan sengaja", maksudnya pelaku sejak awal sudah menghendaki dan mengetahui perbuatan hukum yang dilakukan bertentangan dengan hukum pidana.
 2. Unsur delik "memakai akta otentik yang didalamnya berisi keterangan palsu"

Putusan Pidana hal 278 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



3. Unsur delik 'jika pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian', yaitu adanya kemungkinan (potensi) kerugian, baik kerugian materil, finansial maupun kerugian lainnya, bagi pihak lain selain pelaku apabila surat tersebut digunakan.
- Akta Otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdata adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat.
- Sifat akta otentik adalah membuktikan. Akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya, bukti yang mengikat, artinya bahwa apa yang ditulis dalam akte tersebut, harus dipercaya dan dianggap benar, selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan, memberikan bukti yang sempurna artinya bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.
- Bahwa tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana dimaksud 'membuat surat palsu dan perbuatan "memalsu surat". Perbuatan "membuat surat palsu adalah perbuatan membuat surat yang isinya tidak benar. Sedangkan perbuatan memalsu surat" adalah perbuatan meniru atau membuat tiruan suatu surat asli, yang ditujukan terhadap surat-surat tertentu. Delik pada pasal ini selain pembuatannya juga tertuju pada penggunaannya.
- Adapun unsur-unsur tindak pidana pemalsuan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP yang harus dipenuhi untuk menerapkannya dalam kejadian konkrit sebagai berikut :
 1. "Barang siapa", yaitu subyek hukum perseorangan (natuurlijke persoon) yang dituju oleh suatu rumusan tindak pidana, yang dalam hal ini "siapa saja.
 2. Unsur delik Pasal 263 ayat (1) KUHP, sebagai berikut :
 3. Unsur delik "membuat surat palsu atau memalsu surat", yaitu menuangkan pikiran secara tertulis dalam hal mana apa yang ditulis tersebut merupakan sesuatu yang bertentangan dengan kebenaran atau meniru suatu surat yang telah terlebih dahulu ada seolah-olah merupakan surat asli;
 4. Unsur delik "dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada suatu hal", yaitu surat tersebut menimbulkan akibat tertentu berupa adanya hak dari seseorang baik pelaku sendiri atau orang lain, ataupun menimbulkan

Putusan Pidana hal 279 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perikatan antara orang-orang tertentu baik pelaku sendiri dengan orang lain atau orang lain dengan orang lain ataupun menimbulkan hapusnya hutang, baik hutang pelaku sendiri atau orang lain ataupun surat yang dibuat sebagai bukti atas suatu hal;

5. Unsur delik "dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain untuk memakainya", yaitu pembuatan surat tersebut disengaja pelaku untuk dipakainya sendiri atau menyuruh orang lain memakainya;-

6. Unsur delik "jika pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian", yaitu adanya kemungkinan (potensi) kerugian, baik kerugian materil, finansial maupun kerugian lainnya, bagi pihak lain selain pelaku apabila surat tersebut digunakan.

- Sedangkan unsur-unsur tindak pidana penggunaan surat palsu atau surat yang dipalsukan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 ayat (2) KUHP adalah sebagai berikut :

1. "barang siapa", yaitu subyek hukum perseorangan (natuurlijke persoon) yang dituju oleh suatu rumusan tindak pidana, yang dalam hal ini "siapa saja".

2. Unsur delik "dengan sengaja "maksudnya pelaku sejak awal sudah menghendaki dan pidana.

3. Unsur delik memakai surat palsu atau yang dipalsukan", maksudnya adanya perbuatan memakai dalam pengertian yuridis, seperti menggunakannya sebagai bukti di pengadilan surat yang isinya tidak benar atau surat hasil tiruan surat asli.

4. Unsur delik "jika pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian", yaitu adanya kemungkinan (potensi) kerugian, baik kerugian materil, finansial maupun kerugian lainnya, bagi pihak lain selain pelaku apabila surat tersebut digunakan.

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum mengajukan ahli sebagai berikut :

Ahli RULLY ISKANDAR didepan persidangan dibawah sumpah memberikan pendapatnya pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa ahli adalah Ketua Notaris se wilayah DKI Jakarta ;
- Bahwa ahli adalah seorang notaris dan PPAT di Jakarta selatan sejak tahun 1998;
- Notaris dan PPAT sejak tahun 1998, dan mengajar di universitas brawijaya mengampu mata kuliah hukum perusahaan;
- Ahli adalah lulusan pascasarjana di Universitas Indonesia;

Putusan Pidana hal 280 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli kenal dengan LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, hanya sekedar kenal nama;
- Bahwa ahli tidak kenal dengan PIETER NARDTY THENU;
- Bahwa notaris adalah pejabat umum yang membuat akta otentik atau suatu perbuatan hukum, perjanjian dll yang diharuskan oleh undang-undang;
- PPAT kewenangan nya adalah membuat akta2 terkait dengan tanah;
- Kewenangan notaris lebih luas dari PPAT, notaris terkait dengan perjanjian penetapan dll PPAT hanya masalah tanah;
- Harga transaksi sesuai dengan kepekatan para pihak boleh di bawah atau di atas NJOP;
- Pembuatan akta tanah diperbolehkan menjual pengikatan jual beli sepanjang pengikatan tersebut di buat dalam wilayah jabatan notaris;
- Yang dapat membatalkan perjanjian PPJB adalah hanya para pihak ;
- Bahwa Pihak ketiga dapat membatalkan melalui putusan pengadilan ;
- Bahwa tentang pembeli beritikad baik dalam melakukan transaksi jualbeli sepanjang jual beli dilakukan dengan itikad baik dan sesuai dengan ataran yang berlaku dan tidak mengetahui adanya kecacatan tersembunyi pembeli harus dilindungi secara hukum;
- Bahwa notaris yang diduga melakukan pelanggaran jabatan tidak ada saksi pidana, hanya ada teguran lisan, tertulis, pemberhentian dengan atau tidak dengan hormat;
- Bahwa ahli adalah Ketua notaris dan PPAT DKI Jakarta, pengurus wilayah DKI Jakarta ;
- Bahwa tugas notaris adalah menerima kemauan dari para pihak
- Notaris boleh membuat pengikatan jual beli yang objeknya di luar wilayah jabatannya tetapi dalam pembuatan aktenya harus di dalam wilayah jabatannya;
- Ketika terdapat suatu pelanggaran jabatan yang dibuat oleh notaris, terhadap suatu akta maka suatu akta kehilangan autentisitasnya, jikalau suatu perjanjian dan tanda tangannya diakui oleh kedua belah pihak maka hanya mengikat para pihak yang menandatangani akta tersebut;
- Bahwa fungsi dari notaris adalah membuat suatu akta menjadi autentik, ketika salah satu syarat untuk menjadikan suatu akta tersebut menjadi autentik tidak terpenuhi, dan apabila bisa dibuktikan maka suatu akta tersebut kehilangan keautentitasnya, dengan tidak menghilangkan

Putusan Pidana hal 281 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

pengikatan yang dibuat para pihak, hanya mengikat para pihak yang membuat;

- Ketika suatu pengikatan jual beli disepakati para pihak maka mengikat para pihak saja, seorang notaris mengkonstantir kehendak dari para pihak.

AHLI Dr. (Can). M.RIZKY ALDILA, S.H., M.Kn., Dibawah sumpah didepan persidangan memberikan pendapat sebagai berikut :

- Syarat perjanjian tertuang dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sbb :
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
 - c. Suatu hal tertentu.
 - d. Suatu sebab yang halal.
- Perjanjian tersebut terdiri dari 2 bentuk yaitu
 - a. Akta di bawah tangan
 - b. Akta otentik.
- Di dalam suatu perjanjian setiak-tidaknya terdapat 4 asas diantaranya adalah asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam pasal 1318 KUHPerdara. Semua perjanjian tersebut boleh dilakukan asalkan kesepakatan kedua belah pihak.
- Perjanjian adalah dibagi menjadi 2 yaitu perjanjian bernama dan tidak bernama. Perjanjian bersyarat merupakan perjanjian bernama. Dalam perjanjian tersebut terdapat hal yang disyaratkan.
- Perjanjian jual beli termasuk perjanjian timbal balik. Masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Apabila jual beli tidak boleh sepihak, harus kedua belah pihak.
- Hal yang dapat membatalkan perjanjian adalah 2 syarat, diantaranya syarat subyektif dan syarat obyektif.
- Dalam hal konteks yang disepakati bisa dimunculkan dalam sebuah kesepakatan tertulis maupun lisan. Dalam itu juga suatu kedudukan yang mana dia catat sebagai pihak yang dapat menjadi orang yang memiliki hak kewenangan untuk melakukan hal tersebut.
- Kemudian mengikuti suatu ketentuan atau hal pokok perjanjian, dimana harus jelas yang dijanjikan dan tidak menimbulkan sebuah pertanyaan kembali terhadap yang dijanjikan. Dan terakhir adalah tidak menabrak kesusilaan dan ketertiban masyarakat.
- Didalam suatu perjanjian setidaknya-tidaknya ada 4 asas, salah satunya adalah kebebasan berkontrak. Semua perjanjian boleh dipotong selama yang

Putusan Pidana hal 282 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

bersangkutan mengikuti apa yang diperjanjikan atau hal-hal lain yang disepakati.

- Dalam konteks ini perjanjian bersyarat dibolehkan karna ada suatu sub tertentu yang diperjanjikan. Jika suatu sub yang diperjanjikan tersebut tidak dapat dilakukan, jadi dia menempatkan suatu peristiwa dalam kejadian yang akan datang.
- Perjanjian pembelian kembali tidak ditemukan dalam jual beli, jadi suatu ketika perjanjian melibatkan suatu objek yang akan dijual oleh pihak pertama selaku penjual dikemudian hari itu memiliki hak untuk ditawarkan pertama atau terlebih dahulu.
- Dalam konteks suatu perjanjian ada perjanjian 1 arah dimana hanya satu pihak yang mengelola suatu pokok perjanjian, jadi pihak tersebut merupakan pihak yang memiliki kuasa terhadap perjanjian tersebut. Dalam konteks yang kedua ada perjanjian jual beli yang memiliki hak dan kewajiban baik antara dua orang atau lebih. Dimana para pihak tersebut saling berjanji dan mengemukakan hak dan kewajiban masing-masing.
- Apabila sudah terikat suatu perjanjian maka salah satu pihak tidak diperbolehkan membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak karena harus kembali pada fakta bahwa jika ingin dibatalkan maka harus disepakati juga oleh para pihak yang bersangkutan.
- Dalam hal syarat subjektif itu terkait dengan peserta-peserta formil, misal memperdebatkan suatu kesepakatan yang deal ternyata tidak tertulis dalam akta otentik itu masuk kedalam wilayah syarat subjektif pelanggaran syarat-syarat formil.
- Dalam hal syarat objektif dimana tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang tidak sesuai dengan ketentuan seperti melanggar kesusilaan dan ketertiban masyarakat.
- Selama tidak melanggar perundang-undangan maka perbedaan selisih yang tidak sama diperbolehkan selama kedua belah pihak telah menyepakati dan menandatangani kesepakatan tersebut.
- Jika telah disebutkan sebagai PPJB lunas maka yang lahir adalah status hukum telah terjadinya proses jual beli tapi belum berupa AJB tapi proses peralihan antar barang tersebut telah terjadi. Dalam konteks pembayaran akan dibayarkan sekian lama lagi itu merupakan proses perikatan yang lainnya jadi sebagai asas lainnya ini merupakan perjanjian turunannya. Secara konteks hukum itu tidak disalahkan namun dapat menimbulkan resiko berupa perdebatan.

Putusan Pidana hal 283 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AHLI Dr. ROCKY MARBUN, S.H., M.H., Dibawah sumpah didepan persidangan memberikan pendapat sebagai berikut :

- 266 Ayat (1) menyuruh memasukan keterangan palsu kedalam surat akta autentik mengenai suatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, sedangkan 266 Ayat (2) berkaitan dengan akta autentik yang digunakan
- Maksud dari kalimat menyuruh memasukan keterangan palsu, dalam konteks hukum pidana merupakan suatu perbuatan memerintahkan orang lain yang berada dibawah perintahnya.
- Hukum pidana berfokus pada 1 asas yaitu ketika orang yang diperiksa dinyatakan sebagai subjek sehingga menyebabkan hukum pidana tidak berfokus pada subjek melainkan pada perbuatan. Oleh karena itu, siapa yang menyebabkan suatu perbuatan tersebut terjadi maka dialah yang bertanggung jawab.
- Turut serta konsep dasarnya adalah harus ada kesepakatan bersama diantara seluruh pelaku untuk menyelesaikan suatu tindak pidana.
- Seluruh perbuatan yang dilakukan dengan dasar perjanjian belum bisa dinilai oleh pidana tapi harus dinilai dulu oleh perdata.

Menimbang, bahwa selanjutnya terdakwa memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Terdakwa bekerja sebagai Direktur PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO sejak tahun 2008 s.d sekarang, perusahaan tersebut bergerak di bidang pelayanan/penyedia jasa yang berhubungan dengan Informasi dan Teknologi ;
- Bahwa Terdakwa kenal dengan LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dikarenakan pernah menggunakan jasa notaris LUSI INDRIANI, S.H.,M.Kn, dengan PIETER NARDTY THENU adalah rekan kerja, dan RR NURUL WURIANDYANI adalah kenal dalam rangka sebagai penjual rumah;
- Bahwa saksi pertama kali kenal dengan RR NURUL WURIANDYANI pada sekira bulan Juni tahun 2016 dalam rangka saksi mendapat kabar dari PIETER NARDTY THENU bahwa akan ada yang menjual rumah yang terletak di daerah Menteng, yang beralamat di Jalan Tasikmalaya No 15 Jakarta Pusat;
- Bahwa kemudian Terdakwa berkeinginan untuk memastikan sendiri objek yang terletak di daerah Menteng, yang beralamat di Jalan Tasikmalaya No 15 Jakarta Pusat dengan cara menghubungi PIETER NARDTY THENU

Putusan Pidana hal 284 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

menanyakan alamat pastinya dan pada saat saksi sampai di lokasi tersebut telah ada PIETER NARDTY THENU ;

- Bahwa Terdakwa tidak bertemu langsung dengan pemilik rumah yang terletak di daerah Menteng, yang beralama di Jalan Tasikmalaya No 15 Jakarta Pusat tersebut ;
- Bahwa saksi diberikan Salinan Sertifikat Hak Milik (SHM) rumah yang terletak di daerah Menteng, yang beralamat di Jalan Tasikmalaya No 15 Jakarta Pusat serta Salinan identitas diri pemilik oleh PIETER NARDTY THENU Sertifikat Hak Milik (SHM) rumah yang terletak di daerah Menteng, yang beralama di Jalan Tasikmalaya No 15 Jakarta Pusat tersebut atas nama ARIS SETYANTO;
- Bahwa benar pada tanggal 10 Juni 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan, untuk pertama kali bertemu dengan RR NURUL WURIANDAYANI dalam rangka penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) antara saksi, RR NURUL WURIANDAYANI, sdr ARIS SETYANTO NUGROHO, disaksikan oleh PIETER NARDTY THENU ;
- Bahwa SPK tersebut dibuat oleh staf dari Terdakwa yang isinya terkait dengan perjanjian jual beli buy back yang artinya penjual dapat membeli kembali tanah dan bangunan selama 2 (dua) tahun. Dan yang menginginkan jual beli buy back adalah pihak penjual yaitu NURUL dan ARIS. Sedangkan yang mengonsep draft nya adalah staf Terdakwa.
- Bahwa Terdakwa baru pertama kali melakukan pembelian buy back dan membuat konsep perjanjian kerjasama yang isinya jual beli buy back, dimana draft SPK tersebut sudah baku atas permintaan penjual yaitu NURUL dan ARIS.
- Bahwa pembelian buy back tersebut artinya penjual dapat melakukan pembelian kembali terhadap objek tanah tersebut.
- Bahwa pada hari yang sama juga telah ditandatangani Akta Perjanjian Jual Beli antara Terdakwa sebagai pembeli dan sdr ARIS SETYANTO NUGROHO serta RR NURUL WURIANDAYANI selaku penjual dengan disaksikan oleh notaris LUSI INDRIANI, S.H.,M.Kn;
- Bahwa yang menunjuk notaris LUSI INDRIANI, S.H.,M.Kn adalah perintah dari Terdakwa sendiri ;
- Bahwa sebelum dilakukan proses penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan APJB, Terdakwa mengirimkan surat kepada kantor KJPP Felix Sutandar&Partner untuk dilakukan penilaian terhadap objek tersebut,

Putusan Pidana hal 285 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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 teruat 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

dan pada tanggal 08 Juni 2016 telah dilakukan inspeksi ke lokasi Jl. Tasikmalaya dimana hasil inspeksi, penghuni rumah tersebut adalah Terdakwa beserta keluarganya dan terhadap tanah dan bangunan tersebut diperoleh harga pasar Rp. 54.000.000.000,- (lima puluh empat milyar rupiah).

- Bahwa tujuan Terdakwa meminta appraisal dari KJPP FELIX SUTANDAR&PARTNER adalah untuk mengetahui harga pasar. Dan setelah Terdakwa mengetahui harga pasar kemudian Terdakwa bisa menilai rumah tersebut untuk dibeli. Bahwa niat Terdakwa adalah untuk membeli rumah tersebut.
- Bahwa pada tanggal 10 Juni 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan tersebut yang menghadiri pertemuan tersebut adalah Terdakwa, sdr ARIS SETYANTO NUGROHO, RR NURUL WURIANDAYANI, PIETER NARDTY THENU, LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, sdr MAULVY PARAMA ARTHA Alias LUTHFI ;
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tersebut pada pokoknya berisi tentang jual beli antara ARIS SETYANTO NUGROHO yang diketahui oleh istrinya Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI selaku penjual dengan Terdakwa selaku pembeli, atas sebidang tanah dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dengan SHM No. 1088/Menteng, dengan nilai jual beli adalah sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah);
- Berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tertulis bahwa kedua belah pihak sepakat bahwa jual beli senilai Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tunai, ditambah dengan pajak penjual yang harusnya dibayar oleh penjual dan komisi untuk pihak ketiga, diminta dibayarkan oleh pembeli, sehingga genap sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah). Sehingga saksi hanya membayar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan cara pembayaran melalui 5 (lima) lembar cek tunai yang saksi serahkan kepada NURUL dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran).
- Para pihak sepakat bahwa asset yang telah dijadikan objek dalam perjanjian ini tidak akan dijual kembali atau dibaliknamakan kepada pihak lain oleh Pihak Pertama tanpa persetujuan dan pengetahuan dari Pihak Kedua. Namun jika Pihak Kedua melakukan Tindakan wanprestasi terhadap kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pihak Kedua, maka Pihak Pertama

Putusan Pidana hal 286 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

berhak melakukan perubahan atau menjual kepada pihak lain tanpa persetujuan Pihak Kedua;

- Total uang tunggu selama 2 (dua) tahun yang harus dibayar oleh ARIS SETYANTO NUGROHO atau R.R. NURUL WURYANDANI kepada saksi adalah sebesar Rp 5.430.000.000,- (lima milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah).
- Apabila ARIS SETYANTO NUGROGO atau R.R. NURUL WURYANDANI telah membayar sebanyak 24 (dua puluh empat) kali uang tunggu sebagaimana yang Terdakwa sampaikan sebesar Rp 5.430.000.000,- (lima milyar empat ratus tiga puluh juta rupiah), maka ARIS SETYANTO NUGROGO atau R.R. NURUL WURYANDANI nantinya tetap harus membayar kepada Terdakwa sebesar Rp 20.400.000.000,- (dua puluh milyar empat ratus juta rupiah);
- Bahwa uang tunggu tersebut tidak diatur dalam Surat Perjanjian Kerjasama;
- Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn Terdakwa gunakan untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli di hadapan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H tanggal 14 Juni 2016;
- Terdakwa mengenali Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H, Terdakwa adalah pihak dalam akta tersebut, para pihak dalam akta tersebut adalah Terdakwa sebagai penjual (Pihak Pertama) selaku penerima kuasa dari ARIS SETYANTO NUGROHO, saksi juga bertindak sekaligus sebagai pembeli (Pihak Kedua) atas tanah dan bangunan SHM. No. 1088/Menteng yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat;
- Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 ditandatangani pada tanggal 14 Juni 2016 tepatnya pukul berapa saksi lupa, di Gedung Cyber Lt. 1 Kuningan, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, yang hadir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 tersebut adalah saksi dan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H
- Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H tersebut digunakan untuk balik nama kepemilikan tanah dan bangunan SHM No. 1088/Menteng di BPN, yang semula atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Terdakwa;

Putusan Pidana hal 287 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setahu Terdakwa yang seharusnya mengurus proses balik nama SHM No. 1088/Menteng adalah PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H, terlepas yang bersangkutan menyuruh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn atau orang lain Terdakwa tidak tahu.
- Bahwa pada saat penandatanganan APJB pada tanggal 10 Juni 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan tersebut tidak pernah hadir sdr RIKA CAHYA UMBARA maupun sdr IRSAN MARADONA sebagai Terdakwa dalam pendandatangananan APJB.
- Bahwa yang membuat Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) adalah staff Terdakwa;
- Berawal informasi dari Sdr. PIETER THENU sekitar Mei 2016, yang beberapa kali datang kepada Terdakwa menyampaikan bahwa seseorang bernama NURUL yang membutuhkan pinjaman dana untuk modal usahanya dengan menjaminkan sebuah rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dengan menunjukan fotokopi SHM No. 1088/Menteng, setelah beberapa kali dibicarakan oleh Sdr. PIETER THENU akhirnya Terdakwa mengecek bersama Sdr. PIETER THENU kondisi dan keberadaan rumah tersebut, Terdakwa hanya melihat sekeliling saja tanpa mengecek langsung ke dalam rumah karena kondisi kompleks dan rumah tersebut sepi, Terdakwa pulang dan menilai rumahnya cukup bagus dan mewah.
- Sepulangnya dari pengecekan rumah tersebut Terdakwa sampaikan kepada Sdr. PIETER THENU bahwa Terdakwa tertarik untuk membeli karena Terdakwa tidak mau bermasalah dengan hutang piutang, dan PIETER THENU berkata kepada Terdakwa bahwa akan ia sampaikan kepada Terdakwa;
- Kemudian Sdr. PIETER THENU mengatakan jumlah uang yang ingin dipinjam oleh Terdakwa, Terdakwa lupa nilainya berapa, tapi Terdakwa katakan kepada Sdr. PIETER THENU bahwa Terdakwa hanya memiliki dana Rp 15 Milyar, kalau mau silahkan tidak mau juga tidak apa-apa;
- Kemudian sekitar awal Juni 2016, Sdr. PIETER THENU mengenalkan Terdakwa dengan seorang laki-laki yang mengaku sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO, pada saat itu Terdakwa sempat berdialog hanya sebatas perkenalan saja tidak lebih, NURUL pada saat itu tidak menjelaskan maksud dan tujuan dirinya datang menemui Terdakwa, akan tetapi Terdakwa sudah mendapat informasi dari Sdr. PIETER THENU bahwa maksud dan tujuan NURUL datang menemui Terdakwa adalah untuk

Putusan Pidana hal 288 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminjam uang dengan menjaminkan SHM No. 1088/Menteng yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, saat bertemu Terdakwa, NURUL tidak menyampaikan sistem jual beli asset yang Terdakwa inginkan, semua sudah NURUL sampaikan kepada PIETER THENU, untuk selanjutnya diteruskan kepada Terdakwa;

- Setelah itu Terdakwa meminta kepada PIETER THENU menghubungi Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn untuk mengecek keabsahan dari SHM No. 1088/Menteng ke BPN dan dokumen pendukung lainnya;
- Kemudian Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn menjadwalkan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 dan saksi meminta kepada Notaris penandatanganannya dilakukan di kantor saksi Gedung Cyber Mampang Prapatan-Jakarta Selatan, dan Sdr. PIETER THENU yang mengundang NURUL dan suaminya untuk hadir pada penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 tersebut.;
- Pada tanggal 10 Juni 2016 saksi lupa jamnya perkiraan menjelang siang Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn datang menemui PIETER THENU, pada saat PIETER THENU mengabarkan semua pihak sudah datang baru Terdakwa turun ke lantai 1 Gedung Cyber untuk menemui mereka dan Terdakwa melihat yang telah hadir adalah Sdr. PIETER THENU, Sdri. NURUL WURYANDANI, laki-laki yang mengaku ARIS SETYANTO NUGROHO dan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, pada saat itu Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn meminta saksi, Sdri. NURUL WURYANDANI dan ARIS SETYANTO (figuran) untuk menunjukkan identitas asli seperti KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP berikut menyerahkan fotokopinya, pada saat itu Notaris juga menanyakan beberapa pertanyaan untuk mengkonfirmasi kebenaran identitas, kemudian Notaris membacakan semua isi Akta Pengikatan Jual Beli dan menanyakan kepada pihak penjual ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) apakah sudah menerima pembayaran ? dan ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) dan Sdri. NURUL WURYANDANI pun menjawab "iya sudah", kemudian Notaris mengatakan kalau begitu akta ini menjadi alat pembayaran yang sah, Notaris juga menunjukkan SHM No. 1088/Menteng asli kepada saksi berikut hasil pengecekan ke BPN, setelah semua pertanyaan Notaris terjawab lalu Notaris menyodorkan Akta Pengikatan Jual Beli kepada ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) sebagai penjual atau pemilik asset, kemudian dilanjutkan tandatangan R.R NURUL WURYANDANI sebagai istri dan yang terakhir tandatangan adalah Terdakwa sebagai pembeli.

Putusan Pidana hal 289 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

Setelah semua pihak tanda tangan, Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn pamit pulang, kemudian di hari yang sama Terdakwa menyerahkan beberapa cek tunai kepada NURUL dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) yaitu :

- a. Cek Tunai BCA No. BI967108 untuk tanggal pencairan 10 Juni 2016 senilai Rp 850 Juta atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - b. Cek Tunai BCA No. BI967109 untuk tanggal pencairan 10 Juni 2016 senilai Rp 150 Juta atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - c. Cek Tunai BCA No. BI967111 untuk tanggal pencairan 11 Juni 2016 senilai Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - d. Cek Tunai BCA No. BI967110 untuk tanggal pencairan 15 Juni 2016 senilai Rp 1 Milyar atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
 - e. Cek Tunai BCA No. BI967117 untuk tanggal pencairan 27 Juni 2016 senilai Rp 5 Milyar atas nama Ir. SANTOSO HALIM.
- Selain pemberian cek saksi juga mentransfer uang ke rekening BCA a.n. R.R. NURUL WURYANDANI pada tanggal 24 Juni 2016 senilai Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah).
 - Bahwa pada saat penandatanganan APJB tersebut, Terdakwa belum menyerahkan uang secara keseluruhan kepada NURUL. Artinya pembayaran tersebut belum lunas. Terdakwa melakukan pelunasan kepada NURUL pada tanggal 27 Juni 2016.
 - Bahwa alasan Terdakwa langsung meningkatkan menjadi APJB karena kesepakatan bersama. Dan hal tersebut tidak tertuang dalam Surat Perjanjian Kerjasama.
 - Bahwa setelah dilakukan penandatanganan AJB yang ditandatangani tanggal 14 Juni 2016, Terdakwa kemudian mengurus proses balik nama terhadap SHM tersebut pada tanggal 15 Juni 2016 dengan menguasai kepada saksi HILDA, dimana saksi HILDA merupakan pegawai honor dari saksi LUSI. Dan yang mengurus segala administrasi balik nama ke BPN Jakarta Pusat, diurus oleh Sdr. HILDA.
 - Bahwa proses balik nama tersebut terdapat percepatan dimana pada tanggal 16 Juni 2016, SHM tersebut sudah beralih nama menjadi nama Terdakwa.
 - Bahwa setelah proses balik nama selesai, SHM Nomor 1088/Menteng tersebut oleh Terdakwa jadikan agunan ke Bank J-Trust, dan terhadap

Putusan Pidana hal 290 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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

permohonan kredit tersebut, Terdakwa mendapatkan kredit sebesar kurang lebih Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).

- Bahwa pada saat Terdakwa mengetahui harga pasar terhadap rumah yang berada di Jl. Tasikmalaya setelah dilakukan penilaian oleh KJPP, Terdakwa tidak pernah memberitahukan harga tersebut kepada NURUL maupun kepada PIETER.
- Bahwa dalam SPK tersebut tidak diatur terkait dengan boleh langsung dilakukan proses balik nama.
- Bahwa Terdakwa juga telah mengirimkan somasi pada tahun 2018 yang isinya himbuan untuk mengosongkan rumah yang terletak di Jl. Tasikmalaya Nomor 15, Jakarta Pusat.

Menimbang, bahwa dari keterangan para saksi dan ahli serta dihubungkan dengan keterangan terdakwa, maka ditemukan fakta yuridis sebagai berikut :

- 1) Berawal sekitar tahun 2014, RR. NURUL WURYANDANI dikenalkan dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI (DPO) oleh kakak RR. NURUL WURYANDANI yakni saksi R. HADI MURHANDANU Als BOBI, kemudian pada tahun 2016 MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI menghubungi RR. NURUL WURYANDANI melalui telepon kemudian menawarkan RR. NURUL WURYANDANI untuk kerjasama bisnis di bidang properti dengan komitmen bagi keuntungan atau hasil sebesar 70% untuk terdakwa dan 30% untuk MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI
- 2) Bahwa kemudian MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI minta RR. NURUL WURYANDANI agar menggunakan sertifikat rumah RR. NURUL WURYANDANI di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat untuk dijadikan modal (dijaminkan) kepada seseorang kenalnya yang bisa memberikan pinjaman uang untuk modal bisnis tersebut, atas penjelasan tersebut RR. NURUL WURYANDANI pun bersedia dan akan menggunakan sertifikat rumah milik suaminya yakni SHM No. 1088/Menteng yang mana ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai jaminan untuk mendapatkan modal ;
- 3) Bahwa sekira bulan Mei 2016, MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mengajak RR. NURUL WURYANDANI menuju ke Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan, kemudian RR. NURUL WURYANDANI dikenalkan dengan PIETER NARDTY THANU melalui saksi FAESHAL RIZA ERLANGGA, pada saat itu RR. NURUL WURYANDANI menyampaikan maksud kedatangannya adalah ingin meminjam uang, lalu PIETER NARDTY THANU menyanggupi akan membantu dengan mengatakan

Putusan Pidana hal 291 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



kepada RR. NURUL WURYANDANI bahwa ia punya “big boss” yakni Terdakwa, kemudian PIETER NARDTY THANU juga mengatakan nanti Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM yang akan memberikan uang kepada RR. NURUL WURYANDANI dalam bentuk cek tunai, namun Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM mengatakan peminjaman uang tersebut dengan syarat harus ada jaminan ;

- 4) Bahwa sekitar bulan Juni 2016, RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTFI kembali mendatangi Gedung Cyber untuk bertemu lagi dengan PIETER NARDTY THANU, dimana pada saat itu saksi PIETER NARDTY THANU menyampaikan bahwa Terdakwa Ir SANTOSO HALIM bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan *sistem pengembalian / buyback dengan jangka waktu* dan nanti akan dibuatkan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dan Akta Pengitakan Jual Beli (APJB) di hadapan Notaris, atas iming-iming dari Terdakwa Ir SANTOSO HALIM tersebut kemudian RR. NURUL WURYANDANI menyetujuinya, lalu saksi PIETER NARDTY THANU meminta agar RR. NURUL WURYANDANI datang kembali ke Gedung Cyber dengan membawa serta suaminya ARIS SETYANTO NUGROHO yaitu sebagai pemilik asset dan nama yang tertera dalam dokumen SHM No. 1088/Menteng, dan membawa semua dokumen-dokumen asli pendukung berikut fotokopinya yaitu SHM No. 1088/Menteng, KTP suami/istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, dan lain-lain ;
- 5) Bahwa oleh karena RR. NURUL WURYANDANI tidak meminta ijin kepada suaminya untuk menjadikan SHM tersebut sebagai jaminan, maka timbullah niat jahat RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTFI untuk mencari pemeran pengganti untuk berpura-pura sebagai suami RR. NURUL WURYANDANI yaitu saksi ARIS SETYANTO NUGROHO di hadapan Notaris, saat pertemuan tersebut langsung dilaksanakan penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dan Akta Pengitakan Jual Beli (APJB) agar pinjaman tersebut dapat diberikan kepada RR. NURUL WURYANDANI ;
- 6) Bahwa ternyata Sdr. SIGI yang berpura-pura menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO (saksi korban) secara fisik sangat berbeda jauh dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, karena Sdr. SIGI masih sangat muda dan terpaut jauh umurnya dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, sehingga semua dokumen-dokumen yang digunakan dalam pertemuan itu menggunakan data-data ARIS SETYANTO NUGROHO ;

Putusan Pidana hal 292 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



- 7) Bahwa permufakatan jahat antara Terdakwa Ir SANTOSO HALIM, saksi PIETER NARDTY THANU, saksi LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dan saksi RR. NURUL WURYANDANI terkait SHM milik saksi korban **ARIS SETYANTO NUGROHO**, masih berlanjut yaitu dengan cara memakai Jasa Kantor KJPP FELIX SUTANDAR sebagai kantor penilai yang ditunjuk oleh Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM untuk melakukan penilaian di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, namun KJPP tersebut tidak melaksanakan Survey dengan benar sebagaimana SOP yang berlaku, Penilaian ini hanya Formalitas dibuat untuk dapat mengajukan Kredit ke Bank J Trust dan menggunakan Jasa saksi Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn yang berkantor di Ruko Marcella III Jln. Pondok Betung Raya No. 9 Lt. 2 Bintaro Sektor 3A Kota Tangerang Selatan 15225, padahal Pengikatan Jual Beli dilakukan di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan diluar Wilayah Kerja Saksi LUSI INDRIANI, S.H.M.Kn.;
- 8) Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016, yang merupakan APJB lunas sekaligus Kuasa Jual atas objek tanah SHM No: 1088/Menteng a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO, yang beralamat di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, yang ditandatangani saat itu maksud awal adalah bukan akta tentang jual beli dan kuasa jual, melainkan saksi R R NURUL WURYANDANI tidak pernah ada niatan untuk menjual Tanah yang berlokasi di Jalan Tasikmalaya No.15 Menteng tersebut kepada terdakwa Ir Santoso Halim
- 9) Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dilakukan di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan, dan Akta Pengikatan Jual Beli ini dibuat dengan Lunas, padahal faktanya belum lunas dan uang yang digunakan untuk diberikan kepada R R NURUL WURYANDANI menggunakan uang yang di dapat dari Terdakwa Ir SANTOSO HALIM setelah menjaminkan Sertifikat SHM No. 1088/Menteng ke Bank J Trust ;
- 10) Bahwa penggunaan Jasa saksi Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn untuk mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik SHM No. 1088/Menteng ke Badan Pertanahan Jakarta Pusat dengan memberikan biaya sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) supaya bisa balik nama selesai dalam 1 hari untuk bisa segera mengajukan kredit ke Bank J Trust, termasuk namun tidak terbatas diberikan kepada Badan Pertanahan Jakarta Pusat ;
- 11) Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tertera pada Surat Perjanjian tersebut, RR. NURUL WURYANDANI telah menerima

Putusan Pidana hal 293 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



- uang sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), padahal Faktanya saksi RR. NURUL WURYANDANI baru menerima uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari Terdakwa Ir SANTOSO HALIM ;
- 12) Secara aktif dan sadar sejak Tanggal 10 Juni 2016 hingga 19 Juni 2016, Terdakwa Ir SANTOSO HALIM dengan berbagai upaya memuluskan skenarionya agar dapat menguasai Tanah yang berlokasi di Jalan Tasikmalaya N0.15 Menteng Jakarta Pusat dengan membuat Surat Perjanjian Kerjasama, Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli, Balik Nama Ke Badan Pertanahan Negara Jakarta Pusat hingga mengajukan Kredit Ke Bank J Trust dengan niat jahat dan bujuk rayu kepada RR. NURUL WURYANDANI agar mau menyerahkan SHM No. 1088/Menteng dan mendapatkan keuntungan dari Bank J Trust berupa kredit sebesar Rp Rp 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) ;
- 13) Bahwa Pada tanggal 15 Juni 2016 Terdakwa Ir SANTOSO HALIM mengajukan perubahan kepemilikan SHM No. 1088/Menteng ke BPN Jakarta Pusat dan pada tanggal 16 Juni 2016 SHM No. 1088/Menteng berubah kepemilikan menjadi atas nama Ir SANTOSO HALIM. Dalam proses pengajuan tersebut, Ir SANTOSO HALIM **menerangkan bahwa objek jual beli (SHM No. 1088/Menteng) tidak dalam jaminan suatu hutang piutang, sedangkan faktanya bahwa SHM No. 1088/Menteng menjadi jaminan hutang R.R. NURUL WURYANDANI dengan Terdakwa Ir SANTOSO HALIM ;**
- 14) Bahwa Terdakwa sebelum terjadi penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, Terdakwa mengatakan kepada RR. NURUL WURYANDANI bahwa ini pinjam meminjam tapi akad yang dilaksanakan adalah Pengikatan Jual Beli, sehingga kemudian RR. NURUL WURYANDANI menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut ;
- 15) Bahwa saksi PIETER NARDTY THANU sejak awal mengetahui bahwa Akta Pengikatan Jual Beli ini adalah hanyalah akal-akalan untuk mendapatkan Tanah milik saksi korban ARIS karena perjanjian ini sejak awal diketahui belum lunas, namun dibuat Lunas dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 sehingga dapat segera dimiliki oleh Terdakwa Ir SANTOSO HALIM karena tanggal 19 Juni 2016 sudah beralih nama menjadi milik Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM, dan saksi PIETER NARDTY THANU mengatakan Nilai Rp 15.000.000.000 (Lima Belas Milyar) adalah

Putusan Pidana hal 294 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



harga yang sangat tidak wajar untuk membeli rumah di Jln. Tasikmalaya No.15 Menteng ;

- 16) Bahwa **Keterangan palsu pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn.** adalah sebagai berikut :

3. Sebagaimana yang tertulis pada Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 :

Pasal 1

Jual beli tanah tersebut akan dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) tersebut, pihak pertama dengan ini memberikan bukti pelunasannya, sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

Kalimat “..... **jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) tersebut, pihak pertama dengan ini memberikan bukti pelunasannya**” adalah tidak sesuai dengan yang sebenarnya, karena nilai transaksi sebenarnya adalah Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).

Dan kalimat yang menerangkan “..... **jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani**” juga merupakan **keterangan tidak sesuai dengan sebenarnya**, karena pada saat akta ditandatangani terdakwa baru memberikan uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada R.R. NURUL WURYANDANI,

4. Pada penutup Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016, berbunyi:

----- **Demikian Akta Ini** -----

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kota Tangerang Selatan, pada hari ini dan tanggal seperti tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri :

Putusan Pidana hal 295 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



e. Nona RIKA CAHYA UMBARA,dst.

f. Tuan IRSAN MARADONA,dst.

Isi penutup Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 tidak sesuai dengan sebenarnya, karena Akta Pengikatan Jual Beli tersebut ditandatangani di Gedung Cyber I Mampang-Jakarta Selatan bukan di Tangerang Selatan, dan RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA tidak hadir menyaksikan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, hal tersebut dilakukan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn karena wilayah kerjanya berada di Tangerang Selatan bukan di Jakarta Selatan.

- 17) Bahwa saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah bertemu dengan terdakwa Ir. SANTOSO HALIM, saksi PIETER NARDTY THANU, Notaris LUSI INDRIAYANI, S,H.M.Kn apalagi hadir dalam semua pertemuan yang terjadi di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan, APALAGI menandatangani SPK tanggal 10 Juni 2016 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016, dan Akta Jual Beli No. 3/2016, sehingga kesemua dokumen itu berisi keterangan yang tidak benar/palsu ;
- 18) Bahwa saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak mengetahui kalau RR. NURUL WURYANDANI telah menjadikan SHM No: 1088/Menteng atas nama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai jaminan pinjaman modal kepada Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM, yang mana RR. NURUL WURYANDANI melakukannya diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan dari saksi ARIS SETYANTO NUGROHO yang juga merupakan suami dari RR. NURUL WURYANDANI, karena pengaruh dan iming-iming yang kuat dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI serta jaminan bahwa Tanah itu itu tidak akan beralih kepemilikannya kata saksi PIETER NARDTY THANU dan Terdakwa Ir Santoso Halim ;
- 19) Bahwa RR. NURUL WURYANDANI tidak diberikan salinan atau photo copy Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016, karena semua dokumen dipegang oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, akan tetapi akhirnya saksi ARIS SETYANTO NUGROHO bisa mendapatkan dokumen asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI setelah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO meminta kepada MAULVY PARAMA ARTHA dengan proses permintaan yang sangat sulit hingga akhirnya MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mau menyerahkannya setelah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO membayar kompensasi kepada MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI sebesar

Putusan Pidana hal 296 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening BCA Nomor 8780381974 atas nama MAULVY PARAMA ARTHA ;

- 20) Bahwa kemudian Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dikirim oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI melalui kurir JNE tanggal 16 Juli 2019, berikut photo copy asli SHM No. 1088/Menteng milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO dan asli tindasan kwitansi tanggal 10 Juni 2016 yang isinya seolah-olah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO telah menerima uang sebesar Rp. 17 Milyar dari Terdakwa Ir. SANTOSO HALIM untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, padahal saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah melakukan transaksi tersebut dan tandatangan yang tertera di kwitansi tersebut bukan tandatangan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO ;
- 21) Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan PIETER NARDTY THANU, RR. NURUL WURYANDANI, dan saksi Notaris LUSI INDRIAYANI, SH., M.Kn tersebut, korban mengalami kerugian materil sebesar kurang lebih Rp. 65.000.000.000,- atau setidaknya-tidaknya mengalami kerugian materil hilangnya Sertifikat Hak Milik No 1088/Menteng ;

Menimbang, bahwa dari fakta yuridis tersebut diatas selanjutnya akan dipertimbangkan apakah ia terdakwa dapat dipersalahkan melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan Penuntut Umum ;

Menimbang, bahwa ia terdakwa diajukan kepersidangan dengan dakwaan yang disusun secara alternative yakni **kesatu** sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 266 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP atau kedua** sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 266 ayat (2) Jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP atau ketiga** sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 263 ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP atau Keempat** sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 263 ayat (2) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP ;**

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan susunan dakwaan diatas, maka Majelis akan langsung memilih salah satu dakwaan yang paling mendekati terbukti dihubungkan dengan fakta yuridis diatas, yakni dakwaan **kesatu** sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam **Pasal 266 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP** yang unsurnya sebagai berikut :

1. **menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu ;**

Putusan Pidana hal 297 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



2. *dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran ;*
3. *jika pemakaian itu dan menimbulkan kerugian ;*
4. *yang melakukan, yang menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan perbuatan*

Menimbang, bahwa selanjutnya giliran Majelis akan mempertimbangkan unsur-unsur diatas sebagaimana terurai dibawah ini ;

Unsur menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan menyuruh adalah memakai tenaga orang lain dalam mewujudkan suatu perbuatan, tidak melakukan sendiri, akan tetapi didalam hukum pidana orang tersebut dipandang sebagai orang yang melakukan sedangkan kata *Menempatkan* maksudnya didalam hal ini adalah memasukkan, memuat, meletakkan sesuatu kedalam suatu wadah atau tempat atau ruang;

Menimbang, bahwa *Keterangan palsu* maksudnya adalah keterangan atau uraian yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya, keterangan yang tidak jujur, keterangan yang tidak benar demikian pula Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Menurut Wirjono Prodjodikoro “ *Akta otentik adalah akta yang dibuat dengan maksud untuk dijadikan alat bukti oleh atau dimuka seorang pejabat umum yang berkuasa untuk itu* “. R. SOESILO, didalam bukunya Kitab Undang-undang Hukum Pidana, penerbit Politeia Bogor, halaman 171, memberi pengertian tentang Akta Otentik, yaitu *surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang, oleh pegawai umum;*

Bahwa dari pengertian Akte Otentik tersebut diatas, dapat diketahui, bahwa selain dari bentuk dan syarat-syarat suatu surat telah ditentukan oleh undang-undang, juga harus dibuat oleh Pegawai umum, barulah dapat dikatakan sebagai Akte Otentik;

Bahwa yang dimaksud dengan Pegawai umum adalah Pegawai yang diangkat oleh pemerintah untuk bekerja melayani kepentingan umum, dalam pekerjaan mana ia tidak menerima gaji atau upah dari Pemerintah, seperti misalnya Notaris ;

Ditegaskan bahwa suatu akta otentik yang dalam bentuknya yang telah ditentukan oleh undang-undang tersebut harus dibuat oleh pejabat umum yang

Putusan Pidana hal 298 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang. Dalam bentuk perkataan diatas adanya penunjukan terhadap seorang pejabat umum tetapi tidak menyebutkan secara spesifik mengenai pejabat umum itu sendiri, maka dibuatlah Peraturan Jabatan Notaris yang dapat disebut sebagai peraturan pelaksana dari Pasal 1868 KUHPPerdata, di mana menjelaskan bahwa Notaris-lah yang dimaksud sebagai pejabat umum berpedoman kepada ketentuan tersebut bahwa Akta Otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa atau berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014. Notaris adalah *pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta outentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain* “ ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diperoleh dari keterangan para saksi dan Keterangan Terdakwa yang bersesuaian dengan alat bukti yaitu :

- Bahwa RR. NURUL WURYANDANI bersama-samsa dengan LUTHFI (DPO) dan Sdr. SIGI (DPO) pada tanggal 10 Juni 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan telah bertemu dengan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam SHM Nomor 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO, dimana NURUL telah memberikan keterangan yang tidak benar di hadapan notaris itu, berupa keterangan mengenai suami NURUL bernama ARIS SETYANTO NUGROHO yang diperankan oleh orang lain yang bukan suami yang sebenarnya.
- Bahwa perbuatan itu dilakukan pada mulanya sekitar awal tahun 2016, NURUL membutuhkan dana untuk keperluan kerjasama pembangunan apartemen di Surabaya dengan Sdr. MAULVY PARAMA ARTHA Als. LUTHFI (DPO).
- Bahwa untuk memenuhi kebutuhan dana tersebut kemudian MAULVY PARAMA ARTHA Als. LUTHFI merayu NURUL agar menggunakan sertifikat

Putusan Pidana hal 299 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



rumah NURUL di Jl. Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat untuk dijadikan modal (dijaminkan).

- Bahwa kemudian timbul niat NURUL untuk mengambil sertifikat Hak Milik Nomor 1088/Menteng atas nama suaminya yaitu ARIS SETYANTO NUGROHO secara diam-diam tanpa ijin suaminya tersebut.
- Sekira bulan Mei 2016, MAULVY PARAMA ARTHA Als. LUTHFI mengajak NURUL menuju ke Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan, kemudian NURUL dikenalkan dengan PIETER NARDTY THENU, pada saat itu NURUL menyampaikan kedatangannya ingin **meminjam** uang, lalu PIETER menyanggupi akan membantu dengan mengatakan kepada NURUL bahwa ia punya “big boss” yakni Terdakwa, kemudian PIETER juga mengatakan nanti Terdakwa yang akan memberikan uang kepada NURUL dalam bentuk cek tunai, namun untuk itu harus ada jaminan.
- Kemudian setelah sertifikat SHM No. 1088/Menteng a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO (saksi korban) diambil oleh NURUL selanjutnya dibawa dan ditunjukkan kepada PIETER dan oleh PIETER sertifikat tersebut di fotocopy untuk ditunjukkan kepada Terdakwa.
- Setelah Terdakwa melihat sertifikat tersebut, kemudian Terdakwa melakukan pengecekan ke lokasi yang terletak di jalan Tasikmalaya No 15 Menteng Jakarta Pusat, pada tanggal 03 Juni 2016 keluar surat dari KJPP FELIX SUTANDAR terkait penugasan untuk melakukan penilaian/survey harga terhadap rumah yang terletak di Jalan Tasikmalaya No 15 Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana objek dalam Sertifikat Hak Milik No 1088 tersebut didasarkan atas permohonan Terdakwa. Kemudian pada tanggal 08 Juni 2016 telah dilakukan inspeksi ke lokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dimana hasil inspeksi tertulis **bahwa sebagai penghuni rumah tersebut adalah Ir Santoso Halim / Terdakwa** beserta keluarganya, padahal faktanya rumah tersebut bukan merupakan milik dari Terdakwa dan masih atas nama ARIS SETYANTO NUGRO (saksi korban), dan terhadap tanah dan bangunan tersebut diperoleh harga pasar sebesar kurang lebih Rp. 54.000.000.000,- (lima puluh empat milyar rupiah). Terhadap penilaian oleh KJPP tersebut sudah diketahui oleh Terdakwa. Hal tersebut bersesuaian dengan barang bukti yang diperlihatkan di depan persidangan terkait surat yang dikeluarkan dari KJPP FELIX SUTANDAR & PARTNER.
- Bahwa selain itu, PIETER juga menyampaikan agar NURUL membawa semua dokumen-dokumen asli pendukung berikut fotokopinya yaitu SHM

Putusan Pidana hal 300 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 1088/Menteng, KTP suami/istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, dan lain-lain.

- Pada pertemuan selanjutnya yaitu pada tanggal 10 Juni 2016 masih bertempat di Gedung Cyber Mampang, Jakarta Selatan, NURUL membawa dokumen yang diminta oleh PIETER tersebut dengan membawa Sdr. SIGI yang mengaku sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO yang secara fisik sangat berbeda jauh dengan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO dimana Sdr. SIGI masih sangat muda apabila dibandingkan dengan usia yang tercantum pada identitas yang NURUL bawa tersebut, kemudian PIETER menyampaikan bahwa Terdakwa bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan system pengembalian kembali/buyback dengan jangka waktu 2 (dua) tahun dimana hal tersebut nantinya akan dituangkan dalam Surat Perjanjian Kerjasama (SPK).
- Bahwa Surat Perjanjian Kerjasama tersebut ditandatangani oleh NURUL, orang yang mengaku sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO, dan Terdakwa, dimana saksi yang menandatangani SPK tersebut adalah PIETER THENU dan NURUL. Untuk draft Surat Perjanjian Kerjasama tersebut sudah disediakan oleh Terdakwa dan sudah dikonsep oleh staff dari Terdakwa yang draftnya sudah baku / template sesuai dengan kehendak Terdakwa.
- Bahwa yang dimaksud dengan pembelian buy back adalah pembelian kembali artinya, penjual dapat membeli kembali terhadap objek yang diperjual belikan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kerjasama Pasal 2 angka 1 yang menerangkan bahwa perjanjian ini berlaku sejak disepakati dan ditandatangani perjanjian ini disesuaikan dengan jangka waktu 2 (dua) tahun. Tetapi di hari yang sama yaitu pada tanggal 10 Juni 2016, Terdakwa juga menyuruh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dan meminta Notaris LUSI INDRIANI untuk membuatkan Akta Pengikatan Jual Beli antara Ir. SANTOSO HALIM dengan ARIS (Figuran). Sebelum penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, LUSI INDRIANI melakukan pengecekan terhadap dokumen yang dibawa oleh NURUL, dan mencocokkan identitas dari suami NURUL yaitu ARIS, seharusnya dalam pertemuan tersebut, LUSI INDRIANI lebih detail membandingkan identitas saksi ARIS SETYANTO NUGROHO termasuk tanggal lahirnya yaitu tanggal 24 Februari 1969 (umur 50 tahun) yang sangat jauh berbeda dengan fisik dari Sdr. SIGI (ARIS figuran), tetapi oleh LUSI INDRIANI hal tersebut dilakukan tidak secara detail.

Putusan Pidana hal 301 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn setelah melakukan pengecekan kemudian dilakukan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 yang ditandatangani oleh ARIS SETYANTO NUGROHO (Figuran), NURUL, Terdakwa dengan saksi RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA. Bahwa isi dari APJB tersebut dibuat oleh LUSI tidak sesuai dengan faktanya yaitu diantaranya :
 - a) Bahwa saksi korban ARIS SETIANTO NUGROHO selaku pemilik asli SHM nomor : 1088/menteng tidak pernah hadir, menghadap dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut.
 - b) Bahwa yang hadir pada saat pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah figure palsu, alias aris palsu yang Bernama SIGI (DPO) yang memang dikehendaki oleh LUSI.
 - c) Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut juga dibuat oleh Sdr. LUSI INDRIANI bahwa pembayaran yang dilakukan sudah lunas tapi pada kenyataannya pembayaran tersebut belum lunas, dan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, Terdakwa baru menyerahkan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada NURUL. Dan hal tersebut diketahui oleh LUSI INDRIANI dan Terdakwa secara sadar, LUSI INDRIANI tetap mencantumkan pembayaran lunas di dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut.
 - d) Bahwa saksi RIKA CAHYA UMBARA dan IRSAN MARADONA tidak pernah hadir menyaksikan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, dan saksi menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan di Kantor LUSI INDRIANI.
 - e) Bahwa jumlah yang diterima oleh RR. NURUL dari Terdakwa tidak sesuai dengan nominal yang tertuang dalam Akta Perikatan Jual Beli, dimana dalam Akta Pengikatan Jual Beli dicantumkan dengan nominal Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), tetapi pada kenyataannya nominal yang sebenarnya adalah Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dan pembayaran tersebut dilakukan Terdakwa secara bertahap.
 - f) Bahwa penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dilaksanakan di kantor IR. SANTOSO HALIM di daerah Jakarta Selatan, sedangkan wilayah kerja LUSI INDRIANI berada di Tangerang Selatan bukan di Jakarta Selatan, kemudian dalam Akta Pengikatan Jual Beli, LUSI INDRIANI secara sadar dan menghendaki ditulis bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat di Kantor LUSI

Putusan Pidana hal 302 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INDRIANI. Hal tersebut juga diketahui oleh Terdakwa, dimana Terdakwa mengetahui jika kantor LUSI INDRIANI berada di Tangerang Selatan

- Setelah itu pada tanggal 14 Juni 2016, Terdakwa kembali meningkatkan status APJB tersebut menjadi Akta Jual Beli dengan meminta bantuan LUSI INDRIANI, kemudian oleh LUSI INDRIANI mendelegasikan pembuatan Akta Jual Beli tersebut kepada saksi MESSIE PHOLUAN, S.H., dimana draft dari Akta Jual Beli tersebut dikonsep oleh LUSI INDRIANI dan pembayaran tersebut diketahui belum lunas tetapi Terdakwa dengan sengaja tidak memberitahukan hal tersebut kepada saksi MESSIE PHOLUAN, S.H., dan Terdakwa juga tidak memberitahukan kepada saksi MESSIE PHOLUAN terkait harga pasar terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat. Hal tersebut dilakukan supaya Terdakwa dapat segera memproses APJB menjadi AJB dan nilai yang tertuang dalam AJB tersebut bernilai rendah. Padahal suatu Akta Pengikatan Jual Beli dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli asalkan diketahui sudah dilakukan pembayaran lunas sebagaimana keterangan dari saksi MESSIE PHOLUAN, S.H., padahal faktanya Terdakwa melakukan penyerahan uang secara lunas kepada NURUL pada tanggal 27 Juni 2016. Hal tersebut terlihat bahwa Terdakwa sudah memiliki niat jahat untuk memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut. Dan pada saat proses penandatanganan Akta Jual Beli pada tanggal 14 Juni 2016, Terdakwa sadar dan menghendaki jika pembayaran tersebut belum lunas.
- Tidak berhenti disitu, setelah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 3 pada tanggal 14 Juni 2016, kemudian pada tanggal 15 Juni 2016, Terdakwa mengajukan perubahan kepemilikan SHM No. 1088/Menteng ke BPN Jakarta Pusat dengan memberi kuasa kepada saksi HILDA KARMILA untuk mengurus proses balik nama tersebut, dan dalam proses balik nama tersebut dilakukan secara luar biasa karena prosesnya hanya dalam waktu 1 hari, dan dalam proses balik nama tersebut, Terdakwa menerangkan bahwa objek jual beli yaitu SHM No. 1088/Menteng tidak dalam jaminan suatu hutang piutang, sedangkan faktanya SHM No. 1088/Menteng tersebut menjadi jaminan hutang NURUL WURYANDANI dengan Terdakwa dan Terdakwa juga mengetahui pembayaran terhadap objek tersebut belum lunas, tetapi Terdakwa dengan sengaja tidak menerangkan hal tersebut kepada pihak BPN. Dan pada tanggal pada tanggal 16 Juni 2016 SHM No.

Putusan Pidana hal 303 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel

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)



1088/Menteng berubah kepemilikan menjadi atas nama Ir SANTOSO HALIM.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa Terdakwa telah dengan sengaja menyuruh PIETER untuk menyodorkan Surat Perjanjian Kerjasama yang sudah dibuat/dikonsep oleh staf dari Terdakwa dan isi dari Surat Perjanjian Kerjasama tersebut sudah sesuai dengan kehendak Terdakwa dimana dalam Surat Perjanjian Kerjasama yang telah ditandatangani oleh NURUL, ARIS SETYANTO NUGROHO (Figuran), dan Terdakwa tersebut berisi terkait dengan jual beli dengan sistem buy back dengan jangka waktu 2 (dua) tahun sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Kerjasama Pasal 2 angka 1 yang menerangkan bahwa perjanjian ini berlaku sejak disepakati dan ditandatangani perjanjian ini disesuaikan dengan jangka waktu 2 (dua) tahun. Dalam artian penjual nantinya dapat membeli kembali obyek yang di jual belikan yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Tasikmalaya Nomor 15 Menteng-Jakarta Pusat dalam kurun waktu 2 (dua) tahun. Tetapi di hari yang sama yaitu pada tanggal 10 Juni 2016, Terdakwa juga menyuruh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dan meminta Notaris LUSI INDRIANI untuk membuatkan Akta Pengikatan Jual Beli antara Ir. SANTOSO HALIM dengan ARIS (Figuran). Padahal faktanya awal mula NURUL keinginannya adalah hanya hutang/pinjam uang dengan memberikan jaminan pelunasannya berupa tanah/dan bangunan SHM No. 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO, dengan demikian harusnya Terdakwa memberikan jaminan hutang di hadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn. Dan sebelum waktu 2 (dua) tahun, Terdakwa sudah mengubah kepemilikan SHM No. 1088/Menteng menjadi milik Terdakwa, dengan demikian jelas unsur inipun terpenuhi secara hukum ;.

Unsur dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran ;

Menimbang, bahwa kata Sengaja mengandung unsur “subyektif”, yaitu dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain, Menurut **Moeljatno** berpendapat jika menganut paham bahwa kesengajaan adalah pengetahuan, maka sesungguhnya ada dua corak kesengajaan yaitu kesengajaan sebagai kepastian dan kesengajaan sebagai kemungkinan, **Moeljatno** kemudian mengusulkan penggunaan teori “*in kauf nehmen*” (teori “apa boleh buat”). Dalam teori ini diperlukan adanya dua syarat yaitu:

1. Terdakwa mengetahui adanya akibat/keadaan yang merupakan delik

Putusan Pidana hal 304 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



2. Sikap terhadap kemungkinan itu andai kata sungguh timbul, ialah apa boleh buat, dapat disetujui dan berani pikul resikonya.

Bahwa dalam konteks rumusan tindak pidana terdapat sifat kesengajaan yaitu kesengajaan berwarna dan kesengajaan tidak berwarna. Sifat kesengajaan itu berwarna dan kesengajaan melakukan sesuatu perbuatan mencakup pengetahuan si pelaku bahwa perbuatannya melawan hukum (dilarang). Jadi harus ada hubungan antara keadaan batin si-pelaku dengan melawan hukumnya perbuatan. Dikatakan, bahwa sengaja disini berarti *dolus malus*, artinya sengaja untuk berbuat jahat. Jadi menurut pendirian yang pertama, untuk adanya kesengajaan perlu bahwa si pelaku menyadari bahwa perbuatannya dilarang. Penganutnya antara lain Zevenbergen, yang mengatakan bahwa: “ *Kesengajaan senantiasa ada hubungannya dengan dolus malus, dengan perkataan lain dalam kesengajaan tersimpul adanya kesadaran mengenai sifat melawan hukumnya perbuatan* ” Untuk adanya kesengajaan, di perlukan syarat, bahwa pada si pelaku ada kesadaran, bahwa perbuatannya dilarang dan/ atau dapat dipidana. Kalau dikatakan bahwa kesengajaan itu tak berwarna, maka itu berarti bahwa untuk adanya kesengajaan cukuplah bahwa si pelaku itu menghendaki perbuatan yang dilarang itu. Ia tak perlu tahu bahwa perbuatannya terlarang/sifat melawan hukum. Dapat saja si pelaku dikatakan berbuat dengan sengaja, sedang ia tidak mengetahui bahwa perbuatannya itu dilarang atau bertentangan dengan hukum.

Bahwa Ada 3 (tiga) macam corak kesengajaan (*dolus*) yang sudah kita kenal, yakni sebagai berikut:

1. Sengaja sebagai maksud atau tujuan (*opzet als oogmerk*) artinya adalah Pembuat menghendaki akibat perbuatannya dan tidak dilakukan perbuatan itu jika pembuat tahu akibat perbuatannya ;
2. Sengaja sebagai kesadaran (*keinsyafan*) akan keharusan atau sadar akan kepastian (*opzet bij zekerheidsbewustzijn*), yaitu pembuat yakin bahwa akibat yang dimaksudkannya tidak akan tercapai tanpa terjadinya akibat yang tidak dimaksud ;
3. Sengaja sebagai kesadaran (*keinsyafan*) akan kemungkinan (*opzet bij mogelijks-bewustzijn* atau *dolus eventualis*) pembuat sadar bahwa mungkin akibat yang tidak dikehendaki akan terjadi untuk mencapai akibat yang dimaksudnya

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dengan jelas didalam Fakta Yuridis diatas yang mana dengan adanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris LUSI INDRIANI dimana

Putusan Pidana hal 305 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

isi dari Akta tersebut tidak benar tersebut, maka telah digunakan oleh terdakwa untuk melanjutkannya dengan Akta Jual Beli di hadapan Notaris MESSIE PHOLUAN, dan selanjutnya dengan adanya Akta Jual Beli tersebut telah digunakan oleh Terdakwa untuk mengajukan permohonan balik nama atas SHM Nomor 1088/Menteng dari semula atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM. Tidak berhenti disitu, setelah SHM No. 1088/Menteng tersebut sudah beralih kepemilikannya, kemudian oleh Terdakwa di gunakan untuk agunan terhadap permohonan kredit atas nama Terdakwa ke Bank J-Trust, dan atas permohonan kredit tersebut, Terdakwa mendapatkan uang sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah), dengan demikian menurut Majelis unsur inipun terpenuhi ;

Unsur jika pemakaian itu dan menimbulkan kerugian

Menimbang, bahwa Kerugian berasal dari kata Rugi yang menurut KBBI, rugi adalah homonim dan berada dalam kelas ajektiva, sedangkan yang dimaksud dengan rugi **adalah tidak mendapatkan faedah (manfaat)**, bahwa menurut **Eko Adi Susanto Dkk**, dalam bukunya Pertanggungjawaban Pidana Yang Memakai Surat Palsu dan Jurnal Daulat Hukum Volume 1 NO. 1 maret 2018, hlm. 3 Mengenai pemakaian atau penggunaan surat palsu yang dilakukan pelaku dalam tindak pidana pemalsuan, tidak harus dapat mendatangkan kerugian, tidak perlu kerugian itu nyata atau benar ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup menjerat pelaku pemalsuan surat yang diartikan kerugian disini tidak saja hanya meliputi kerugian materiil akan tetapi juga kerugian imaterial dimasyarakat, kesusilaan, kehormatan dikarenakan kata “dapat” di dalam unsur ini. Sedangkan menurut Cleiren, ada dua kepentingan yang akan dilindungi ketentuan ini yaitu Kepentingan umum (publica fide), kepercayaan warga dalam hubungan masyarakat diperhatikan dalam hal ini. dan yang kedua Kemungkinan adanya kerugian, tidak perlu telah terjadi, tetapi harus dapat terjadi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan didalam fakta yuridis diatas, yang mana perbuatan terdakwa yang menggunakan Akta nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 juga mengakibatkan timbulnya efek berantai, yaitu kerugian juga bagi saksi korban ARIS SETYANTO NUGROHO selaku pemilik asli SHM no:1088/menteng, dimana saksi korban mengalami kerugian karena harta miliknya berupa tanah/bangunan yang terletak di Jl. Tasikmalaya Nomor 15 Menteng Jakarta Pusat telah beralih nama menjadi nama orang lain, sehingga menurut keterangan saksi korban yang mendasarkan pada perkiraan harga tanah/bangunan di lokasi tersebut kerugian yang dideritanya adalah

Putusan Pidana hal 306 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekitar Rp. 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah), dengan demikian unsur ini jelas telah terpenuhi ;

Unsur yang melakukan, yang menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan perbuatan

Menimbang, bahwa Pasal 55 KUHP di klasifikasikan atas 4 bagian yaitu, pleger, doen pleger, medepleger, uitlokker. Suatu penyertaan dikatakan terjadi jika dalam suatu peristiwa tindak pidana terlibat lebih dari satu orang. Keterlibatan seseorang dalam peristiwa pidana ini dapat dilakukan secara psikis maupun pisik, sehingga harus dicari pertanggungjawaban masing-masing orang yang terlibat dalam peristiwa pidana tersebut. Harus dicari sejauh mana peranan masing-masing, sehingga dapat diketahui sejauh mana pertanggungjawabannya ;

R. Soesilo dalam bukunya yang berjudul *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) Serta Komentar-Komentarnya Lengkap Pasal Demi Pasal* menjelaskan mengenai apa yang dimaksud dengan **“orang yang turut melakukan” (medepleger)**. “Turut melakukan” dalam arti kata **“bersama-sama melakukan”**. Sedikit-dikitnya **harus ada dua orang**, ialah orang yang melakukan (*pleger*) dan orang yang turut melakukan (*medepleger*) peristiwa pidana. Di sini diminta bahwa kedua orang itu semuanya melakukan perbuatan pelaksanaan, jadi melakukan anasir atau elemen dari peristiwa tindak pidana itu ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini, berdasarkan keterangan para saksi, keterangan terdakwa sendiri serta dihubungkan dengan barang bukti, telah terungkap fakta sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan hukum unsur *dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta itu seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal sebenarnya* tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa perbuatan Terdakwa menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik (yaitu akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 Tanggal 10 Juni 2016) terdapat kerjasama yang erat antara saksi NURUL WURYANDANI, PIETER, LUSI INDRIANI, dan Terdakwa, dengan demikian unsur inipun terpenuhi ;

Menimbang, bahwa tentang pembelaan dari Penasihat hukumnya, setelah Majelis mempelajari dengan seksama ternyata pembelaan tersebut pada dasarnya hanyalah uraian Panjang lebar secara teroris dan asumsi Penasihat hukum terdakwa saja, tanpa didukung fakta-fakta yuridis yang sah secara hukum, bahkan Penasihat Hukum terdakwa sendiri didalam dupliknya secara tegas menyatakan bahwa saksi NURUL WURYANDANI, saksi PIETER dan saksi LUSI INDRIANI sudah dinyatakan bersalah dalam persidangan

Putusan Pidana hal 307 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan materi perkara yang sama dengan terdakwa, Majelis berkeyakinan bahwa peran terdakwa sangat besar dalam rangkaian terjadinya perkara pidana dimaksud, sehingga Majelis berkesimpulan pembelaan tidak beralasan hukum dan patut dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari dakwaan kesatu Penuntut Umum telah terpenuhi, demikian pula selama persidangan berlangsung, Majelis tidak menemukan adanya alasan pembenar maupun pemaaf atas diri terdakwa dalam melakukan perbuatannya itu dan terdakwa ternyata adalah orang yang mampu mempertanggungjawabkan semua perbuatannya, maka Majelis berkesimpulan bahwa ia terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana TURUT SERTA MELAKUKAN MENYURUH MENEMPATKAN KETERANGAN PALSU KEDALAM SURAT AUTENTIK, maka Terdakwa harus dihukum setimpal perbuatannya ;

Menimbang, bahwa sistem pidana di Indonesia bukanlah balas dendam melainkan sistem pembinaan agar terpidana berbuat lebih baik dikemudian hari setelah menjalani pidananya, maka Majelis berpendapat hukuman yang akan dijatuhkan nanti sudah sesuai dengan rasa keadilan bagi diri terdakwa maupun masyarakat umum ;

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

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

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

Keadaan yang memberatkan:

- Terdakwa tidak mengakui terus terang perbuatannya ;
- Perbuatan terdakwa sangat bertentangan dengan program pemerintah yang sedang giatnya memberantas mafia tanah ;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa belum pernah dihukum ;

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

Putusan Pidana hal 308 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, **Pasal 266 ayat (1) 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 Ir SANTOSO HALIM** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana” **TURUT SERTA MELAKUKAN MENYURUH MENEMPATKAN KETERANGAN PALSU KEDALAM SURAT AUTENTIK**” sebagaimana dakwaan kesatu Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap **Terdakwa Ir SANTOSO HALIM** oleh karena itu dengan pidana penjara selama **3 (tiga) tahun**;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ;
4. Menetapkan terdakwa tetap ditahan ;
5. Menetapkan agar Terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp.2.000,- (dua ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Rabu, tanggal 3 Januari 2024, oleh kami, I Dewa Made Budiwatsara, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua kami, sebagai Hakim Ketua, H. Bawono Effendi, S.H., M.H. dan Ahmad Samuar, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Hardianto Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Monica Sevi Herawati, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi para penasihat hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ahmad Samuar, S.H.
M.H.

I Dewa Made Budiwatsara, S.H.,

H. Bawono Effendi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Putusan Pidana hal 309 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel



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

Hardianto Wibowo, S.H., M.H.

Putusan Pidana hal 310 dari 310 Putusan No.602/Pid.B/2023/PN Jkt.Sel