



**P U T U S A N**

**Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa dalam tingkat pertama menjatuhkan putusan

1. Nama lengkap : Agus Gunawan Bin H. Mamat Akang
2. Tempat lahir : Jakarta
3. Umur/Tanggal lahir : 51/11 Agustus 1969
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Jl. Pitara Raya Gang Kemang RT.005 RW.019  
Kelurahan Rangkapan Jaya, Kecamatan Pancoran  
Mas, Depok, Jawa Barat / KTP : Pedurenan Mesjid  
RT.001 RW.004 Kelurahan Karet Kuningan,  
Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Karyawan Swasta

Terdakwa ditahan dalam perkara lain;

Terdakwa menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL tanggal 27 April 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim;
  - Penetapan Majelis Hakim Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL tanggal 27 April 2021 tentang penetapan hari sidang;
  - Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;
- Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi, dan Terdakwa serta memperhatikan bukti surat dan barang bukti yang diajukan di persidangan;
- Setelah mendengar pembacaan tuntutan pidana yang diajukan oleh Penuntut Umum yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa AGUS GUNAWAN terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "bersama-sama melakukan perbuatan menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 266 ayat (1)

Halaman 1 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP sebagaimana dalam dakwaan Ketiga.

2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa AGUS GUNAWAN dituntut dengan "Pidana Penjara" selama 4 (empat) Tahun dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan sementara dan dengan perintah agar Terdakwa tetap ditahan.

3. Menyatakan Barang bukti berupa :

- 1) Fotokopi legalisir SHM No. 2342/Bangka a.n. YURMISNAWITA, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- 2) Fotokopi legalisir NPWP a.n. YURMISNAWITA, No: 57.210.881.9.017.000 oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- 3) Fotokopi legalisir KTP a.n. YURMISNAWITA, NIK: 3201036606660001, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- 4) Fotokopi legalisir KTP a.n. YUFIANU MITRA AKDA, NIK: 3201031204640001, yang dilegalisir oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- 5) Fotokopi legalisir KK (Kartu Keluarga) a.n. YUFIANU MITRA AKDA, No. 3201031002120458, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- 6) Fotokopi legalisir Kutipan Akta Nikah Nomor: 712/71/IX/1992 a.n. YUFIANU MITRA AKDA dan YURMISNAWITA, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- 7) Fotokopi legalisir KTP a.n. SHIERLY, NIK: 3171086810780004, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- 8) Fotokopi legalisir Akta Perikatan Jual Beli tanggal 11 November 2020, yang dibuat oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- 9) Fotokopi legalisir Akta Kuasa Menjual tanggal 11 November 2020, yang dibuat oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- 10) Fotokopi legalisir Akta Pengosongan tanggal 11 November 2020, yang dibuat oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- 11) Fotokopi legalisir SPPT PBB a.n. Ira Ronosulistyo, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- 12) Fotokopi pengecekan sertifikat No.Berkas: 52719/2020 atas SHM 2432/Bangka a.n. YURMISNAWITA, yang dilegalisir oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;

Dipergunakan dalam perkara an. Terdakwa FREDY KUSNADI

Halaman 2 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13) 1 (satu) buah asli KTP atas nama Agus Gunawan  
NIK:3174021108690005

Dikembalikan kepada Terdakwa

14) 1 (satu) kemeja lengan panjang warna biru.

Dirampas untuk dimusnahkan

15) Uang senilai Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dalam  
kartu ATM Bank BNI Syariah dengan nomor kartu 5210 8380 7101  
1918 atas nama AGUS GUNAWAN.

Dirampas untuk negara

4. Membebani Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar  
Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).

Menimbang, bahwa atas tuntutan Jaksa Penuntut Umum, Terdakwa telah  
menyampaikan secara lisan Pembelaannya tanggal 14 Juli 2021, yang pada  
pokoknya menyesali perbuatannya oleh karenanya mohon keringanan  
hukuman;

Menimbang, bahwa atas Pembelaan Terdakwa, Jaksa Penuntut Umum  
menyatakan tetap pada tuntutan, dan selanjutnya Terdakwa menyatakan  
tetap pada Nota Pembelaannya;

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

DAKWAAN :

PERTAMA :

Bahwa Ia Terdakwa AGUS GUNAWAN bersama-sama dengan saksi  
SHIERLY, saksi RIA SETIAWAN, saksi FREDDY KUSNAEDI dan ARYANI  
NUSTARIA alias AINI (keempatnya menjadi Terdakwa dalam berkas  
penuntutan terpisah), pada hari Rabu taggal 11 Nopember 2020 sekitar pukul  
11.00 WIB, atau setidaknya pada suatu waktu tertentu yang masih  
termasuk pada bulan Nopember Tahun 2020, bertempat di Kantor Notaris  
RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., yang beralamat di Jl. Radio  
IV No.1 RT.001 RW.004 Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran  
Baru, Jakarta Selatan, atau setidaknya pada suatu tempat yang masih  
termasuk kedalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan,  
*mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta  
melakukan perbuatan, dengan sengaja memakai surat terhadap akta otentik  
yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak  
dipalsu, jika pemalsuan surat otentik itu dapat menimbulkan kerugian, yang  
dilakukan Ia Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :*

Halaman 3 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



- Bahwa awalnya saksi ZURNI HASYIM DJALAL selaku pemilik tanah berikut bangunan rumah yang beralamat di Jl. Kemang Selatan 1-D No.24-B RT.002 RW.002 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA (Keponakan saksi ZURNI HASYIM DJALAL) luas tanah 909 M<sup>2</sup>, pada bulan Mei 2020 berniat akan menjual tanah berikut bangunan rumah tersebut seharga Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) atau disewakan, sehingga untuk mencari calon pembelinya / penyewanya maka saksi ZURNI HASYIM DJALAL memberikan kuasa secara lisan kepada saksi MUSTOFA alias TOPAN selaku Broker dari Agen Property. Kemudian Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA berikut foto copy KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP atas nama YURMISNAWITA (Isteri) dan YUFIANU MITRA AKDA (Suami) serta SPPT PBB oleh saksi ZURNI HASYIM DJALAL dititipkan kepada saksi MUSTOFA alias TOPAN.

- Setelah mendapat kuasa secara lisan dari saksi ZURNI HASYIM DJALAL dan menerima Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA berikut foto copy dokumen atas nama pemilik di Sertifikat tersebut, lalu saksi MUSTOFA alias TOPAN memasang Spanduk dilokasi Rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL yang akan dijual/disewakan tersebut bertuliskan kalimat : RUMAH INI DIJUAL / SEWA HUBUNGI ALI TOPAN NO.HP.081297978169.

- Bahwa selain memasang Spanduk dilokasi Rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL yang akan dijual tersebut, juga saksi MUSTOFA alias TOPAN selaku Agen Property yang telah mendapat kuasa dari saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut, saksi MUSTOFA alias TOPAN meminta tolong kepada saksi FREDDY KUSNAEDI untuk mencarikan calon pembelinya.

- Kemudian pada bulan Juni 2020 saksi FREDDY KUSNAEDI mendapat calon pembeli yaitu saksi RIA SETIAWAN, sehingga saksi FREDDY KUSNAEDI memperkenalkan saksi RIA SETIAWAN kepada saksi MUSTOFA alias TOPAN dan ketika itu saksi MUSTOFA alias TOPAN menawarkan rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL bukti kepemilikan SHM Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA seharga Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) serta saksi MUSTOFA alias TOPAN meminta uang komisi (fee) atas penjualan rumah tersebut.



- Bahwa setelah ada kesepakatan antara saksi RIA SETIAWAN dengan saksi MUSTOFA alias TOPAN terkait jual-beli rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut sehingga untuk pembuatan dan penandatanganan Akta-Aktanya akan dilakukan di Kantor Notaris FARIDA, S.H., yang berkantor di daerah Kebon Jeruk Jakarta Barat.
- Bahwa untuk membayar uang pembelian rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL yang akan dibeli dari saksi MUSTOFA alias TOPAN tersebut, selanjutnya pada bulan Juni 2020 saksi RIA SETIAWAN menghubungi saksi SHIERLY (Terdakwa dalam bekas terpisah) memberitahu rencana pembelian rumah dan tanah tersebut dan hendak meminjam uang kepada saksi SHIERLY untuk membayar pembelian rumah berikut tanah, pada saat itu saksi SHIERLY menyetujui akan memberikan pinjaman uang kepada saksi RIA SETIAWAN dengan cara SHM Nomor : 2342/Bangka milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL atas nama YURMISNAWITA oleh saksi SHIERLY akan dijamin kepada saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., selaku Direktur PT. Nusantara Trijaya Propertindo, selanjutnya saksi RIA SETIAWAN menyerahkan dokumen kepemilikan tanah kepada saksi SHIERLY berupa foto copy : SHM Nomor : 2342/Bangka, IMB, SPPT PBB, NPWP, KTP dan Kartu Keluarga serta Surat Nikah atas nama saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA.
- Bahwa terhadap rencana penjualan rumah/tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL kepada saksi RIA SETIAWAN tersebut, oleh saksi MUSTOFA alias TOPAN telah dibatalkan karena saksi MUSTOFA alias TOPAN mendapat informasi dalam proses pembuatan Akta-Akta saksi RIA SETIAWAN selaku Pembeli akan menggunakan jasa orang lain sebagai Figur pihak Penjual seolah-olah sebagai saksi YURMISNAWITA (Isteri) dan saksi YUFIANU MITRA AKDA (Suami) yang namanya tercantum pada Sertifikat. Atas adanya informasi tersebut sehingga saksi MUSTOFA alias TOPAN menarik/mengambil kembali asli SHM Nomor : 2342/Bangka berikut dokumen lainnya atas nama saksi YURMISNAWITA dan atas nama saksi YUFIANU MITRA AKDA dari Kantor Notaris FARIDA, S.H., selanjutnya SHM Nomor : 2342/Bangka berikut dokumen lainnya oleh saksi ZURNI HASYIM DJALAL dititipkan di Kantor Notaris RETNO RINI P. DEWANTO yang beralamat di Wisma Daria Jl. Iskandarsyah Raya No.7 Kebayoran Baru Jakarta Selatan.



- Dikarenakan rencana pembelian rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut gagal dan sudah dibatalkan oleh saksi MUSTOFA alias TOPAN, maka saksi RIA SETIAWAN berusaha mencari calon pembeli yang lain dengan cara pada bulan Agustus 2020 saksi RIA SETIAWAN menghubungi saksi SHIERLY meminta agar saksi SHIERLY saja yang maju sebagai pembelinya.

- Bahwa atas tawaran dari saksi RIA SETIAWAN tersebut, sehingga saksi SHIERLY timbul niat jelek yaitu saksi SHIERLY berniat/bermaksud akan menjual tanah berikut rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL kepada saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., selaku pendana dengan cara Sertifikat akan dijaminkan ke Bank dan akan dibalik nama terlebih dahulu serta untuk proses balik nama Sertifikat terlebih dahulu akan dibuat Akta-Akta dihadapan Notaris yang isinya tidak benar seolah-olah saksi YURMISNAWITA dan suaminya yaitu saksi YUFIANU MITRA AKDA hadir dihadapan Notaris menandatangani Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan yang difigurkan orang lain tanpa sepengetahuan dan seijin baik dari saksi ZURNI HASYIM DJALAL selaku pemilik rumah dan tanah maupun saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA selaku orang yang namanya tercantum pada SHM Nomor : 2342/Bangka.

- Bahwa dikarenakan saksi SHIERLY sudah memegang/mendapatkan foto copy SHM Nomor : 2342/Bangka berikut foto copy dokumen lainnya dari saksi RIA SETIAWAN, selanjutnya saksi SHIERLY menghubungi saksi MUSTOFA alias TOPAN mengatakan bahwa saksi SHIERLY yang akan membeli rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut.

- Kemudian pada bulan Agustus 2020 saksi MUSTOFA alias TOPAN memperkenalkan saksi SHIERLY kepada saksi ZURNI HASYIM DJALAL, ketika perkenalan tersebut saksi SHIERLY mengatakan mau membeli rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL bukti kepemilikan SHM Nomor : 2342/Bangka, setelah itu terjadi tawar menawar dan disepakati rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut akan dibeli saksi SHIERLY seharga Rp.19.500.000.000,- (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah), pembayarannya dengan cara pertermin (dicicil) yaitu : pada bulan Nopember 2020 sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk sewa rumah / tanah selama satu tahun dan masih dibulan Nopember 2020 akan membayar uang muka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(DP) pembelian sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), bulan Pebruari 2021 dan bulan Mei 2021 uang pelunasannya akan dibayar masing-masing sejumlah Rp.8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) .

- Bahwa setelah ada kesepakatan pembelian rumah berikut tanah, lalu dalam kurun waktu sejak bulan Agustus 2020 sampai dengan bulan Oktober 2020 saksi SHIERLY beberapa kali menemui saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., di Kantor PT. Nusantara Trijaya Propertindo beralamat di JL. Batu Ceper 8 No.1 RT.005 RW.001 Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, ketika bertemu tersebut saksi SHIERLY menawarkan tanah berikut rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL yang beralamat di Jl. Kemang Selatan 1-D No.24-B RT.002 RW.002 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan luas tanah 909 M<sup>2</sup> bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA seharga Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).

- Kemudian saksi SHIERLY mengajak saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., dan sekretarisnya saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., yaitu saksi NOVITA SARI untuk survei kelokasi rumah yang ditawarkan tersebut, ketika melakukan survei saksi SHIERLY bersama saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., dan saksi NOVITA SARI bertemu dengan saksi MUSTOFA alias TOPAN selaku penerima kuasa dari saksi ZURNI HASYIM DJALAL.

- Bahwa setelah melakukan survei / pengecekan ke lokasi rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL, sehingga saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., menyatakan setuju membeli rumah dan tanah seharga Rp.11.000.000.000,- (sebelas juta rupiah) yang sumber dananya saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., akan mengajukan Kredit ke PT. Bank Jtrust Indonesia yang beralamat di Gedung Sahid Sudirman Center Lantai 33, 35, 36 Suite A H Nomor 86 Kelurahan Karet Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat.

- Bahwa saksi ERWIN SOEYANTO selaku Direktur PT. Nusantara Trijaya Propertindo yang sebelumnya sudah melakukan pengikatan Kredit dengan PT. Bank Jtrust Indonesia senilai Rp.60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah), lalu saksi ERWIN SOEYANTO mengajukan penambahan jumlah kredit senilai Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) dengan jaminan SHM Nomor : 2342/Bangka atas nama

Halaman 7 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YURMISNAWITA luas tanah 909 M<sup>2</sup> terletak di Jl. Kemang Selatan 1-D No.24-B RT.002 RW.002 Kel. Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan.

- Bahwa atas permohonan penambahan nilai kredit yang diajukan saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., tersebut Komite Kredit PT. Bank Jtrust Indonesia melakukan analisa dan keluar Surat Pemberitahuan Keputusan Kredit (Offering Letter) Nomor : 242/SPK/BJI-JAK/COMM/XI/2020 tanggal 2 Nopember 2020 dan apabila PT. Nusantara Trijaya Propertindo selaku Debitur menyetujui maka nantinya akan dilakukan Pengikatan Kredit.

- Bahwa setelah keluarnya Surat Pemberitahuan Keputusan Kredit (Offering Letter) Nomor : 242/SPK/BJI-JAK/COMM/XI/2020 tanggal 2 Nopember 2020, selanjutnya masih diawal bulan Nopember 2020 saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., memberitahukan kepada saksi SHIERLY supaya Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan dibuat di Kantor Notaris Rekanan PT. Bank Jtrust Indonesia yaitu Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., yang beralamat di Jl. Radio IV No.1 RT.001 RW.004 Kel. Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

- Setelah mendapat pemberitahuan dari saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., terkait Notaris yang akan membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan, selanjutnya saksi SHIERLY menyuruh saksi RIA SETIAWAN agar menyiapkan orang yang akan dijadikan figur sebagai Penjual yaitu saksi YURMISNAWITA dan figur suaminya Penjual yaitu saksi YUFIANU MITRA AKDA serta menyiapkan dokumen-dokumen palsu berupa : NPWP, KTP dan Kartu Keluarga serta Surat Nikah atas nama saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA dengan imbalan yang akan diberikan saksi SHIERLY kepada para pihak yang telah membantu yaitu saksi RIA SETIAWAN, saksi FREDDY KUSNAEDI dan saksi MUSTOFA alias TOPAN masing-masing mendapatkan bagian sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan untuk membayar 2 (dua) orang figur penjual masing-masing sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).

- Bahwa setelah mendapat perintah dari saksi SHIERLY, selanjutnya saksi RIA SETIAWAN menghubungi saksi FREDDY KUSNAEDI meminta disiapkan dokumen palsu yaitu : KTP, Kartu Keluarga dan Surat Nikah serta NPWP atas nama saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA.

Halaman 8 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kemudian pada tanggal 06 Nopember 2020 saksi SHIERLY menyerahkan uang muka (DP) pembelian rumah kepada saksi ZURNI HASYIM DJALAL sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) melalui transfer dari Bank BCA ke rekening milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL.
- Bahwa pada hari Minggu tanggal 8 Nopember 2020 Terdakwa AGUS GUNAWAN dihubungi oleh ARYANI NUSTARIA alias AINI yang ketika itu mengatakan ada pekerjaan untuk menjadi figur saksi YUFIANU MITRA AKDA selaku suaminya saksi YURMISNAWITA pihak penjual dengan imbalan uang sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), karena mengharapkan imbalan uang sehingga Terdakwa AGUS GUNAWAN menyetujui, lalu pada hari itu juga Terdakwa AGUS GUNAWAN menerima uang sejumlah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dari ARYANI NUSTARIA alias AINI melalui transfer untuk membeli baju dan sepatu supaya dipakai ketika menghadap Notaris dalam penandatanganan Akta-Akta.
- Bahwa masih di hari Minggu tanggal 8 Nopember 2020 saksi SHIERLY menghubungi saksi RIA SETIAWAN terkait rencana penandatanganan Akta di Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., termasuk kesiapan figur pihak penjual serta surat-surat palsu yang akan digunakan dalam pembuatan akta-akta di Kantor Notaris, pada saat itu saksi RIA SETIAWAN mengatakan semuanya sudah siap.
- Bahwa setelah itu saksi FREDDY KUSNAEDI menerima dokumen-dokumen palsu dari saksi LILIN MARLINA yang data NIKnya dan identitasnya menggunakan identitas asli milik saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA akan tetapi pas fotonya menggunakan foto Terdakwa AGUS GUNAWAN dan foto ARYANI NUSTARIA alias AINI yaitu : KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP atas nama YURMISNAWITA dan YUFIANU MITRA AKDA, akan tetapi saksi LILIN MARLINA tidak mengakui terkait dokumen-dokumen palsu tersebut.
- Kemudian dokumen-dokumen palsu berupa : KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP atas nama YURMISNAWITA dan YUFIANU MITRA AKDA tersebut oleh saksi FREDDY KUSNAEDI diberikan kepada saksi RIA SETIAWAN untuk dipergunakan oleh saksi SHIERLY dalam proses pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa

Halaman 9 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/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 Menjual serta Akta Pengosongan dihadapan Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H.

- Lalu pada hari Selasa tanggal 10 Nopember 2020 sekitar pukul 14.00 WIB saksi SHIERLY menghubungi saksi ZURNI HASYIM DJALAL mengatakan mau meminjam SHM Nomor : 2342/Bangka dengan alasan akan dilakukan pengecekan ke Kantor BPN Kotamadya Jakarta Selatan oleh Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., pada saat itu saksi ZURNI HASYIM DJALAL memberitahu saksi SHIERLY kalau Sertifikat ada di Kantor Notaris RETNO RINI P. DEWANTO yang beralamat di Wisma Daria Jl. Iskandarsyah Raya No.7 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, selanjutnya saksi ZURNI HASYIM DJALAL meminta saksi SHIERLY supaya menemui saksi ZURNI HASYIM DJALAL di Kantor Notaris RETNO RINI P. DEWANTO untuk mengambil SHM Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA.

- Kemudian saksi SHIERLY begitu juga saksi ZURNI HASYIM DJALAL langsung berangkat menuju ke Kantor Notaris RETNO RINI P. DEWANTO yang beralamat di Wisma Daria Jl. Iskandarsyah Raya No.7 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, setelah bertemu di Kantor Notaris RETNO RINI P. DEWANTO, lalu saksi SHIERLY mengatakan kepada Notaris RETNO RINI P. DEWANTO dan saksi ZURNI HASYIM DJALAL SHM Nomor : 2342/Bangka mau dilakukan pengecekan ke Kantor BPN Kotamadya Jakarta Selatan oleh Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., yang ditunjuk oleh saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., selaku pendana yang akan memberikan pinjaman untuk membayar pembelian rumah dan tanah.

- Bahwa atas perkataan dari saksi SHIERLY tersebut, lalu Notaris RETNO RINI P. DEWANTO menghubungi Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., melakukan klarifikasi terkait kebenaran rencana pendanaan yang akan diberikan oleh saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., pada saat itu Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., membenarkan sehingga Notaris RETNO RINI P. DEWANTO menyerahkan asli SHM Nomor : 2342/Bangka kepada saksi ZURNI HASYIM DJALAL.

- Kemudian saksi SHIERLY bersama saksi ZURNI HASYIM DJALAL menuju ke Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., setelah sampai diparkiran saksi ZURNI HASYIM DJALAL menyerahkan asli SHM Nomor : 2342/Bangka kepada saksi SHIERLY untuk

Halaman 10 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



diserahkan kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., sehingga saksi SHIERLY sendiri yang masuk ke Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., sedangkan saksi ZURNI HASYIM DJALAL menunggu didalam Mobil. Selanjutnya saksi SHIERLY menyerahkan Asli SHM Nomor : 2342/Bangka kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., dan dibuatkan tanda terima.

- Setelah menyerahkan asli SHM Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA, lalu saksi SHIERLY mengatakan kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., besok hari Rabu tanggal 11 Nopember 2020 akan dilakukan penandatanganan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli antara Penjual yaitu saksi YURMISNAWITA dan suaminya dengan saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., selaku Pembeli dan Akta Kuasa Untuk Menjual dari saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., kepada pihak PT. Bank Jtrust Indonesia serta Akta Pengosongan antara saksi YURMISNAWITA (Penjual) dengan saksi ERWIN SOEYANTO, MBA. (Pembeli), setelah itu saksi SHIERLY menghubungi saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., meminta agar besok datang ke Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., untuk menandatangani akta-akta.

- Bahwa terkait rencana penandatanganan Akta-Akta tersebut saksi SHIERLY tidak memberi tahu saksi ZURNI HASYIM DJALAL selaku pemilik rumah dan tanah, saksi ZURNI HASYIM DJALAL tahunya SHM Nomor : 2342/Bangka tersebut akan dilakukan pengecekan ke Kantor BPN oleh Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H.

- Pada hari Rabu tanggal 11 Nopember 2020 sekitar pukul 08.00 WIB Terdakwa AGUS GUNAWAN oleh ARYANI NUSTARIA alias AINI diajak ke Rumah Makan KFC Cempaka Putih Jakarta Pusat untuk bertemu dengan saksi SHIERLY dan saksi RIA SETIAWAN untuk membicarakan rencana penandatanganan Akta-Akta yang keterangannya tidak benar, dalam pertemuan tersebut saksi SHIERLY memberi arahan kepada Terdakwa AGUS GUNAWAN dan ARYANI NUSTARIA alias AINI nanti dihadapan Notaris RETNO RINI P. DEWANTO agar Terdakwa AGUS GUNAWAN mengaku suaminya saksi YURMISNAWITA dan ARYANI NUSTARIA alias AINI agar mengaku isterinya saksi YUFIANU MITRA AKDA yang akan menjual rumah di Jl. Kemang Selatan 1-D No.24-B RT.002 RW.002 Kelurahan Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2342/Bangka

*Halaman 11 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

an. YURMISNAWITA luas tanah 909 M<sup>2</sup> kepada saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., seharga Rp.11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) serta agar meminta dibuatkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Pengosongan. Setelah saksi SHIERLY memberikan arahan, lalu saksi RIA SETIAWAN menyerahkan dokumen-dokumen palsu kepada saksi SHIERLY yaitu : NPWP, KTP dan Kartu Keluarga serta Surat Nikah an. saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA yang Pas Fotonya menggunakan Photo Terdakwa AGUS GUNAWAN dan ARYANI NUSTARIA alias AINI. Kemudian dokumen-dokumen palsu tersebut oleh saksi SHIERLY diperlihatkan kepada Terdakwa AGUS GUNAWAN dan ARYANI NUSTARIA alias AINI.

- Selanjutnya Terdakwa AGUS GUNAWAN bersama ARYANI NUSTARIA alias AINI dan saksi RIA SETIAWAN berangkat menggunakan Mobil miliknya saksi RIA SETIAWAN, sedangkan saksi SHIERLY menggunakan Mobil miliknya sendiri menuju ke Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., sekitar pukul 11.00 WIB sampai di Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., bertemu dengan saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., yang saat itu ditemani Stafnya yaitu saksi NOVITA SARI, lalu dihadapan Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., sesuai arahan dari saksi SHIERLY, ketika itu Terdakwa AGUS GUNAWAN mengaku sebagai saksi YUFIANU MITRA AKDA suaminya saksi YURMISNAWITA dan ARYANI NUSTARIA alias AINI mengaku sebagai saksi YURMISNAWITA isterinya saksi YUFIANU MITRA AKDA pemilik rumah dan tanah bukti kepemilikan SHM Nomor : 2342/Bangka yang akan dijual kepada saksi ERWIN SOEYANTO seharga Rp.11.000.000,- (sebelas milyar rupiah) melalui pendanaan dari PT. Bank Jtrust Indonesia sudah persetujuan dari saksi YUFIANU MITRA AKDA selaku suami.

- Kemudian ARYANI NUSTARIA alias AINI yang mengaku seolah-olah sebagai saksi YURMISNAWITA atas arahan dari saksi SHIERLY menghadap Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., untuk menandatangani Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan yang sebelumnya sudah diminta saksi SHIERLY kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., untuk dibuatkan Akta-Akta tersebut.

- Bahwa atas permintaan dari saksi SHIERLY dihari sebelumnya dan atas pengakuan dari Terdakwa AGUS GUNAWAN dan ARYANI

Halaman 12 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



NUSTARIA alias AINI tersebut sehingga Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., mau menempatkan keterangan-keterangan yang tidak benar kedalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan masing-masing tertanggal 11 Nopember 2020 akan tetapi belum diberi Nomor Akta dengan dasar menggunakan NPWP, KTP dan Kartu Keluarga serta Surat Nikah atas nama YURMISNAWITA dan YUFIANU MITRA AKDA.

- Bahwa untuk memenuhi persyaratan dalam pembuatan Akta maka Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., meminta Terdakwa AGUS GUNAWAN dan ARYANI NUSTARIA alias AINI menyerahkan Asli KTP, Kartu Keluarga, NPWP dan Surat Nikah untuk dicocokkan dengan keabsahan foto copy dokumen yang sebelumnya telah diterima dari saksi SHIERLY. Ketika mencocokkan dokumen tersebut Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., melihat ada kejanggalan pada dokumen yang diserahkan, sehingga Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., menghubungi Notaris RETNO RINI P. DEWANTO dan saksi ZURNI HASYIM DJALAL melakukan klarifikasi terhadap orang yang datang menghadap mengaku sebagai saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA yang akan menandatangani ketiga Akta, ketika itu Notaris RETNO RINI P. DEWANTO mengatakan terlebih dahulu akan menghubungi saksi YURMISNAWITA dan saksi ZURNI HASYIM DJALAL, setelah menelpon ternyata diketahui saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA yang asli ada di rumahnya dan saksi ZURNI HASYIM DJALAL tidak dan belum akan menandatangani akta-akta karena SHM Nomor : 2342/Bangka diserahkan kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., tujuannya untuk dilakukan pengecekan ke BPN Jakarta Selatan bukan untuk dibuatkan Akta-Akta tersebut, sehingga Notaris RETNO RINI P. DEWANTO meminta supaya Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., mengulur-ukur waktu menunggu saksi ZURNI HASYIM DJALAL dan saksi YURMISNAWITA yang asli.

- Bahwa atas permintaan Notaris RETNO RINI P. DEWANTO maka Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., berusaha mengulur-ulur waktu dengan cara membacakan isi Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan tersebut dihadapan semua pihak dan setelah itu para pihak menandatangani Minuta ketiga Akta tertanggal 11 Nopember 2020 yang

*Halaman 13 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belum diberi Nomor Akta, setelah itu Terdakwa AGUS GUNAWAN bersama-sama ARYANI NUSTARIA alias AINI dan saksi RIA SETIAWAN pulang terlebih dahulu, setelah itu saksi SHIERLY pulang sendirian dari Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H.

- Bahwa tidak lama kemudian saksi SHIERLY dihubungi stafnya saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., yaitu saksi NOVITA SARI yang memberitahukan YURMISNAWITA yang tanda tangan di ketiga Akta tersebut adalah YURMISNAWITA palsu dan saksi SHIERLY diminta kembali sehingga saksi SHIERLY sendirian kembali ke Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., tidak lama kemudian sekitar pukul 12.00 WIB datang saksi ZURNI HASYIM DJALAL dengan diantar oleh stafnya Notaris RETNO RINI P. DEWANTO yang bernama HARRY RAHADI.

- Setelah sampai di Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., lalu saksi ZURNI HASYIM DJALAL langsung menanyakan terkait penandatanganan Akta-Akta yang tidak pernah diketahui dan tidak pernah dilakukan saksi ZURNI HASYIM DJALAL, pada saat itu saksi ZURNI HASYIM DJALAL mendapat penjelasan benar Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., atas permintaan dari saksi SHIERLY telah membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan yang telah ditandatangani para pihak penjual yang mengaku saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA dengan pihak pembeli yaitu saksi ERWIN SOEYANTO namun setelah identitas para penghadap dicocokkan dengan foto copy identitas yang sudah ada di Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., terdapat kejanggalan pada photo saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA yang ada di KTP dan ada kejanggalan pada Kartu Keluarga. Tidak lama kemudian datang anggota Polisi dari Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya mengamankan saksi SHIERLY.

- Bahwa saksi BULDANSAH, AP., selaku PNS pada DISDKCAPIL dengan jabatan sebagai Kepala Pengelolaan Informasi Administrasi Kependudukan dan Pemanfaatan Data Propinsi Jawa Barat menerangkan KTP dengan NIK 3201036606660001 atas nama YURMISNAWITA terdaftar dan dikeluarkan oleh DISDUKCAPIL Kabupaten Bogor melalui Desa Puspasari Kelurahan Citeureup pada tanggal 09 Oktober 2012, namun setelah dicek pada data Sistem Administrasi dan Informasi

Halaman 14 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/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

Kependudukan (SIAK) terdapat perbedaan pada wajah orang di KTP tersebut dan KTP dengan NIK 3201031204640001 atas nama YUFIANU MITRA AKDA terdaftar dan dikeluarkan oleh DISDUKCAPIL Kabupaten Bogor melalui Desa Puspasari Kelurahan Citeureup pada tanggal 10 Oktober 2012, namun setelah dicek pada data Sistem Administrasi dan Informasi Kependudukan (SIAK) terdapat perbedaan pada wajah orang di KTP tersebut, serta Kartu Keluarga No.3201031002120458 an. Kepala Keluarga YUFIANU MITRA AKDA tidak terdaftar di DISDUKCAPIL Kabupaten Bogor, sedangkan Kartu Keluarga an. Kepala Keluarga YUFIANU MITRA AKDA yang terdaftar di DISDUKCAPIL Kabupaten Bogor bernomor KK : 3201030207070032.

- Bahwa saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA juga menerangkan NPWP dan Surat Nikah atas nama YURMISNAWITA dan YUFIANU MITRA AKDA tersebut bukan milik saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA.

- Bahwa perbuatan Terdakwa AGUS GUNAWAN bersama-sama saksi SHIERLY, ARYANI NUSTARIA alias AINI, saksi RIA SETIAWAN dan saksi FREDDY KUSNAEDI dalam menggunakan surat otentik berupa : KTP, KK, NPWP dan Surat Nikah yang diduga dipalsu sebagai dasar pembuatan dan penandatanganan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan tersebut, dapat menimbulkan kerugian bagi saksi ZURNI HASYIM DJALAL karena apabila ketiga Akta tersebut dinotariatkan dan dibuatkan Akta Jual Beli serta SHM Nomor : 2342/Bangka berhasil dibalik nama keatas nama PT. Nusantara Trijaya Propertindo maka Sertifikat milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut dijadikan jaminan kredit yang diajukan oleh saksi ERWIN SOEYANTO, MBA.

Perbuatan la Terdakwa sebagaimana tersebut diatas, diatur dan diancam pidana sesuai Pasal 264 ayat (2) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

ATAU

KEDUA :

Bahwa la Terdakwa AGUS GUNAWAN bersama-sama dengan saksi SHIERLY, saksi RIA SETIAWAN, saksi FREDDY KUSNAEDI dan ARYANI NUSTARIA alias AINI (keempatnya menjadi Terdakwa dalam berkas penuntutan terpisah), pada hari Rabu taggal 11 Nopember 2020 sekitar pukul 11.00 WIB, atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu tertentu yang masih

Halaman 15 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk pada bulan Nopember Tahun 2020, bertempat di Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., yang beralamat di Jl. Radio IV No.1 RT.001 RW.004 Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat tertentu yang masih termasuk kedalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan, dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian, yang dilakukan la Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa awalnya saksi ZURNI HASYIM DJALAL selaku pemilik tanah berikut bangunan rumah yang beralamat di Jl. Kemang Selatan 1-D No.24-B RT.002 RW.002 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA (Keponakan saksi ZURNI HASYIM DJALAL) luas tanah 909 M<sup>2</sup>, pada bulan Mei 2020 berniat akan menjual tanah berikut bangunan rumah tersebut seharga Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) atau disewakan, sehingga untuk mencari calon pembelinya / penyewanya maka saksi ZURNI HASYIM DJALAL memberikan kuasa secara lisan kepada saksi MUSTOFA alias TOPAN selaku Broker dari Agen Property. Kemudian Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA berikut foto copy KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP atas nama YURMISNAWITA (Isteri) dan YUFIANU MITRA AKDA (Suami) serta SPPT PBB oleh saksi ZURNI HASYIM DJALAL dititipkan kepada saksi MUSTOFA alias TOPAN.
- Setelah mendapat kuasa secara lisan dari saksi ZURNI HASYIM DJALAL dan menerima Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA berikut foto copy dokumen atas nama pemilik di Sertifikat tersebut, lalu saksi MUSTOFA alias TOPAN memasang Spanduk dilokasi Rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL yang akan dijual/disewakan tersebut bertuliskan kalimat : RUMAH INI DIJUAL / SEWA HUBUNGI ALI TOPAN NO.HP.081297978169.
- Bahwa selain memasang Spanduk dilokasi Rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL yang akan dijual tersebut, juga saksi MUSTOFA alias TOPAN selaku Agen Property yang telah mendapat kuasa dari saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut, saksi MUSTOFA alias TOPAN meminta tolong kepada saksi FREDDY KUSNAEDI untuk mencarikan calon pembelinya.

Halaman 16 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



- Kemudian pada bulan Juni 2020 saksi FREDDY KUSNAEDI mendapat calon pembeli yaitu saksi RIA SETIAWAN, sehingga saksi FREDDY KUSNAEDI memperkenalkan saksi RIA SETIAWAN kepada saksi MUSTOFA alias TOPAN dan ketika itu saksi MUSTOFA alias TOPAN menawarkan rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL bukti kepemilikan SHM Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA seharga Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) serta saksi MUSTOFA alias TOPAN meminta uang komisi (fee) atas penjualan rumah tersebut.
- Bahwa setelah ada kesepakatan antara saksi RIA SETIAWAN dengan saksi MUSTOFA alias TOPAN terkait jual-beli rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut sehingga untuk pembuatan dan penandatanganan Akta-Aktanya akan dilakukan di Kantor Notaris FARIDA, S.H., yang berkantor didaerah Kebon Jeruk Jakarta Barat.
- Bahwa untuk membayar uang pembelian rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL yang akan dibeli dari saksi MUSTOFA alias TOPAN tersebut, selanjutnya pada bulan Juni 2020 saksi RIA SETIAWAN menghubungi saksi SHIERLY (Terdakwa dalam bekas terpisah) memberitahu rencana pembelian rumah dan tanah tersebut dan hendak meminjam uang kepada saksi SHIERLY untuk membayar pembelian rumah berikut tanah, pada saat itu saksi SHIERLY menyetujui akan memberikan pinjaman uang kepada saksi RIA SETIAWAN dengan cara SHM Nomor : 2342/Bangka milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL atas nama YURMISNAWITA oleh saksi SHIERLY akan dijaminan kepada saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., selaku Direktur PT. Nusantara Trijaya Propertindo, selanjutnya saksi RIA SETIAWAN menyerahkan dokumen kepemilikan tanah kepada saksi SHIERLY berupa foto copy : SHM Nomor : 2342/Bangka, IMB, SPPT PBB, NPWP, KTP dan Kartu Keluarga serta Surat Nikah atas nama saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA.
- Bahwa terhadap rencana penjualan rumah/tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL kepada saksi RIA SETIAWAN tersebut, oleh saksi MUSTOFA alias TOPAN telah dibatalkan karena saksi MUSTOFA alias TOPAN mendapat informasi dalam proses pembuatan Akta-Akta saksi RIA SETIAWAN selaku Pembeli akan menggunakan jasa orang lain sebagai Figur pihak Penjual seolah-olah sebagai saksi YURMISNAWITA (Isteri) dan saksi YUFIANU MITRA AKDA (Suami) yang namanya tercantum pada Sertifikat. Atas adanya informasi tersebut sehingga saksi



MUSTOFA alias TOPAN menarik/mengambil kembali asli SHM Nomor : 2342/Bangka berikut dokumen lainnya atas nama saksi YURMISNAWITA dan atas nama saksi YUFIANU MITRA AKDA dari Kantor Notaris FARIDA, S.H., selanjutnya SHM Nomor : 2342/Bangka berikut dokumen lainnya oleh saksi ZURNI HASYIM DJALAL dititipkan di Kantor Notaris RETNO RINI P. DEWANTO yang beralamat di Wisma Daria Jl. Iskandarsyah Raya No.7 Kebayoran Baru Jakarta Selatan.

- Dikarenakan rencana pembelian rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut gagal dan sudah dibatalkan oleh saksi MUSTOFA alias TOPAN, maka saksi RIA SETIAWAN berusaha mencari calon pembeli yang lain dengan cara pada bulan Agustus 2020 saksi RIA SETIAWAN menghubungi saksi SHIERLY meminta agar saksi SHIERLY saja yang maju sebagai pembelinya.

- Bahwa atas tawaran dari saksi RIA SETIAWAN tersebut, sehingga saksi SHIERLY timbul niat jelek yaitu saksi SHIERLY berniat/bermaksud akan menjual tanah berikut rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL kepada saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., selaku pendana dengan cara Sertifikat akan dijaminkan ke Bank dan akan dibalik nama terlebih dahulu serta untuk proses balik nama Sertifikat terlebih dahulu akan dibuat Akta-Akta dihadapan Notaris yang isinya tidak benar seolah-olah saksi YURMISNAWITA dan suaminya yaitu saksi YUFIANU MITRA AKDA hadir dihadapan Notaris menandatangani Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan yang difigurkan orang lain tanpa sepengetahuan dan seijin baik dari saksi ZURNI HASYIM DJALAL selaku pemilik rumah dan tanah maupun saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA selaku orang yang namanya tercantum pada SHM Nomor : 2342/Bangka.

- Bahwa dikarenakan saksi SHIERLY sudah memegang/mendapatkan foto copy SHM Nomor : 2342/Bangka berikut foto copy dokumen lainnya dari saksi RIA SETIAWAN, selanjutnya saksi SHIERLY menghubungi saksi MUSTOFA alias TOPAN mengatakan bahwa saksi SHIERLY yang akan membeli berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut.

- Kemudian pada bulan Agustus 2020 saksi MUSTOFA alias TOPAN memperkenalkan saksi SHIERLY kepada saksi ZURNI HASYIM DJALAL, ketika perkenalan tersebut saksi SHIERLY mengatakan mau membeli rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL bukti kepemilikan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM Nomor : 2342/Bangka, setelah itu terjadi tawar menawar dan disepakati rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut akan dibeli saksi SHIERLY seharga Rp.19.500.000.000,- (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah), pembayarannya dengan cara pertermin (dicicil) yaitu : pada bulan Nopember 2020 sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk sewa rumah / tanah selama satu tahun dan masih dibulan Nopember 2020 akan membayar uang muka (DP) pembelian sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), bulan Pebruari 2021 dan bulan Mei 2021 uang pelunasannya akan dibayar masing-masing sejumlah Rp.8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) .

- Bahwa setelah ada kesepakatan pembelian rumah berikut tanah, lalu dalam kurun waktu sejak bulan Agustus 2020 sampai dengan bulan Oktober 2020 saksi SHIERLY beberapa kali menemui saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., di Kantor PT. Nusantara Trijaya Propertindo beralamat di JL. Batu Ceper 8 No.1 RT.005 RW.001 Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, ketika bertemu tersebut saksi SHIERLY menawarkan tanah berikut rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL yang beralamat di Jl. Kemang Selatan 1-D No.24-B RT.002 RW.002 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan luas tanah 909 M<sup>2</sup> bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA seharga Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).

- Kemudian saksi SHIERLY mengajak saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., dan sekretarisnya saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., yaitu saksi NOVITA SARI untuk survei kelokasi rumah yang ditawarkan tersebut, ketika melakukan survei saksi SHIERLY bersama saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., dan saksi NOVITA SARI bertemu dengan saksi MUSTOFA alias TOPAN selaku penerima kuasa dari saksi ZURNI HASYIM DJALAL.

- Bahwa setelah melakukan survei / pengecekan ke lokasi rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL, sehingga saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., menyatakan setuju membeli rumah dan tanah seharga Rp.11.000.000.000,- (sebelas juta rupiah) yang sumber dananya saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., akan mengajukan Kredit ke PT. Bank Jtrust Indonesia yang beralamat di Gedung Sahid Sudirman Center Lantai 33,

Halaman 19 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35, 36 Suite A H Nomor 86 Kelurahan Karet Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat.

- Bahwa saksi ERWIN SOEYANTO selaku Direktur PT. Nusantara Trijaya Propertindo yang sebelumnya sudah melakukan pengikatan Kredit dengan PT. Bank Jtrust Indonesia senilai Rp.60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah), lalu saksi ERWIN SOEYANTO mengajukan penambahan jumlah kredit senilai Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) dengan jaminan SHM Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA luas tanah 909 M<sup>2</sup> terletak di Jl. Kemang Selatan 1-D No.24-B RT.002 RW.002 Kel. Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan.

- Bahwa atas permohonan penambahan nilai kredit yang diajukan saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., tersebut Komite Kredit PT. Bank Jtrust Indonesia melakukan analisa dan keluar Surat Pemberitahuan Keputusan Kredit (Offering Letter) Nomor : 242/SPK/BJI-JAK/COMM/XI/2020 tanggal 2 Nopember 2020 dan apabila PT. Nusantara Trijaya Propertindo selaku Debitur menyetujui maka nantinya akan dilakukan Pengikatan Kredit.

- Bahwa setelah keluarnya Surat Pemberitahuan Keputusan Kredit (Offering Letter) Nomor : 242/SPK/BJI-JAK/COMM/XI/2020 tanggal 2 Nopember 2020, selanjutnya masih diawal bulan Nopember 2020 saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., memberitahukan kepada saksi SHIERLY supaya Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan dibuat di Kantor Notaris Rekanan PT. Bank Jtrust Indonesia yaitu Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., yang beralamat di Jl. Radio IV No.1 RT.001 RW.004 Kel. Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

- Setelah mendapat pemberitahuan dari saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., terkait Notaris yang akan membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan, selanjutnya saksi SHIERLY menyuruh saksi RIA SETIAWAN agar menyiapkan orang yang akan dijadikan figur sebagai Penjual yaitu saksi YURMISNAWITA dan figur suaminya Penjual yaitu saksi YUFIANU MITRA AKDA serta menyiapkan dokumen-dokumen palsu berupa : NPWP, KTP dan Kartu Keluarga serta Surat Nikah atas nama saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA dengan imbalan yang akan diberikan saksi SHIERLY kepada para pihak yang telah membantu yaitu saksi RIA SETIAWAN, saksi FREDDY KUSNAEDI dan saksi MUSTOFA alias TOPAN

Halaman 20 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/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

masing-masing mendapatkan bagian sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan untuk membayar 2 (dua) orang figur penjual masing-masing sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).

- Bahwa setelah mendapat perintah dari saksi SHIERLY, selanjutnya saksi RIA SETIAWAN menghubungi saksi FREDDY KUSNAEDI meminta disiapkan dokumen palsu yaitu : KTP, Kartu Keluarga dan Surat Nikah serta NPWP atas nama saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA.

- Kemudian pada tanggal 06 Nopember 2020 saksi SHIERLY menyerahkan uang muka (DP) pembelian rumah kepada saksi ZURNI HASYIM DJALAL sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) melalui transfer dari Bank BCA ke rekening milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL.

- Bahwa pada hari Minggu tanggal 8 Nopember 2020 Terdakwa AGUS GUNAWAN dihubungi oleh ARYANI NUSTARIA alias AINI yang ketika itu mengatakan ada pekerjaan untuk menjadi figur saksi YUFIANU MITRA AKDA selaku suaminya saksi YURMISNAWITA pihak penjual dengan imbalan uang sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), karena mengharapkan imbalan uang sehingga Terdakwa AGUS GUNAWAN menyetujui, lalu pada hari itu juga Terdakwa AGUS GUNAWAN menerima uang sejumlah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dari ARYANI NUSTARIA alias AINI melalui transfer untuk membeli baju dan sepatu supaya dipakai ketika menghadap Notaris dalam penandatanganan Akta-Akta.

- Bahwa masih di hari Minggu tanggal 8 Nopember 2020 saksi SHIERLY menghubungi saksi RIA SETIAWAN terkait rencana penandatanganan Akta di Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., termasuk kesiapan figur pihak penjual serta surat-surat palsu yang akan digunakan dalam pembuatan akta-akta di Kantor Notaris, pada saat itu saksi RIA SETIAWAN mengatakan semuanya sudah siap.

- Bahwa setelah itu saksi FREDDY KUSNAEDI menerima dokumen-dokumen palsu dari saksi LILIN MARLINA yang data NIKnya dan identitasnya menggunakan identitas asli milik saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA akan tetapi pas fotonya menggunakan foto Terdakwa AGUS GUNAWAN dan foto ARYANI NUSTARIA alias AINI yaitu : KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP atas nama YURMISNAWITA dan

Halaman 21 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/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)



YUFIANU MITRA AKDA, akan tetapi saksi LILIN MARLINA tidak mengakui terkait dokumen-dokumen palsu tersebut.

- Kemudian dokumen-dokumen palsu berupa : KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP atas nama YURMISNAWITA dan YUFIANU MITRA AKDA tersebut oleh saksi FREDDY KUSNAEDI diberikan kepada saksi RIA SETIAWAN untuk dipergunakan oleh saksi SHIERLY dalam proses pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan dihadapan Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H.

- Lalu pada hari Selasa tanggal 10 Nopember 2020 sekitar pukul 14.00 WIB saksi SHIERLY menghubungi saksi ZURNI HASYIM DJALAL mengatakan mau meminjam SHM Nomor : 2342/Bangka dengan alasan akan dilakukan pengecekan ke Kantor BPN Kotamadya Jakarta Selatan oleh Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., pada saat itu saksi ZURNI HASYIM DJALAL memberitahu saksi SHIERLY kalau Sertifikat ada di Kantor Notaris RETNO RINI P. DEWANTO yang beralamat di Wisma Daria Jl. Iskandarsyah Raya No.7 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, selanjutnya saksi ZURNI HASYIM DJALAL meminta saksi SHIERLY supaya menemui saksi ZURNI HASYIM DJALAL di Kantor Notaris RETNO RINI P. DEWANTO untuk mengambil SHM Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA.

- Kemudian saksi SHIERLY begitu juga saksi ZURNI HASYIM DJALAL langsung berangkat menuju ke Kantor Notaris RETNO RINI P. DEWANTO yang beralamat di Wisma Daria Jl. Iskandarsyah Raya No.7 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, setelah bertemu di Kantor Notaris RETNO RINI P. DEWANTO, lalu saksi SHIERLY mengatakan kepada Notaris RETNO RINI P. DEWANTO dan saksi ZURNI HASYIM DJALAL SHM Nomor : 2342/Bangka mau dilakukan pengecekan ke Kantor BPN Kotamadya Jakarta Selatan oleh Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., yang ditunjuk oleh saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., selaku pendana yang akan memberikan pinjaman untuk membayar pembelian rumah dan tanah.

- Bahwa atas perkataan dari saksi SHIERLY tersebut, lalu Notaris RETNO RINI P. DEWANTO menghubungi Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., melakukan klarifikasi terkait kebenaran rencana pendanaan yang akan diberikan oleh saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., pada saat itu Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO,

Halaman 22 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., membenarkan sehingga Notaris RETNO RINI P. DEWANTO menyerahkan asli SHM Nomor : 2342/Bangka kepada saksi ZURNI HASYIM DJALAL.

- Kemudian saksi SHIERLY bersama saksi ZURNI HASYIM DJALAL menuju ke Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., setelah sampai diparkiran saksi ZURNI HASYIM DJALAL menyerahkan asli SHM Nomor : 2342/Bangka kepada saksi SHIERLY untuk diserahkan kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., sehingga saksi SHIERLY sendiri yang masuk ke Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., sedangkan saksi ZURNI HASYIM DJALAL menunggu didalam Mobil. Selanjutnya saksi SHIERLY menyerahkan Asli SHM Nomor : 2342/Bangka kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., dan dibuatkan tanda terima.

- Setelah menyerahkan asli SHM Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA, lalu saksi SHIERLY mengatakan kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., besok hari Rabu tanggal 11 Nopember 2020 akan dilakukan penandatanganan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli antara Penjual yaitu saksi YURMISNAWITA dan suaminya dengan saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., selaku Pembeli dan Akta Kuasa Untuk Menjual dari saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., kepada pihak PT. Bank Jtrust Indonesia serta Akta Pengosongan antara saksi YURMISNAWITA (Penjual) dengan saksi ERWIN SOEYANTO, MBA. (Pembeli), setelah itu saksi SHIERLY menghubungi saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., meminta agar besok datang ke Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., untuk menandatangani akta-akta.

- Bahwa terkait rencana penandatanganan Akta-Akta tersebut saksi SHIERLY tidak memberi tahu saksi ZURNI HASYIM DJALAL selaku pemilik rumah dan tanah, saksi ZURNI HASYIM DJALAL tahunya SHM Nomor : 2342/Bangka tersebut akan dilakukan pengecekan ke Kantor BPN oleh Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H.

- Pada hari Rabu tanggal 11 Nopember 2020 sekitar pukul 08.00 WIB Terdakwa AGUS GUNAWAN oleh ARYANI NUSTARIA alias AINI diajak ke Rumah Makan KFC Cempaka Putih Jakarta Pusat untuk bertemu dengan saksi SHIERLY dan saksi RIA SETIAWAN untuk membicarakan rencana penandatanganan Akta-Akta yang keterangannya tidak benar, dalam pertemuan tersebut saksi SHIERLY memberi arahan kepada

Halaman 23 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa AGUS GUNAWAN dan ARYANI NUSTARIA alias AINI nanti dihadapan Notaris RETNO RINI P. DEWANTO agar Terdakwa AGUS GUNAWAN mengaku suaminya saksi YURMISNAWITA dan ARYANI NUSTARIA alias AINI agar mengaku isterinya saksi YUFIANU MITRA AKDA yang akan menjual rumah di Jl. Kemang Selatan 1-D No.24-B RT.002 RW.002 Kelurahan Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2342/Bangka an. YURMISNAWITA luas tanah 909 M<sup>2</sup> kepada saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., seharga Rp.11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) serta agar meminta dibuatkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Pengosongan. Setelah saksi SHIERLY memberikan arahan, lalu saksi RIA SETIAWAN menyerahkan dokumen-dokumen palsu kepada saksi SHIERLY yaitu : NPWP, KTP dan Kartu Keluarga serta Surat Nikah an. saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA yang Pas Fhotonya menggunakan Photo Terdakwa AGUS GUNAWAN dan ARYANI NUSTARIA alias AINI. Kemudian dokumen-dokumen palsu tersebut oleh saksi SHIERLY diperlihatkan kepada Terdakwa AGUS GUNAWAN dan ARYANI NUSTARIA alias AINI.

- Selanjutnya Terdakwa AGUS GUNAWAN bersama ARYANI NUSTARIA alias AINI dan saksi RIA SETIAWAN berangkat menggunakan Mobil miliknya saksi RIA SETIAWAN, sedangkan saksi SHIERLY menggunakan Mobil miliknya sendiri menuju ke Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., sekitar pukul 11.00 WIB sampai di Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., bertemu dengan saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., yang saat itu ditemani Stafnya yaitu saksi NOVITA SARI, lalu dihadapan Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., sesuai arahan dari saksi SHIERLY, ketika itu Terdakwa AGUS GUNAWAN mengaku sebagai saksi YUFIANU MITRA AKDA suaminya saksi YURMISNAWITA dan ARYANI NUSTARIA alias AINI mengaku sebagai saksi YURMISNAWITA isterinya saksi YUFIANU MITRA AKDA pemilik rumah dan tanah bukti kepemilikan SHM Nomor : 2342/Bangka yang akan dijual kepada saksi ERWIN SOEYANTO seharga Rp.11.000.000,- (sebelas milyar rupiah) melalui pendanaan dari PT. Bank Jtrust Indonesia sudah persetujuan dari saksi YUFIANU MITRA AKDA selaku suami.

- Kemudian ARYANI NUSTARIA alias AINI yang mengaku seolah-olah sebagai saksi YURMISNAWITA atas arahan dari saksi SHIERLY

Halaman 24 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadap Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., untuk menandatangani Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan yang sebelumnya sudah diminta saksi SHIERLY kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., untuk dibuatkan Akta-Akta tersebut.

- Bahwa atas permintaan dari saksi SHIERLY dihari sebelumnya dan atas pengakuan dari Terdakwa AGUS GUNAWAN dan ARYANI NUSTARIA alias AINI tersebut sehingga Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., mau menempatkan keterangan-keterangan yang tidak benar kedalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan masing-masing tertanggal 11 Nopember 2020 akan tetapi belum diberi Nomor Akta dengan dasar menggunakan NPWP, KTP dan Kartu Keluarga serta Surat Nikah atas nama YURMISNAWITA dan YUFIANU MITRA AKDA.

- Bahwa untuk memenuhi persyaratan dalam pembuatan Akta maka Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., meminta Terdakwa AGUS GUNAWAN dan ARYANI NUSTARIA alias AINI menyerahkan Asli KTP, Kartu Keluarga, NPWP dan Surat Nikah untuk dicocokkan dengan keabsahan foto copy dokumen yang sebelumnya telah diterima dari saksi SHIERLY. Ketika mencocokkan dokumen tersebut Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., melihat ada kejanggalan pada dokumen yang diserahkan, sehingga Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., menghubungi Notaris RETNO RINI P. DEWANTO dan saksi ZURNI HASYIM DJALAL melakukan klarifikasi terhadap orang yang datang menghadap mengaku sebagai saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA yang akan menandatangani ketiga Akta, ketika itu Notaris RETNO RINI P. DEWANTO mengatakan terlebih dahulu akan menghubungi saksi YURMISNAWITA dan saksi ZURNI HASYIM DJALAL, setelah menelpon ternyata diketahui saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA yang asli ada di rumahnya dan saksi ZURNI HASYIM DJALAL tidak dan belum akan menandatangani akta-akta karena SHM Nomor : 2342/Bangka diserahkan kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., tujuannya untuk dilakukan pengecekan ke BPN Jakarta Selatan bukan untuk dibuatkan Akta-Akta tersebut, sehingga Notaris RETNO RINI P. DEWANTO meminta supaya Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA

Halaman 25 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



NOTONAGORO, S.H., mengulur-ukur waktu menunggu saksi ZURNI HASYIM DJALAL dan saksi YURMISNAWITA yang asli.

- Bahwa atas permintaan Notaris RETNO RINI P. DEWANTO maka Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., berusaha mengulur-ulur waktu dengan cara membacakan isi Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan tersebut dihadapan semua pihak dan setelah itu para pihak menandatangani Minuta ketiga Akta tertanggal 11 Nopember 2020 yang belum diberi Nomor Akta, setelah itu Terdakwa AGUS GUNAWAN bersama-sama ARYANI NUSTARIA alias AINI dan saksi RIA SETIAWAN pulang terlebih dahulu, setelah itu saksi SHIERLY pulang sendirian dari Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H.

- Bahwa tidak lama kemudian saksi SHIERLY dihubungi stafnya saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., yaitu saksi NOVITA SARI yang memberitahukan YURMISNAWITA yang tanda tangan di ketiga Akta tersebut adalah YURMISNAWITA palsu dan saksi SHIERLY diminta kembali sehingga saksi SHIERLY sendirian kembali ke Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., tidak lama kemudian sekitar pukul 12.00 WIB datang saksi ZURNI HASYIM DJALAL dengan diantar oleh stafnya Notaris RETNO RINI P. DEWANTO yang bernama HARRY RAHADI.

- Setelah sampai di Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., lalu saksi ZURNI HASYIM DJALAL langsung menanyakan terkait penandatanganan Akta-Akta yang tidak pernah diketahui dan tidak pernah dilakukan saksi ZURNI HASYIM DJALAL, pada saat itu saksi ZURNI HASYIM DJALAL mendapat penjelasan benar Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., atas permintaan dari saksi SHIERLY telah membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan yang telah ditandatangani para pihak penjual yang mengaku saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA dengan pihak pembeli yaitu saksi ERWIN SOEYANTO namun setelah identitas para penghadap dicocokkan dengan foto copy identitas yang sudah ada di Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., terdapat kejanggalan pada photo saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA yang ada di KTP dan ada kejanggalan pada Kartu Keluarga. Tidak lama kemudian



datang anggota Polisi dari Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya mengamankan saksi SHIERLY.

- Bahwa saksi BULDANSAH, AP., selaku PNS pada DISDKCAPIL dengan jabatan sebagai Kepala Pengelolaan Informasi Administrasi Kependudukan dan Pemanfaatan Data Propinsi Jawa Barat menerangkan KTP dengan NIK 3201036606660001 atas nama YURMISNAWITA terdaftar dan dikeluarkan oleh DISDUKCAPIL Kabupaten Bogor melalui Desa Puspasari Kelurahan Citeureup pada tanggal 09 Oktober 2012, namun setelah dicek pada data Sistem Administrasi dan Informasi Kependudukan (SIAK) terdapat perbedaan pada wajah orang di KTP tersebut dan KTP dengan NIK 3201031204640001 atas nama YUFIANU MITRA AKDA terdaftar dan dikeluarkan oleh DISDUKCAPIL Kabupaten Bogor melalui Desa Puspasari Kelurahan Citeureup pada tanggal 10 Oktober 2012, namun setelah dicek pada data Sistem Administrasi dan Informasi Kependudukan (SIAK) terdapat perbedaan pada wajah orang di KTP tersebut, serta Kartu Keluarga No.3201031002120458 an. Kepala Keluarga YUFIANU MITRA AKDA tidak terdaftar di DISDUKCAPIL Kabupaten Bogor, sedangkan Kartu Keluarga an. Kepala Keluarga YUFIANU MITRA AKDA yang terdaftar di DISDUKCAPIL Kabupaten Bogor bernomor KK : 3201030207070032.

- Bahwa saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA juga menerangkan NPWP dan Surat Nikah atas nama YURMISNAWITA dan YUFIANU MITRA AKDA tersebut bukan milik saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA.

- Bahwa perbuatan Terdakwa AGUS GUNAWAN bersama-sama saksi SHIERLY, ARYANI NUSTARIA alias AINI, saksi RIA SETIAWAN dan saksi FREDDY KUSNAEDI dalam menggunakan surat berupa : KTP, KK, NPWP dan Surat Nikah yang diduga dipalsu sebagai dasar dalam pembuatan dan penandatanganan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan tersebut, dapat menimbulkan kerugian bagi saksi ZURNI HASYIM DJALAL karena apabila ketiga Akta tersebut dinotariatkan dan dibuatkan Akta Jual Beli serta SHM Nomor : 2342/Bangka berhasil dibalik nama keatas nama PT. Nusantara Trijaya Propertindo maka Sertifikat milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut dijadikan jaminan kredit yang diajukan oleh saksi ERWIN SOEYANTO, MBA.

Halaman 27 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



Perbuatan Ia Terdakwa sebagaimana tersebut diatas, diatur dan diancam pidana sesuai Pasal 263 ayat (2) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

Atau

KETIGA :

Bahwa Ia Terdakwa AGUS GUNAWAN bersama-sama dengan saksi SHIERLY, saksi RIA SETIAWAN, saksi FREDDY KUSNAEDI dan ARYANI NUSTARIA alias AINI (keempatnya menjadi Terdakwa dalam berkas penuntutan terpisah), pada hari Rabu taggal 11 Nopember 2020 sekitar pukul 11.00 WIB, atau setidaknya pada suatu waktu tertentu yang masih termasuk pada bulan Nopember Tahun 2020, bertempat di Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., yang beralamat di Jl. Radio IV No.1 RT.001 RW.004 Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk kedalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, *mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan, menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian*, yang dilakukan Ia Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa awalnya saksi ZURNI HASYIM DJALAL selaku pemilik tanah berikut bangunan rumah yang beralamat di Jl. Kemang Selatan 1-D No.24-B RT.002 RW.002 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA (Keponakan saksi ZURNI HASYIM DJALAL) luas tanah 909 M<sup>2</sup>, pada bulan Mei 2020 berniat akan menjual tanah berikut bangunan rumah tersebut seharga Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) atau disewakan, sehingga untuk mencari calon pembelinya / penyewanya maka saksi ZURNI HASYIM DJALAL memberikan kuasa secara lisan kepada saksi MUSTOFA alias TOPAN selaku Broker dari Agen Property. Kemudian Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA berikut foto copy KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP atas nama YURMISNAWITA (Isteri) dan YUFIANU MITRA AKDA (Suami) serta SPPT PBB oleh saksi ZURNI HASYIM DJALAL dititipkan kepada saksi MUSTOFA alias TOPAN.

Halaman 28 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setelah mendapat kuasa secara lisan dari saksi ZURNI HASYIM DJALAL dan menerima Asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA berikut foto copy dokumen atas nama pemilik di Sertifikat tersebut, lalu saksi MUSTOFA alias TOPAN memasang Spanduk dilokasi Rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL yang akan dijual/disewakan tersebut bertuliskan kalimat : RUMAH INI DIJUAL / SEWA HUBUNGI ALI TOPAN NO.HP.081297978169.
- Bahwa selain memasang Spanduk dilokasi Rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL yang akan dijual tersebut, juga saksi MUSTOFA alias TOPAN selaku Agen Property yang telah mendapat kuasa dari saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut, saksi MUSTOFA alias TOPAN meminta tolong kepada saksi FREDDY KUSNAEDI untuk mencarikan calon pembelinya.
- Kemudian pada bulan Juni 2020 saksi FREDDY KUSNAEDI mendapat calon pembeli yaitu saksi RIA SETIAWAN, sehingga saksi FREDDY KUSNAEDI memperkenalkan saksi RIA SETIAWAN kepada saksi MUSTOFA alias TOPAN dan ketika itu saksi MUSTOFA alias TOPAN menawarkan rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL bukti kepemilikan SHM Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA seharga Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) serta saksi MUSTOFA alias TOPAN meminta uang komisi (fee) atas penjualan rumah tersebut.
- Bahwa setelah ada kesepakatan antara saksi RIA SETIAWAN dengan saksi MUSTOFA alias TOPAN terkait jual-beli rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut sehingga untuk pembuatan dan penandatanganan Akta-Aktanya akan dilakukan di Kantor Notaris FARIDA, S.H., yang berkantor didaerah Kebon Jeruk Jakarta Barat.
- Bahwa untuk membayar uang pembelian rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL yang akan dibeli dari saksi MUSTOFA alias TOPAN tersebut, selanjutnya pada bulan Juni 2020 saksi RIA SETIAWAN menghubungi saksi SHIERLY (Terdakwa dalam bekas terpisah) memberitahu rencana pembelian rumah dan tanah tersebut dan hendak meminjam uang kepada saksi SHIERLY untuk membayar pembelian rumah berikut tanah, pada saat itu saksi SHIERLY menyetujui akan memberikan pinjaman uang kepada saksi RIA SETIAWAN dengan cara SHM Nomor : 2342/Bangka milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL atas nama YURMISNAWITA oleh saksi SHIERLY akan dijaminkan kepada saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., selaku Direktur PT. Nusantara Trijaya

Halaman 29 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/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)



Propertindo, selanjutnya saksi RIA SETIAWAN menyerahkan dokumen kepemilikan tanah kepada saksi SHIERLY berupa foto copy : SHM Nomor : 2342/Bangka, IMB, SPPT PBB, NPWP, KTP dan Kartu Keluarga serta Surat Nikah atas nama saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA.

- Bahwa terhadap rencana penjualan rumah/tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL kepada saksi RIA SETIAWAN tersebut, oleh saksi MUSTOFA alias TOPAN telah dibatalkan karena saksi MUSTOFA alias TOPAN mendapat informasi dalam proses pembuatan Akta-Akta saksi RIA SETIAWAN selaku Pembeli akan menggunakan jasa orang lain sebagai Figur pihak Penjual seolah-olah sebagai saksi YURMISNAWITA (Isteri) dan saksi YUFIANU MITRA AKDA (Suami) yang namanya tercantum pada Sertifikat. Atas adanya informasi tersebut sehingga saksi MUSTOFA alias TOPAN menarik/mengambil kembali asli SHM Nomor : 2342/Bangka berikut dokumen lainnya atas nama saksi YURMISNAWITA dan atas nama saksi YUFIANU MITRA AKDA dari Kantor Notaris FARIDA, S.H., selanjutnya SHM Nomor : 2342/Bangka berikut dokumen lainnya oleh saksi ZURNI HASYIM DJALAL dititipkan di Kantor Notaris RETNO RINI P. DEWANTO yang beralamat di Wisma Daria Jl. Iskandarsyah Raya No.7 Kebayoran Baru Jakarta Selatan.

- Dikarenakan rencana pembelian rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut gagal dan sudah dibatalkan oleh saksi MUSTOFA alias TOPAN, maka saksi RIA SETIAWAN berusaha mencari calon pembeli yang lain dengan cara pada bulan Agustus 2020 saksi RIA SETIAWAN menghubungi saksi SHIERLY meminta agar saksi SHIERLY saja yang maju sebagai pembelinya.

- Bahwa atas tawaran dari saksi RIA SETIAWAN tersebut, sehingga saksi SHIERLY timbul niat jelek yaitu saksi SHIERLY berniat/bermaksud akan menjual tanah berikut rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL kepada saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., selaku pendana dengan cara Sertifikat akan dijaminkan ke Bank dan akan dibalik nama terkebih dahulu serta untuk proses balik nama Sertifikat terlebih dahulu akan dibuat Akta-Akta dihadapan Notaris yang isinya tidak benar seolah-olah saksi YURMISNAWITA dan suaminya yaitu saksi YUFIANU MITRA AKDA hadir dihadapan Notaris menandatangani Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan yang difigurkan orang lain tanpa sepengetahuan dan seijin baik dari saksi



ZURNI HASYIM DJALAL selaku pemilik rumah dan tanah maupun saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA selaku orang yang namanya tercantum pada SHM Nomor : 2342/Bangka. Dikarenakan saksi SHIERLY sudah memegang/mendapatkan foto copy SHM Nomor : 2342/Bangka berikut foto copy dokumen lainnya dari saksi RIA SETIAWAN, selanjutnya saksi SHIERLY menghubungi saksi MUSTOFA alias TOPAN mengatakan bahwa saksi SHIERLY yang akan membeli rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut.

- Kemudian pada bulan Agustus 2020 saksi MUSTOFA alias TOPAN memperkenalkan saksi SHIERLY kepada saksi ZURNI HASYIM DJALAL, ketika perkenalan tersebut saksi SHIERLY mengatakan mau membeli rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL bukti kepemilikan SHM Nomor : 2342/Bangka, setelah itu terjadi tawar menawar dan disepakati rumah berikut tanah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut akan dibeli saksi SHIERLY seharga Rp.19.500.000.000,- (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah), pembayarannya dengan cara pertermin (diciil) yaitu : pada bulan Nopember 2020 sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk sewa rumah / tanah selama satu tahun dan masih dibulan Nopember 2020 akan membayar uang muka (DP) pembelian sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah), bulan Pebruari 2021 dan bulan Mei 2021 uang pelunasannya akan dibayar masing-masing sejumlah Rp.8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah). Setelah ada kesepakatan pembelian rumah berikut tanah, lalu dalam kurun waktu sejak bulan Agustus 2020 sampai dengan bulan Oktober 2020 saksi SHIERLY beberapa kali menemui saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., di Kantor PT. Nusantara Trijaya Propertindo beralamat di JL. Batu Ceper 8 No.1 RT.005 RW.001 Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, ketika bertemu tersebut saksi SHIERLY menawarkan tanah berikut rumah milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL yang beralamat di Jl. Kemang Selatan 1-D No.24-B RT.002 RW.002 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan luas tanah 909 M<sup>2</sup> bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA seharga Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah). Kemudian saksi SHIERLY mengajak saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., dan sekretarisnya saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., yaitu saksi NOVITA SARI untuk survei kelokasi rumah yang ditawarkan tersebut, ketika melakukan survei saksi SHIERLY bersama saksi ERWIN



SOEYANTO, MBA., dan saksi NOVITA SARI bertemu dengan saksi MUSTOFA alias TOPAN selaku penerima kuasa dari saksi ZURNI HASYIM DJALAL. Setelah survei / pengecekan ke lokasi rumah, sehingga saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., menyatakan setuju membeli rumah dan tanah seharga Rp.11.000.000.000,- (sebelas juta rupiah) yang sumber dananya saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., akan mengajukan Kredit ke PT. Bank Jtrust Indonesia yang beralamat di Gedung Sahid Sudirman Center Lantai 33, 35, 36 Suite A H Nomor 86 Kelurahan Karet Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat.

- Bahwa saksi ERWIN SOEYANTO selaku Direktur PT. Nusantara Trijaya Propertindo yang sebelumnya sudah melakukan pengikatan Kredit dengan PT. Bank Jtrust Indonesia senilai Rp.60.000.000.000,- (enam puluh milyar rupiah), lalu saksi ERWIN SOEYANTO mengajukan penambahan jumlah kredit senilai Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah) dengan jaminan SHM Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA luas tanah 909 M<sup>2</sup> terletak di Jl. Kemang Selatan 1-D No.24-B RT.002 RW.002 Kel. Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan.

- Bahwa atas permohonan penambahan nilai kredit yang diajukan saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., tersebut Komite Kredit PT. Bank Jtrust Indonesia melakukan analisa dan keluar Surat Pemberitahuan Keputusan Kredit (Offering Letter) Nomor : 242/SPK/BJI-JAK/COMM/XI/2020 tanggal 2 Nopember 2020 dan apabila PT. Nusantara Trijaya Propertindo selaku Debitur menyetujui maka nantinya akan dilakukan Pengikatan Kredit.

- Bahwa setelah keluarnya Surat Pemberitahuan Keputusan Kredit (Offering Letter) Nomor : 242/SPK/BJI-JAK/COMM/XI/2020 tanggal 2 Nopember 2020, selanjutnya masih diawal bulan Nopember 2020 saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., memberitahukan kepada saksi SHIERLY supaya Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan dibuat di Kantor Notaris Rekanan PT. Bank Jtrust Indonesia yaitu Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., yang beralamat di Jl. Radio IV No.1 RT.001 RW.004 Kel. Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

- Setelah mendapat pemberitahuan dari saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., terkait Notaris yang akan membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan, selanjutnya saksi SHIERLY menyuruh saksi RIA SETIAWAN agar



menyiapkan orang yang akan dijadikan figur sebagai Penjual yaitu saksi YURMISNAWITA dan figur suaminya Penjual yaitu saksi YUFIANU MITRA AKDA serta menyiapkan dokumen-dokumen palsu berupa : NPWP, KTP dan Kartu Keluarga serta Surat Nikah atas nama saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA dengan imbalan yang akan diberikan saksi SHIERLY kepada para pihak yang telah membantu yaitu saksi RIA SETIAWAN, saksi FREDDY KUSNAEDI dan saksi MUSTOFA alias TOPAN masing-masing mendapatkan bagian sejumlah Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan untuk membayar 2 (dua) orang figur penjual masing-masing sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Setelah mendapat perintah dari saksi SHIERLY, kemudian saksi RIA SETIAWAN menghubungi saksi FREDDY KUSNAEDI meminta disiapkan dokumen palsu yaitu : KTP, Kartu Keluarga dan Surat Nikah serta NPWP an. saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA.

- Kemudian pada tanggal 06 Nopember 2020 saksi SHIERLY menyerahkan uang muka (DP) pembelian rumah kepada saksi ZURNI HASYIM DJALAL sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) melalui transfer dari Bank BCA ke rekening milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL. Lalu pada hari Minggu tanggal 8 Nopember 2020 Terdakwa AGUS GUNAWAN dihubungi oleh ARYANI NUSTARIA alias AINI yang ketika itu mengatakan ada pekerjaan untuk menjadi figur saksi YUFIANU MITRA AKDA selaku suaminya saksi YURMISNAWITA pihak penjual dengan imbalan uang sejumlah Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), karena mengharapkan imbalan uang sehingga Terdakwa AGUS GUNAWAN menyetujui, lalu pada hari itu juga Terdakwa AGUS GUNAWAN menerima uang sejumlah Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dari ARYANI NUSTARIA alias AINI melalui transfer untuk membeli baju dan sepatu supaya dipakai ketika menghadap Notaris dalam penandatanganan Akta-Akta.

- Bahwa masih di hari Minggu tanggal 8 Nopember 2020 saksi SHIERLY menghubungi saksi RIA SETIAWAN terkait rencana penandatanganan Akta di Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., termasuk kesiapan figur pihak penjual serta surat-surat palsu yang akan digunakan dalam pembuatan akta-akta di Kantor Notaris, pada saat itu saksi RIA SETIAWAN mengatakan semuanya sudah siap.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah itu saksi FREDDY KUSNAEDI menerima dokumen-dokumen palsu dari saksi LILIN MARLINA yang data NIKnya dan identitasnya menggunakan identitas asli milik saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA akan tetapi pas fotonya menggunakan foto Terdakwa AGUS GUNAWAN dan foto ARYANI NUSTARIA alias AINI yaitu : KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP atas nama YURMISNAWITA dan YUFIANU MITRA AKDA, akan tetapi saksi LILIN MARLINA tidak mengakui terkait dokumen-dokumen palsu tersebut.
- Kemudian dokumen-dokumen palsu berupa : KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP atas nama YURMISNAWITA dan YUFIANU MITRA AKDA tersebut oleh saksi FREDDY KUSNAEDI diberikan kepada saksi RIA SETIAWAN untuk dipergunakan oleh saksi SHIERLY dalam proses pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan dihadapan Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H.
- Lalu pada hari Selasa tanggal 10 Nopember 2020 sekitar pukul 14.00 WIB saksi SHIERLY menghubungi saksi ZURNI HASYIM DJALAL mengatakan mau meminjam SHM Nomor : 2342/Bangka dengan alasan akan dilakukan pengecekan ke Kantor BPN Kotamadya Jakarta Selatan oleh Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., pada saat itu saksi ZURNI HASYIM DJALAL memberitahu saksi SHIERLY kalau Sertifikat ada di Kantor Notaris RETNO RINI P. DEWANTO yang beralamat di Wisma Daria Jl. Iskandarsyah Raya No.7 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, selanjutnya saksi ZURNI HASYIM DJALAL meminta saksi SHIERLY supaya menemui saksi ZURNI HASYIM DJALAL di Kantor Notaris RETNO RINI P. DEWANTO untuk mengambil SHM Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA.
- Kemudian saksi SHIERLY begitu juga saksi ZURNI HASYIM DJALAL langsung berangkat menuju ke Kantor Notaris RETNO RINI P. DEWANTO yang beralamat di Wisma Daria Jl. Iskandarsyah Raya No.7 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, setelah bertemu di Kantor Notaris RETNO RINI P. DEWANTO, lalu saksi SHIERLY mengatakan kepada Notaris RETNO RINI P. DEWANTO dan saksi ZURNI HASYIM DJALAL SHM Nomor : 2342/Bangka mau dilakukan pengecekan ke Kantor BPN Kotamadya Jakarta Selatan oleh Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., yang ditunjuk oleh saksi ERWIN SOEYANTO,

Halaman 34 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



MBA., selaku pendana yang akan memberikan pinjaman untuk membayar pembelian rumah dan tanah.

- Bahwa atas perkataan dari saksi SHIERLY tersebut, lalu Notaris RETNO RINI P. DEWANTO menghubungi Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., melakukan klarifikasi terkait kebenaran rencana pendanaan yang akan diberikan oleh saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., pada saat itu Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., membenarkan sehingga Notaris RETNO RINI P. DEWANTO menyerahkan asli SHM Nomor : 2342/Bangka kepada saksi ZURNI HASYIM DJALAL.

- Kemudian saksi SHIERLY bersama saksi ZURNI HASYIM DJALAL menuju ke Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., setelah sampai diparkiran saksi ZURNI HASYIM DJALAL menyerahkan asli SHM Nomor : 2342/Bangka kepada saksi SHIERLY untuk diserahkan kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., sehingga saksi SHIERLY sendiri yang masuk ke Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., sedangkan saksi ZURNI HASYIM DJALAL menunggu didalam Mobil. Selanjutnya saksi SHIERLY menyerahkan Asli SHM Nomor : 2342/Bangka kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., dan dibuatkan tanda terima.

- Setelah menyerahkan asli SHM Nomor : 2342/Bangka atas nama YURMISNAWITA, lalu saksi SHIERLY mengatakan kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., besok hari Rabu tanggal 11 Nopember 2020 akan dilakukan penandatanganan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli antara Penjual yaitu saksi YURMISNAWITA dan suaminya dengan saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., selaku Pembeli dan Akta Kuasa Untuk Menjual dari saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., kepada pihak PT. Bank Jtrust Indonesia serta Akta Pengosongan antara saksi YURMISNAWITA (Penjual) dengan saksi ERWIN SOEYANTO, MBA. (Pembeli), setelah itu saksi SHIERLY menghubungi saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., meminta agar besok datang ke Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., untuk menandatangani akta-akta.

- Bahwa terkait rencana penandatanganan Akta-Akta tersebut saksi SHIERLY tidak memberi tahu saksi ZURNI HASYIM DJALAL selaku pemilik rumah dan tanah, saksi ZURNI HASYIM DJALAL tahunya SHM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 2342/Bangka tersebut akan dilakukan pengecekan ke Kantor BPN oleh Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H.

- Pada hari Rabu tanggal 11 Nopember 2020 sekitar pukul 08.00 WIB Terdakwa AGUS GUNAWAN oleh ARYANI NUSTARIA alias AINI diajak ke Rumah Makan KFC Cempaka Putih Jakarta Pusat untuk bertemu dengan saksi SHIERLY dan saksi RIA SETIAWAN untuk membicarakan rencana penandatanganan Akta-Akta yang keterangannya tidak benar, dalam pertemuan tersebut saksi SHIERLY memberi arahan kepada Terdakwa AGUS GUNAWAN dan ARYANI NUSTARIA alias AINI nanti dihadapan Notaris RETNO RINI P. DEWANTO agar Terdakwa AGUS GUNAWAN mengaku suaminya saksi YURMISNAWITA dan ARYANI NUSTARIA alias AINI agar mengaku isterinya saksi YUFIANU MITRA AKDA yang akan menjual rumah di Jl. Kemang Selatan 1-D No.24-B RT.002 RW.002 Kelurahan Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2342/Bangka an. YURMISNAWITA luas tanah 909 M<sup>2</sup> kepada saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., seharga Rp.11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) serta agar meminta dibuatkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Pengosongan. Setelah saksi SHIERLY memberikan arahan, lalu saksi RIA SETIAWAN menyerahkan dokumen-dokumen palsu kepada saksi SHIERLY yaitu : NPWP, KTP dan Kartu Keluarga serta Surat Nikah an. saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA yang Pas Fhotonya menggunakan Photo Terdakwa AGUS GUNAWAN dan ARYANI NUSTARIA alias AINI. Kemudian dokumen-dokumen palsu tersebut oleh saksi SHIERLY diperlihatkan kepada Terdakwa AGUS GUNAWAN dan ARYANI NUSTARIA alias AINI.

- Selanjutnya Terdakwa AGUS GUNAWAN bersama ARYANI NUSTARIA alias AINI dan saksi RIA SETIAWAN berangkat menggunakan Mobil miliknya saksi RIA SETIAWAN, sedangkan saksi SHIERLY menggunakan Mobil miliknya sendiri menuju ke Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., sekitar pukul 11.00 WIB sampai di Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., bertemu dengan saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., yang saat itu ditemani Stafnya yaitu saksi NOVITA SARI, lalu dihadapan Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., sesuai arahan dari saksi SHIERLY, ketika itu Terdakwa AGUS GUNAWAN mengaku sebagai saksi YUFIANU MITRA AKDA suaminya saksi YURMISNAWITA dan ARYANI

Halaman 36 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



NUSTARIA alias AINI mengaku sebagai saksi YURMISNAWITA isterinya saksi YUFIANU MITRA AKDA pemilik rumah dan tanah bukti kepemilikan SHM Nomor : 2342/Bangka yang akan dijual kepada saksi ERWIN SOEYANTO seharga Rp.11.000.000,- (sebelas milyar rupiah) melalui pendanaan dari PT. Bank Jtrust Indonesia sudah persetujuan dari saksi YUFIANU MITRA AKDA selaku suami.

- Kemudian ARYANI NUSTARIA alias AINI yang mengaku seolah-olah sebagai saksi YURMISNAWITA atas arahan dari saksi SHIERLY menghadap Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., untuk menandatangani Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan yang sebelumnya sudah diminta saksi SHIERLY kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., untuk dibuatkan Akta-Akta tersebut.

- Bahwa atas permintaan dari saksi SHIERLY dihari sebelumnya dan atas pengakuan dari Terdakwa AGUS GUNAWAN dan ARYANI NUSTARIA alias AINI tersebut sehingga Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., mau menempatkan keterangan-keterangan yang tidak benar kedalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan masing-masing tertanggal 11 Nopember 2020 akan tetapi belum diberi Nomor Akta dengan dasar menggunakan NPWP, KTP dan Kartu Keluarga serta Surat Nikah atas nama YURMISNAWITA dan YUFIANU MITRA AKDA.

- Bahwa untuk memenuhi persyaratan dalam pembuatan Akta maka Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., meminta Terdakwa AGUS GUNAWAN dan ARYANI NUSTARIA alias AINI menyerahkan Asli KTP, Kartu Keluarga, NPWP dan Surat Nikah untuk dicocokkan dengan keabsahan foto copy dokumen yang sebelumnya telah diterima dari saksi SHIERLY. Ketika mencocokkan dokumen tersebut Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., melihat ada kejanggalan pada dokumen yang diserahkan, sehingga Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., menghubungi Notaris RETNO RINI P. DEWANTO dan saksi ZURNI HASYIM DJALAL melakukan klarifikasi terhadap orang yang datang menghadap mengaku sebagai saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA yang akan menandatangani ketiga Akta, ketika itu Notaris RETNO RINI P. DEWANTO mengatakan terlebih dahulu akan menghubungi saksi YURMISNAWITA dan saksi ZURNI HASYIM DJALAL, setelah menelpon ternyata diketahui

*Halaman 37 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL*



saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA yang asli ada di rumahnya dan saksi ZURNI HASYIM DJALAL tidak dan belum akan menandatangani akta-akta karena SHM Nomor : 2342/Bangka diserahkan kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., tujuannya untuk dilakukan pengecekan ke BPN Jakarta Selatan bukan untuk dibuatkan Akta-Akta tersebut, sehingga Notaris RETNO RINI P. DEWANTO meminta supaya Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., mengulur-ukur waktu menunggu saksi ZURNI HASYIM DJALAL dan saksi YURMISNAWITA yang asli.

- Bahwa atas permintaan Notaris RETNO RINI P. DEWANTO maka Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., berusaha mengulur-ulur waktu dengan cara membacakan isi Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan tersebut dihadapan semua pihak dan setelah itu para pihak menandatangani Minuta ketiga Akta tertanggal 11 Nopember 2020 yang belum diberi Nomor Akta, setelah itu Terdakwa AGUS GUNAWAN bersama-sama ARYANI NUSTARIA alias AINI dan saksi RIA SETIAWAN pulang terlebih dahulu, setelah itu saksi SHIERLY pulang sendirian dari Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H.

- Bahwa tidak lama kemudian saksi SHIERLY dihubungi stafnya saksi ERWIN SOEYANTO, MBA., memberitahukan YURMISNAWITA yang tanda tangan di ketiga Akta tersebut adalah YURMISNAWITA palsu dan saksi SHIERLY diminta kembali sehingga saksi SHIERLY sendirian kembali ke Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., tidak lama kemudian sekitar pukul 12.00 WIB datang saksi ZURNI HASYIM DJALAL dengan diantar oleh stafnya Notaris RETNO RINI P. DEWANTO yang bernama HARRY RAHADI.

- Setelah sampai di Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., lalu saksi ZURNI HASYIM DJALAL langsung menanyakan terkait penandatanganan Akta-Akta yang tidak pernah diketahui dan tidak pernah dilakukan saksi ZURNI HASYIM DJALAL, pada saat itu saksi ZURNI HASYIM DJALAL mendapat penjelasan benar Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., atas permintaan dari saksi SHIERLY telah membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan yang telah ditandatangani para pihak penjual yang mengaku saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA dengan pihak pembeli yaitu saksi



ERWIN SOEYANTO namun setelah identitas para penghadap dicocokkan dengan foto copy identitas yang sudah ada di Kantor Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., terdapat kejanggalan pada photo saksi YURMISNAWITA dan saksi YUFIANU MITRA AKDA yang ada di KTP dan ada kejanggalan pada Kartu Keluarga. Tidak lama kemudian datang anggota Polisi dari Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya mengamankan saksi SHIERLY.

- Bahwa perbuatan Terdakwa AGUS GUNAWAN bersama-sama saksi SHIERLY, ARYANI NUSTARIA alias AINI, saksi RIA SETIAWAN dan saksi FREDDY KUSNAEDI yang telah menyuruh menempatkan keterangan palsu kepada Notaris RA. MAHYASARI ARIZZA NOTONAGORO, S.H., untuk dimasukkan kedalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual serta Akta Pengosongan masing-masing tanggal 11 Nopember 2020 belum diberi nomor tersebut, dapat menimbulkan kerugian bagi saksi ZURNI HASYIM DJALAL karena apabila ketiga Akta dinotariatkan dan dibuatkan Akta Jual Beli serta SHM Nomor : 2342/Bangka berhasil dibalik nama keatas nama PT. Nusantara Trijaya Propertindo maka Sertifikat milik saksi ZURNI HASYIM DJALAL tersebut dijadikan jaminan kredit yang diajukan oleh saksi ERWIN SOEYANTO, MBA.

Perbuatan Ia Terdakwa sebagaimana tersebut diatas, diatur dan diancam pidana sesuai Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa tidak mengajukan keberatan;

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

**1. YURMINASWITA** dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa SHM No. 2342/ Bangka a.n. Nyonya Yurnisnawita merupakan milik Sdri. Zurni Hasyim Djalal (tante dari Yurmisnawita) dan diatasnamakan Yurnisnawita karena atas permintaan yang bersangkutan sendiri.
- Bahwa sesuai SHM No. 2342/ Bangka a.n. Nyonya Yurnisnawita, lokasi tanah terletak di Jl. Kemang Selatan (Jl. Al – Ibadah II) D No. 24 B Rt. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan dengan luas 909 M2.
- Bahwa pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H. Jakarta Selatan Sdri. Shierly melalui broker

Halaman 39 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



atau perantara Sdr. Mustopa alias Topan seolah-olah ingin membeli rumah milik Sdri. Zurni Hasyim Djalal yang terletak di Jl. Kemang Selatan (Jl. Al – Ibadah II) D No. 24 B Rt. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan dengan luas 909 M2 berdasarkan SHM No. 2342/ Bangka a.n. Nyonya Yurnisnawita, kemudian karena SHM No. 2342/ Bangka a.n. Nyonya Yurnisnawita milik Sdri. Zurny Hasyim Djalal disimpan di Kantor Notaris Retno Rini, S.H. selanjutnya pada tanggal 10 November 2020 Sdri. Zurny Hasyim Djalal dan Sdri. Shierly datang ke Kantor Notaris Retno Rini, S.H. untuk mengambil SHM No. 2342/ Bangka a.n. Nyonya Yurnisnawita yang rencananya akan dilakukan pengecekan di Kantor Notaris Bray R.A Mahyasari A Notanagoro, S.H.. Bahwa pada tanggal 11 November 2020 sekitar pukul 11.00 Wib Sdri. Shierly dan orang yang mengaku sebagai Yurnisnawita (figur) hendak membuat dan menandatangani Akta PPJB dengan melampirkan KTP, Surat Nikah, IMB yang diduga palsu tanpa sepengetahuan Yurnisnawita dan Sdri. Zurny Hasyim Djalal.

- Bahwa SHM No. 2342/Bangka a.n Yurmisnawita ditiptkan di Kantor Notaris Retno Rini, SH di Jl. Prapanca Jakarta Selatan yang dimana rencananya tanah bangunan tersebut akan dijual melalui agen topan property, yang dimana pada hari selasa 10 November 2020 sdri. Sherly bersama Ibu Haysim datang ke kantor Notaris Retno Rini, SH untuk mengecek asli SHM No. 2342/Bangka a.n Yurmisnawita yang dimana rencananya yang akan dilakukan oleh Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro SH, orang yang mengaku sebagai Yurmisnawita dan suami mendatangi Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH untuk membuat dan menandatangani Akta PPJB dengan Sdri. Sherly yang nantinya akan dijaminan oleh Sdri. Sherly ke PT. NTP dengan melampirkan Surat yang dimana palsu bukan milik Yurmisnawita yaitu KTP a.n Yurmisnawita dan suami, Surat Nikah dan IMB karena Notaris Bray Mahyastuti, SH curiga lalu menghubungi Sdri. Hasyim dan Notaris Retno Rini, SH yang dimana ternyata yang datang ke Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH untuk menandatangani PPJB dengan sdr. Sherly bukan Yurmisnawita.

- Bahwa pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H. Jakarta Selatan. Adapun yang menjadi korban dalam hal ini adalah Sdri. Zurni Hasyim Djalal (tante saksi) selaku pemilik SHM No. 2342/ Bangka a.n. Nyonya Yurnisnawita (saksi sendiri) dan yang diduga menjadi pelakunya yang saksi ketahui adalah orang yang menjadi figur saksi atau yang mengaku – ngaku menjadi saksi. Kerugiannya

*Halaman 40 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL*



berupa SHM No. 2342/ Bangka a.n. Nyonya Yurnisnawita (saksi sendiri) milik Sdri. Zurni Hasyim Djalal (tante saksi).

- Bahwa saksi selaku pemilik tanah dan bangunan di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B Rt. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan SHM No. 2342/Bangka a.n saksi sendiri dimana SHM No. 2342/Bangka saksi titipkan di Kantor Notaris Retno Rini, SH di Jl. Prapanca Jakarta Selatan yang dimana rencananya tanah bangunan tersebut akan dijual melalui agen topan property, yang dimana pada hari selasa 10 November 2020 sdr. Sherly bersama Ibu Haysim datang ke kantor Notaris Retno Rini, SH untuk mengecek asli SHM No. 2342/Bangka a.n saksi sendiri yang dimana rencananya yang akan dilakukan oleh Notaris Bray Mahyastuti, SH, orang yang mengaku sebagai saksi mendatangi Notaris Bray Mahyastuti, SH untuk membuat dan menandatangani Akta PPJB dengan Sdri. Sherly yang nantinya akan dijaminan oleh Sdri. Sherly ke PT. NTP dengan melampirkan Surat yang dimana palsu bukan milik saksi yaitu KTP a.n saksi dan suami saksi, Surat Nikah dan IMB karena Notaris Bray Mahyastuti, SH curiga lalu menghubungi Sdri. Hasyim dan Notaris Retno Rini, SH yang dimana ternyata yang datang ke Notaris Bray Mahyastuti, SH untuk menandatangani PPJB dengan sdr. Sherly bukan saksi yang dimana atas kejadian tersebut saksi merasa dirugikan.

- Bahwa KK (kartu keluarga) dan Buku nikah saksi dengan sdr. Yufianu Mitra Akda (suami saksi) yang diperlihatkan dipersidangan bukan milik saksi.

- Bukti – bukti antara lain :

Fotokopi SHM No. 2342/ Bangka a.n. Nyonya Yurnisnawita;

Fotokopi KTP a.n. Yurnisnawita (palsu);

Fotokopi KTP a.n. Yufanu Mitra Akda (palsu);

Fotokopi NPWP a.n Yurnisnawita (palsu); dan

Fotokopi Buku Nikah (palsu).

- Bahwa saksi tidak hadir pada saat penandatanganan Akta PPJB, akta pengosongan dan akta kuasa menjual di kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH pada tanggal 11 November 2020 karena saat itu saksi sedang berada di rumah bersama dengan dua orang keponakan saksi yaitu Sdr. Hendri Firman dan Sdri. Amelia Yunita, di rumah saksi di Bogor.

- Bahwa Akibat dari adanya penandatanganan akta PPJB, akta pengosongan dan akta kuasa menjual di Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro pada tanggal 11 November 2020 yang terjadi tanpa

Halaman 41 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



sepengetahuan saksi, karena saksi selaku atas nama SHM nomor 2342/Bangka a.n. Yurmishawita, saat ini belum ada kerugian secara materiil yang saksi alami, karena belum terjadinya proses balik nama terhadap SHM nomor 2342/Bangka a.n. Yurmishawita (saksi sendiri) dan sertifikat tersebut adalah asli (tidak dipalsukan) karena telah dilakukan pengecekan oleh pihak kepolisian di BPN Jakarta Selatan.

- Bahwa Terkait dengan akad penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan terhadap obyek SHM Nomor 2342/Bangka a.n. Yurmishawita (saksi sendiri) di Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH pada tanggal 11 November 2020, dilakukan tanpa sepengetahuan saksi selaku orang yang tertera sebagai pemilik pada sertifikat tersebut, maka saksi merasa dirugikan atas hal tersebut.

- Bahwa dalam peristiwa ini, telah dilakukan pemalsuan terhadap beberapa dokumen identitas saksi yaitu KTP dan NPWP atas nama saksi serta Kartu Keluarga dan buku nikah atas nama saksi dan suami saksi (Sdr. Yufianu Mitra Akda) oleh Sdri. Shierly. Terhadap pemalsuan beberapa dokumen identitas saksi, sehingga hal tersebut yang menjadi kerugian saksi.

- Bahwa Terkait dengan dugaan tindak pidana pemalsuan surat dan atau pemalsuan akta autentik dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta autentik yang terjadi pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H. Jakarta Selatan, yang mana saksi dirugikan karena identitas saksi telah dipalsukan dan digunakan tanpa sepengetahuan saksi, saksi menaruh kepercayaan yang besar kepada pihak Kepolisian untuk kiranya dapat mengungkap perkara ini.

**Atas keterangan Saksi, Terdakwa tidak ada keberatan.**

2. YUFIANU MITRA AKDA dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi dalam keadaan sehat jasmani maupun rohani.
- Bahwa Saksi tidak hadir dalam penandatanganan akta PPJB, akta kuasa menjual dan akta pengosongan terhadap SHM 2342/Bangka a.n. Yurmishawita pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., di Jakarta Selatan.
- Bahwa Kartu Keluarga dengan Kepala Keluarga YUFIANU MITRA AKDA (saksi sendiri) mempunyai Nomor KK: 3201030207070032, dengan daftar keluarga YUFIANU MITRA AKDA dengan YURMISNAWITA (istri) dan AMELIA YUNITA (anak). Bahwa saksi tidak hadir pada saat



penandatanganan Akta PPJB, akta pengosongan dan akta kuasa menjual di kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH pada tanggal 11 November 2020 karena saat itu saksi sedang bekerja di Pasar Tanah Abang dengan saksi yaitu Sdr. Wery dan Sdr. M. Nasir.

- Bahwa Akibat dari adanya penandatanganan akta PPJB, akta pengosongan dan akta kuasa menjual di Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro pada tanggal 11 November 2020 yang terjadi tanpa sepengetahuan saudara selaku suami dari Sdri. Yurmishawita, yang mana objek sertifikat yaitu SHM nomor 2342/Bangka a.n. Yurmishawita tersebut belum ada kerugian secara materiil yang saksi alami, karena belum terjadinya proses balik nama terhadap SHM nomor 2342/Bangka a.n. Yurmishawita (istri saksi) dan sertifikat tersebut adalah asli (tidak dipalsukan) karena telah dilakukan pengecekan oleh pihak kepolisian di BPN Jakarta Selatan.
- Bahwa Terkait dengan akad penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan terhadap obyek SHM Nomor 2342/Bangka a.n. Yurmishawita (istri saksi) di Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH pada tanggal 11 November 2020, dilakukan tanpa sepengetahuan saksi selaku suami dari orang yang tertera sebagai pemilik pada sertifikat tersebut. Maka saksi merasa dirugikan atas hal tersebut, karena saksi tidak pernah mengikuti akad penandatanganan akta tersebut.
- Bahwa dalam peristiwa ini, telah dilakukan pemalsuan terhadap beberapa dokumen identitas saksi dan istri saksi, yaitu KTP dan NPWP atas nama istri saksi (Sdri. Yurmishawita) serta Kartu Keluarga dan buku nikah atas nama saksi dan istri saksi (Sdri. Yurmishawita) oleh Sdri. Shierly. Terhadap pemalsuan beberapa dokumen identitas tersebut, sehingga saksi dirugikan atas hal tersebut.
- Bahwa dengan adanya dugaan tindak pidana pemalsuan surat dan atau pemalsuan akta autentik dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam akta autentik yang terjadi pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H. Jakarta Selatan, yang mana saksi dirugikan karena identitas saksi telah dipalsukan dan digunakan tanpa sepengetahuan saksi. Terkait hal tersebut, saksi menaruh kepercayaan yang besar kepada pihak Kepolisian untuk kiranya dapat mengungkap perkara ini.  
Atas keterangan Saksi, Terdakwa tidak ada keberatan



3. **ERWIN YUDO SUWONO** dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi bekerja di kantor pertanahan kota administrasi Jakarta Selatan sejak bulan Oktober 2016, dengan jabatan sebagai Staf Sub Seksi Pemerliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT, alamat kantor di H. Alwi nomor 99 tanjung barat Jagakarsa Jakarta Selatan.
- Bahwa Sesuai data pada Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2342/Bangka diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06-07-2012 No. 00147/Bangka/2012 luas 909 m2, terletak di Jln. Al-Ibadah II No. 24 B Rt. 002/02, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, tercatat atas nama Nyonya YURMISNAWITA, terdaftar tanggal 11-02-2011.
- Bahwa Sesuai data pada Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Hak Milik No. 2342/Bangka diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 21-08-1985 No. 4211/1985 luas 930 m2, terletak di Jln. Al-Ibadah II No. 24 B Rt. 002/02, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, awalnya tercatat atas nama Nona Doktoranda MARIA IMELDA KARMAN, terdaftar tanggal 02-12-1985, dengan catatan pendaftaran sebagai berikut :
  - Jual Beli akta penjabat Sri Rahayu tanggal 02-12-1983 No. 76/XII/1983 tercatat beralih dari Nona Doktoranda MARIA IMELDA KARMAN kepada Nyonya SITA KEMALA PRANAYA, terdaftar tanggal 02-12-1985.
  - Warisan berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris, Walikota Bandung tanggal 26-09-2008 No. 474.3/170/Cbl/2008, tercatat beralih dari Nyonya SITA KEMALA PRANAYA kepada 1. Dr. HANDJAJA RONO S, 2. ARYANTO RONO S, 3. IRA RONSULISYO, terdaftar tanggal 11-02-2011.
  - Jual Beli berdasarkan Akta Jual-Beli tanggal 30-12-2010 No. 218/2010, oleh RETNO RINI PURWANINGSIH DEWANTO, S.H., selaku PPAT, tercatat beralih dari 1. Dr. HANDJAJA RONO S, 2. ARYANTO RONO S, 3. IRA RONSULISYO kepada Nyonya YURMISNAWITA, terdaftar tanggal 11-02-2011.
  - Sertipikat Blanko Baru, telah diterbitkan Sertipikat pengganti Blanko Baru tanggal Penerbitan 16-07-2012 Blanko Sertipikat



Nomor Seri : BK171927, diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06-07-2012 No. 00147/Bangka/2012 seluas 909 M2.

- Bahwa benar Sesuai data Warkah di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang menjadi warkah penerbitan Hak Milik No. 2342/Bangka adalah sebagai berikut :
  - Akta Jual Beli tanggal 13-03-1982 No. 10/III/1982 dibuat dihadapan Sri Rahayu PPAT di Jakarta.
  - Fotocopy legalisir Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi atas nama MUIT bin SAAIR No. 1572.
  - Surat Keterangan No. RIS 2547/WPJ.10/KI.1402/1982.
  - Surat Keterangan Kelurahan Bangka No. 34/VI/82.
  - Surat Keterangan Kelurahan Bangka No. 238/43/IV/1982.
  - Formulir Pendaftaran atas nama Dra. MARIA IMELDA KARMAN.
  - Surat Pernyataan Tanah-tanah yang dipunyai pemohon atas nama Ny. Dra. MARIA IMELDA KARMAN.
  - Bahwa Sesuai data Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Hak Milik No. 2342/Bangka saat ini tidak dibebani Hak Tanggungan, tidak terdapat catatan Blokir, Sita maupun catatan lain dari Pengadilan.
  - Bahwa telah kami lakukan pengecekan fisik terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 2342 / Bangka atas nama YURMISNAWITA untuk melihat ciri-ciri keaslian Sertipikat oleh petugas di ruang Buku Tanah, didapatkan hasil bahwa sertifikat tersebut benar merupakan produk/buatan BPN Jakarta Selatan dan merupakan sertifikat asli (tidak dipalsukan).
- Atas keterangan Saksi, Terdakwa tidak ada keberatan.

4. **MUSTAFA ALIAS TOPAN** dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa sdri. Yurmisnawita, saksi mengenalnya sejak tahun 2019 sebagai keponakan dari Ibu Zurny Hasyim Djalal yang merupakan pemilik rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan. Saksi tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa dengan Terdakwa saksi dikenalkan oleh Freddy Kusnaedi (broker jual beli tanah) sekitar Bulan Juni 2020 sebagai orang yang ingin membeli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT.



002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan. Saksi tidak ada hubungan keluarga.

- Bahwa Dengan sdr. Shierly kenal sejak Bulan Mei 2020 di kenalkan oleh Sdr. Fredy Kusnaedi di Kemang Jakarta Selatan dalam rangka sebagai calon pembeli yang saat itu survey rumah di daerah Kemang Jakarta Selatan. Saksi tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa dasar kepemilikan Ibu Jurny Hasyim Jalal terhadap rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan adalah berupa SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita, dapat dijelaskan kenapa sertifikat atas nama Yurmismawita karena saat itu Ibu Jurny Hasyim Jalal sebagai pejabat Kedubes sehingga aset tersebut di atasnamakan Yurmismawita yang merupakan keponakannya.
- Bahwa hubungan saksi dengan Ibu zurny Hasyim Jalal terkait dengan rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan bahwa saksi telah diberikan kuasa secara lisan oleh Ibu Zurny Hasyim Djalal untuk menjual objek rumah tersebut dan hal tersebut dapat dibuktikan dengan mendirikan spanduk yang berbunyi "RUMAH INI DI JUAL / SEWA HUBUNGI ALI TOPAN NO. HP. 081297978169".
- Bahwa sekitar Bulan Juni 2020, ada peminat rumah Ibu Zurny Hasyim Djalal yang bernama Ria SETIAWAN sebagai orang yang ingin membeli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan namun hal tersebut tidak terjadi karena saksi mengetahui ada info yang mengatakan bahwa aset akan dicairkan dan akan dilakukan figur terhadap saksi sdr. Yurmismawita sehingga saksi selaku kuasa kemudian menarik sertifikat yang saat itu sedang berada di kantor Notaris Farida, SH di Kebon Jeruk Jakarta Barat.
- Bahwa sekitar Bulan Agustus 2020, yang kedua dilanjut oleh sdr. SHIERLY melakukan peninjakan jual beli atas tanah rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dan sebelumnya sdr. SHIERLY meminta data-data terkait dengan kepemilikan rumah tersebut kepada saksi, yaitu sebagai berikut:
  - 1.KTP an. Yufianu Mitra Akda;
  - 2.NPWP a.n. Yurmismawita;



3. Fotokopi SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmisnawita;

4. Kartu Keluarga a.n. Yurmisnawita;

5. SPPT PBB; dan

6. Buku nikah a.n. Yufianu Mitra Akda dan Yumisnawita

- Bahwa pada saat itu sdr. Shierly meminta data-data kepada saksi, diantaranya : KTP an. Yurmisnawita, KTP an. Yurmisnawita, NPWP a.n. Yurmisnawita, Fotokopi SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmisnawita, Kartu Keluarga a.n. Yurmisnawita dan Buku Nikah dalam rangka Shierly ingin membeli rumah tersebut dan yang bersangkutan meminta untuk memberitahukan terkait dengan minat dan keinginan dari Shierly untuk bertemu langsung dengan pemilik rumah. Bahwa selanjutnya pada hari Senin tanggal 09 November 2020, sdr. Shierly langsung bertemu dengan ibu Zurny Hasyim Djalal di lokasi rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa, terkait dengan proses jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan antara sdr. Shierly dengan ibu Jurny Hasyim Jalal (selaku pemilik rumah), setelah melakukan survey lokasi rumah kemudian dilakukan meeting terkait dengan penandatanganan akta jual beli di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H, dan dilakukan penyerahan serah terima kunci rumah pada tanggal 10 November 2020.
- Bahwa pada tanggal 10 November 2020 secara bersama-sama sdr. Shierly dengan ibu Jurny Hasyim Jalal menuju ke kantor Notaris Retno Rini, SH dalam rangka mengambil SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmisnawita yang sebelumnya ditiptkan disana. Kemudian berdasarkan cerita dari Shierly, bahwa setelah mengambil SHM No. 2342 pada hari itu juga sertifikat ditiptkan di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H sebelum dilakukan transaksi jual beli. Kemudian yang saksi ketahui keesokan harinya dilakukan penandatanganan Akta PPJB di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H, Jl. Radio IV No. 1 Kebayoran Baru Jakarta Selatan antara ibu Yurmisnawita dengan sdr. Shierly.
- Bahwa saksi mengetahui jumlah nilai kesepakatan jual beli antara ibu Yurmisnawita dengan sdr. Shierly adalah sebesar Rp. 19.500.000.000,- (Sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah) yang rencananya akan dibayarkan selama 3 bulan yang akan dibayarkan DP sebesar Rp. 2,5

Halaman 47 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



milyar dan dalam termin 2 (dua) kali masing-masing senilai Rp. 8,5 milyar rupiah.

- Bahwa saksi tidak hadir pada saat penandatanganan akta ppjb antara ibu Yurmismawita dengan sdr. SHIERLY di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H, Jl. Radio IV No. 1 Kebayoran Baru Jakarta Selatan terkait dengan jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.
- Bahwa terkait dengan KTP NIK : 3201036660001 an. Yurmismawita, saksi awalnya dikirim whatsapp oleh ibu Shierly jauh sebelum serah terima kunci, ibu Shierly menjelaskan kepada Saksi bahwa dalam membayar uang untuk membeli rumah tersebut ibu Shierly mendapat bantuan dari partner bisnisnya yang bernama Erwin Soeyanto dan mengatakan kepada Saksi akan memakai figur Yurmismawita yang punya dari Freddy Kusnaedi. Namun selanjutnya Saksi tidak mengetahui ternyata pada saat penandatanganan akta PPJB antara Yurmismawita dengan sdr. Shierly yang dilakukan di kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH yang hadir pada saat itu sebagai pihak penjual adalah figur Yurmismawita.
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang telah membuat KTP dan figur Yurmismawita namun berdasarkan keterangan ibu SHIERLY kepada saksi, bahwa yang telah membuat dan menyiapkan figur tersebut adalah Terdakwa RIA SETIAWAN sehingga Saksi meminta ibu Sherly untuk mengirimkan foto KTP tersebut.
- Bahwa saksi tidak mengetahui dimana alamat tempat tinggal dan atau keberadaan Terdakwa RIA SETIAWAN karena bukan merupakan teman dari saksi melainkan teman ibu Shierly.
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan KTP NIK : 3201031204640001 an. Yufianu Mitra Akda PALSU NAMUN berdasarkan keterangan ibu Shierly kepada saksi bahwa yang telah membuat dan menyiapkan figur tersebut adalah RIA SETIAWAN sehingga saksi meminta ibu Sherly untuk mengirimkan foto KTP tersebut.
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan tidak pernah bertemu dengan orang yang merupakan figure Yurmismawita dan figur Yufianu Mitra Akda.
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan dengan kutipan akta nikah kua semplak Bogor yang merupakan kutipan akta nikah palsu.
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika sebelumnya telah direncanakan untuk melakukan pemalsuan surat dan juga menghadirkan figur orang lain

Halaman 48 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



sebagai penjual dalam proses jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita yang rencananya akan dibeli oleh Sdri. Shierly, telah dilakukan akad untuk penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH.

- Bahwa terkait dengan adanya pemalsuan dokumen dalam penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH, saksi tidak mengetahui apakah dilakukan atas persetujuan atau sepengetahuan atau atas perintah dari Sdr. Erwin Soeyanto atau tidak.
- Bahwa Sdri. Yurmisnawita dan Sdri. Zurni Hasyim Djalal selaku pemilik SHM No.2342/Bangka, pada awalnya tidak mengetahui terkait dengan kerugian yang timbul atas rencana jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita yang rencananya akan dibeli oleh Sdri. Shierly yang mana dalam rencana jual beli tersebut dilakukan pemalsuan dokumen berupa KTP, KK, buku nikah dan NPWP. Namun yang saksi ketahui, Sdri. Shierly telah melakukan transfer DP senilai Rp.2.500.000.000,- (dua setengah milyar rupiah) kepada Sdri. Zurni Hasyim Djalal.
- Bahwa saksi tidak melakukan pemalsuan terhadap dokumen-dokumen yang berupa KTP, KK, NPWP dan buku nikah dalam rencana jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita yang dilakukan akad penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH. Terhadap dokumen tersebut, saksi hanya pernah memberikan fotokopi dokumen asli kepada para pembeli yang ingin membeli aset Sdri. Zurni Hasyim Djalal dan saksi tidak mengetahui terkait dokumen palsu tersebut.
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa saja yang melakukan pemalsuan terhadap dokumen-dokumen yang berupa KTP, KK, NPWP dan buku nikah dalam rencana jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang

Halaman 49 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita yang dilakukan akad penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH.

- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan kronologis atau rencana, sehingga saksi lainnya mempunyai pemikiran untuk melakukan pemalsuan terhadap dokumen-dokumen berupa KTP, KK, NPWP dan buku nikah dalam rencana jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita yang dilakukan akad penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH.
- Bahwa yang saksi ketahui terhadap pembelian rumah tersebut akan dilakukan sebagaimana mestinya yang mana pada awalnya saksi mengira Sdri. Shierly adalah pembeli beretikat baik yang kemudian saksi kenalkan kepada Sdri. Zurni Hasyim Djalal. Saksi tidak mengetahui terkait pemalsuan dokumen-dokumen yang digunakan untuk penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH. Saksi juga tidak mengetahui terkait rencana menghadirkan figur orang lain sebagai Sdri Yurmisnawita dan Sdri. Yufianu Mitra Akda selaku penjual dalam jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita. Saksi tidak mengetahui terkait siapa yang merencanakan dan tidak pernah diajak dalam rencana jual beli rumah tersebut. Terhadap pembagian hasil apabila akad penandatanganan akta untuk jual beli rumah tersebut jadi dilaksanakan dan mendapatkan dana dari funder, saksi juga tidak mengetahuinya.
- Bahwa saksi tidak pernah menerima sejumlah uang atas jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita yang rencananya akan dibeli oleh Sdri. Shierly dan telah dilakukan akad untuk penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11

Halaman 50 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/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)



November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH. Saksi tidak pernah menerima uang dari Sdri. Shierly dan RIA SETIAWAN.

- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait rencana akan dilakukannya akad untuk penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH terhadap jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita.
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait pengiriman dana sebagai hasil transaksi rencana jual beli rumah rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita.
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa Sdr. Erwin Soeyanto bertindak sebagai funder atau pendana terhadap rencana jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita.
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait aliran uang pengiriman pembayaran yang dilakukan oleh Sdr. Erwin Soeyanto yang bertindak sebagai pendana dalam transaksi jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita. Karena saksi tidak terlibat dan tidak pernah diberitahukan atau diinformasikan oleh Sdri. Shierly maupun Terdakwa RIA SETIAWAN.
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait siapakah yang menjadi figur sebagai penjual dalam penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH terhadap jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita.

Atas keterangan Saksi, Terdakwa tidak ada keberatan.

5. **RA. MAHYASARI A. NOTONAGORO, SH**  
dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjadi Notaris di Jakarta sejak tanggal 07 Mei 2014 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-00004.AH.02.04.2014.
- Bahwa saksi dengan pelapor sdr. Yurmisnawita tidak mengenalnya, karena yang hadir ke kantor saksi pada saat penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di kantor saksi adalah seseorang sebagai figur dari sdr. Yurmisnawita.
- Bahwa saksi dengan ibu Zurny Hasyim Jalal, pernah bertemu pada tanggal 11 November 2020 di kantor dalam rangka beliau datang setelah penandatanganan Akta PPJB, Akta kuasa untuk menjual dan Akta pengosongan atas sertifikat HM No. 2342/Bangka, Ibu Zurny Hasyim Djalal ke kantor saksi sesaat setelah diinfokan oleh Ibu Notaris Retno Rini P Dewanto, SH bahwa ada penandatanganan tersebut.
- Bahwa dengan sdr. Shierly, saksi mengenalnya sejak sekitar awal tahun saat itu sebagai calon pembeli yang membuat akta di kantor saksi. Kemudian kedua kalinya pada tanggal 11 November 2020, yang bersangkutan datang ke kantor dan yang saksi ketahui Sdr. Shierly sebagai seorang broker pada saat penandatanganan minuta Akta PPJB atas sertifikat HM No. 2342/Bangka.
- Bahwa dengan sdr. Erwin Soeyanto saksi mengenalnya di kantor saksi sejak tahun 2015 sebagai Direktur finance PT. dan sebagai KLIEN yang pernah membuat beberapa akta perjanjian kredit dan akta PPJB.
- Bahwa hubungan hukum antara (figur Yurmisnawita) dan sdr. Shierly tidak ada. Shierly hanya selaku broker dari sdr. Erwin Soeryanto (selaku pihak pembeli) terkait dengan transaksi jual beli rumah seluas 909 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.
- Bahwa saksi bertindak sebagai Notaris dalam pembuatan perikatan jual beli atas pembelian rumah SHM 2342/Bangka a.n. Yurmisnawita seluas 903 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan. Adapun akta-akta yang saksi buat adalah :
  - Akta Perikatan Jual Beli tanggal 11 November 2020,
  - Akta Kuasa Menjual tanggal 11 November 2020; dan
  - Akta Pengosongan tanggal 11 November 2020.

Halaman 52 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi menjelaskan terkait Akta Perikatan Jual Beli tanggal 11 November 2020, namun belum diberi penomoran akta PJB tersebut, karena saksi mengetahui Yurmisnawita merupakan (Figur) setelah melakukan kroscek dan mendapatkan info dari Notaris Retno Rini P. Dewanto, SH dan saksi selaku Notaris melakukan konfirmasi langsung kepada Ibu Hasyim Pati Djalal dan Bapak Dino Pati DJalal.
- Bahwa isi dari Akta tersebut yaitu sebagai berikut :

Pihak pertama YURMISNAWITA (Figur) telah mendapat persetujuan dari suaminya YUFIANU MITRA AKDA (Figur) disebut sebagai pihak Penjual,

Bahwa pihak Pembeli ERWIN SOEYANTO dalam hal ini selaku Dirut PT. Nusantara Timur Propertindo

- Bahwa pihak pertama adalah pemilik hak dan bangunan dari SHM Nomor: 2342/Bangka a.n. Ny. Yurmisnawita seluas 909 M2 yang terletak di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.
- Pihak pertama dengan ini menyatakan mengikatkan diri untuk menjual kepada pihak kedua yang dengan ini menyatakan mengikatkan diri untuk membeli dari pihak pertama atas tanah dan bangunan tersebut diatas;
- Jual beli disepakati dengan harga Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah), jumlah mana seluruhnya telah dibayar oleh pihak pertama dengan penuh dan tunai pada tanggal saat penandatanganan minuta akta ini, yang dibuktikan dengan kwitansi tersendiri yang ditandatangani oleh Pihak Pertama;
- Pasal 6 : Berhubung baliknya menjadi a.n. pihak kedua belum dilaksanakan, maka dengan ini pihak pertama memberikan kuasa penuh dan luas kepada pihak kedua yang dengan ini menyatakan menerima pemberian kuasa khusus untuk dan atas nama pemberi kuasa melakukan semua tindakan baik bersifat pengurusan maupun pemilikan dan pemurbaan didalam arti kata penuh dan luas, antara lain untuk menjual, menghuni, membangun, mengerjakan dan memungut hasilnya, menyewakan, menukarkan atau dengan cara apapun juga melepaskan/mengalihkan haknya kepada siapapun juga termasuk kepada yang diberi kuasa sendiri atau pihak lain yang manapun juga baik perseroan, badan hukum, bank dan lain-lain

Halaman 53 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



dengan syarat dan ketentuan yang dianggap baik oleh yang diberi kuasa sendiri atas tanah dan bangunan tersebut.

- Untuk maksud tersebut diatas, maka yang diberi kuasa diberi hak untuk mempertahankan hak-haknya tersebut terhadap siapapun dan dimanapun serta pada tingkat apapun, menghadap kepada semua instansi/pejabat yang berwenang, menghubungi pihak segala pihak, memberi keterangan, memberikan segala keputusan, membuat segala surat/akta yang diperlukan dan menandatangani, menetapkan syarat-syarat perjanjian, memohon segala macam izin, memohon pemecahan/penggabungan, meminta perubahan status tanah, menunjuk tanda batas, menerima uang sewaan, penjualan ganti kerugian, pinjaman / kredit dan menandatangani tanda penerimaannya, menyerahkan apa yang disewakan, dijual dialihkan/dilepaskan haknya atau ditukar itu kepada yang berhak menerimanya menurut cara dan peraturan yang berlaku, membayar segala pajak/beban lainnya, meminta surat tanda bukti sertifikat atas tanah hak tersebut dan menjalankan segala sesuai yang dianggap perlu tidak ada yang dikecualikan.
- Kuasa mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akta ini yang tidak akan dibuat, jika kuasa-kuasa itu dihapuskan.
- Pasal 7 : Pihak pertama dengan ini menyatakan sanggup dan mengikatkan diri untuk memberikan bantuan sepenuhnya dengan Cuma-Cuma tanpa syarat apapun juga apabila pada proses jual beli dihadapan PPAT dan baliknama atas tanah dan bangunan tersebut diperlukan bantuannya selaku penjual. Untuk pelaksanaan proses jual beli dan baliknama tersebut masih diperlukan kelengkapan surat-surat sebagai berikut : PBB tahun 2020 dengan bukti lunas, Dengan ini pihak pertama menyatakan sanggup menyerahkan kekurangan kelengkapan tersebut dalam jangka waktu 1 minggu setelah penandatanganan akta ini.
- Bahwa para pihak yang hadir dalam penandatanganan akta tersebut adalah antara Yurmisnawita (figur) dan Terdakwa/mengaku suaminya Yufianu Mitra Akda (figur) selaku pihak penjual dan Erwin Soeyanto selaku pihak pembeli, sdri. Shierly (yang saksi kira sebagai broker dan



bukan sebagai pembeli) saksi menyebutkan bahwa mengenal berdasarkan identitasnya.

- Bahwa para pihak yang tertera dalam Akta tersebut baik pihak penjual maupun pihak pembeli hadir di hadapan saksi dalam penandatanganan ketiga akta.
- Bahwa proses penandatanganan akta tersebut, dibacakan terlebih dahulu, kemudian ditandatangani di hadapan saksi oleh para pihak. Penandatanganan ketiga akta tersebut dilaksanakan di kantor saksi yang beralamat Jl. Radio IV No. 1 Kebayoran Baru Jakarta Selatan. Terhadap proses penandatanganan akta tersebut ada foto dokumentasinya.
- Bahwa saksi berperan sebagai Notaris dalam pembuatan ketiga akta tersebut berdasarkan permintaan dari Pihak Erwin Soeyanto melalui stafnya yang bernama Sdri. Novitasari.
- Bahwa saksi menjelaskan terkait Akta Kuasa Menjual tanggal 11 November 2020, namun belum saksi beri penomoran akta PPJB tersebut karena pihak notaris mengetahui Yurmismawita merupakan (Figur) setelah melakukan kroscek dan mendapatkan info dari Notaris Retno Rini P. Dewanto, SH dan saksi selaku Notaris melakukan konfirmasi langsung kepada Ibu Hasyim Pati Djalal dan pak Dino Pati Jalal kemudian saksi selaku Notaris dapat menunjukkan minuta aslinya kepada penyidik.
- Bahwa isi dari Akta kuasa menjual tersebut adalah Yurmismawita (pemberi kuasa) telah mendapatkan persetujuan dari suaminya yufianu mitra akda menyatakan telah memberikan kuasa kepada (penerima kuasa):
  - Tuan Agung Subagiyo, executive Vice President PT. Bank Jtrust Indonesia, Tbk berdasarkan surat kuasa Direksi No. 19.03/S.KU-Dir-BLCD/JTRUST/III/2020 tertanggal 19 Maret 2020;
  - Tuan Armando Pasha, Senior Business Manager Commercial Business II Division PT. Bank JTRUST Indonesia, Tbk berdasarkan surat kuasa Direksi No. 10.12/S.KU-Dir-HCD/JTRUST/VII/2017 tertanggal 10 Juli 2017;
  - untuk mewakili pemberi kuasa untuk menjual/memindahkan/melepaskan hak kepada siapa saja termasuk kepada pihak yang diberi kuasa itu sendiri dengan harga dan syarat-syarat yang dipandang baik oleh penerima kuasa, atas Sertifikat hak milik nomor : 2342/Bangka a.n. Ny. Yurmismawita, yang dikeluarkan oleh kepala kantor pertanahan Kota Madya Jakarta Selatan tanggal 06

Halaman 55 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



Agustus 2012 seluas 909 M2 yang terletak di di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan. Bahwa kuasa mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari akta ini yang tidak akan dibuat, jika kuasa-kuasa itu dihapuskan, kuasa-kuasa yang dimaksud dengan akta ini diberikan dan atau berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak penandatanganan akta ini.

- Bahwa para pihak dalam akta tersebut adalah antara Yurmishawita (pemberi kuasa) dan suaminya Yufianu Mitra Akda menyatakan telah memberikan kuasa kepada (penerima kuasa), Tuan Agung Subagiyo dan Tuan Armando Pasha, saksi kenal berdasarkan identitasnya. Dapat saksi jelaskan bahwa PT. Nusantara Timur Propertindo mendapatkan plafond kredit dari PT. Bank JTrust Indonesia, tbk yang pencairannya berdasarkan transaksi yang dilakukan oleh PT. MTP sehingga atas kesepakatan kedua bleh pihak untuk menjamin pencairan tersebut maka disepakati akta kuasa menjual diberikan kepada PT. Bank JTrust Indonesia. Para pihak yang tertera dalam Akta tersebut hadir di hadapan saksi. Setelah penandatanganan akta dikantor saksi maka kami berencana untuk meminta tandatangan dari (penerima kuasa), Tuan Agung Subagiyo dan Tuan Armando Pasha. Dan minuta akta tersebut juga telah ditandatangani oleh Sdr. Erwin Soeyanto sebagai saksi yang mengetahui pemberian kuasa tersebut.
- Proses penandatanganan akta tersebut saksi selaku notaris bacakan terlebih dahulu, dan di tandatangan di hadapan saksi oleh para pihak di kantor notaris yang beralamat di Jl. Radio IV No. 1 Kebayoran Baru Jakarta Selatan. Terhadap proses penandatanganan akta tersebut ada foto dokumentasinya.
- Bahwa peran saksi adalah sebagai Notaris yang membuat akta tersebut, yang dibuat berdasarkan permintaan kedua belah pihak.
- Bahwa saksi menjelaskan terkait Akta Pengosongan tanggal 11 November 2020, namun belum diberi penomoran akta PPJB tersebut karena pihak notaris mengetahui Yurmishawita merupakan (Figur) setelah melakukan kroscek dan mendapatkan info dari Notaris Retno Rini P. Dewanto, SH dan saksi selaku Notaris melakukan konfirmasi langsung kepada Ibu Hasyim Pati Djalal dan pak Dino Pati Jalal dan saksi selaku Notaris dapat menunjukan minuta aslinya kepada pemeriksa.



- Adapun isi dari Akta tersebut adalah bahwa Yurmisnawita dalam melakukan perbuatan hukum telah mendapat persetujuan dari suaminya Yufianu Mitra Akda sebagai (Pihak Pertama / penjual) dan Erwin Soeyanto (Pihak Kedua/pembeli), dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta ini bertindak selaku Direktur PT. Nusantara Timur Propertindo bahwa berdasarkan dengan akta perikatan Jual Beli tertanggal 11 November 2020 pihak pertama telah menjual kepada pihak kedua, atas rumah yang didirikan diatas SHM No. 2342/Bangka, atas nama Yurmisnawita. Bahwa saat ini pihak pertama masih menempati rumah yang telah dijualbelikan tersebut dan berjanji akan mengosongkan. Bahwa para pihak menyatakan degan ini menjamin akan kebenaran keaslian dan kelengkapan identitas pihak pihak yang namanya tersebut dalam kata inii tanpa ada yang dikecualikan, yang disampaikan kepada notaris.
- Bahwa para pihak dalam akta tersebut adalah antara Yurmisnawita dan suaminya Yufianu Mitra Akda selaku pihak penjual dan Erwin Soeyanto selaku pihak pembeli, saksi mengenal berdasarkan identitasnya.
- Bahwa pihak yang tertera dalam Akta tersebut hadir di hadapan notaris. Proses penandatanganan akta tersebut saksi bacakan terlebih dahulu, dan di tandatangani di hadapan saksi oleh para pihak di kantor saksi yang beralamat di Jl. Radio IV No. 1 Kebayoran Baru Jakarta Selatan. Terhadap proses penandatanganan akta tersebut ada foto dokumentasinya.
- Bahwa saksi dalam penandatanganan akta tersebut adalah sebagai Notaris yang membuat akta berdasarkan permintaan dari kedua belah Pihak.
- Bahwa dokumen-dokumen yang dilampirkan sebagai warkah pembuatan, Akta Perikatan Jual Beli tanggal 11 November 2020, Akta Kuasa Menjual tanggal 11 November 2020 dan Akta Pengosongan tanggal 11 November 2020, diantaranya :
  - 1)Fotocopy KTP NIK: 3201036606660001 a.n.. YURMISNAWITA;
  - 2)Fotocopy KTP NIK: 3201031204640001 a.n.. YUFIANU MITRA AKDA;
  - 3)Fotokopi KK (Kartu Keluarga) No. 3201031002120458 an. YUFIANU MITRA AKDA;
  - 4)Fotocopy KTP SHIERLY;
  - 5)Kutipan Akta Nikah Nomor: 712/71/IX/1992;
  - 6)NPWP No: 57.210.881.9.017.000 a.n. YURMISNAWITA ;



7) SPPT PBB an. Ira Ronosulistyo;

8) Fotokopi SHM No. 2342/Bangka, atas nama Yurmismawita.

- Bahwa benar sebelum proses jual beli tanah antara pihak pembeli Erwin Soeyanto kepada Yurmismawita dan Yufianu Mitra Akda sebagai Pihak penjual tersebut pernah dilakukan pengecekan secara online terkait dengan SHM No. 2342/Bangka, atas nama Yurmismawita secara online dengan No. Berkas: 52719/2020 pada tanggal 07 November 2020 sesuai print out pengecekan sertifikat dan hasilnya sesuai dengan catatan buku tanah yang ada di Kantor BPN Jakarta Selatan dan tidak ada catatan blokir dan sita.
- Bahwa benar saksi selaku Notaris tidak mengetahui proses penyerahan uang sebesar Rp. 11.000.000.000,- (sebelas milyar rupiah) tersebut dari pihak pembeli Erwin Soeyanto kepada Yurmismawita dan Yufianu Mitra Akda sebagai Pihak penjual.
- Saksi menjelaskan bahwa, biasanya pihak notaris menerima 1 % dari nilai transaksi.
- Bahwa saksi hanya menerima biaya notaris saja dan tidak pernah menerima uang fee terkait pembuatan perikatan jual beli tanah seluas 909 M2 yang terletak di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.
- Bahwa saksi tidak mengetahui Aryani Nustaria yang merupakan figur Yurmismawita. Saksi pernah diperlihatkan asli KTP NIK : 320103660660001 tersebut oleh Yurmismawita (figur). Pihak saksi meminta dokumen-dokumen asli untuk diperlihatkan setelah itu seluruhnya difotokopi dan aslinya KTP dan dokumen lainnya dikembalikan kepada yang bersangkutan.
- Bahwa saksi tidak mengetahui Agus Gunawan yang merupakan figur Yufianu Mitra Akda. Saksi pernah diperlihatkan asli KTP NIK : 3201031204640001 tersebut oleh Yurmismawita (figur). Pihak saksi meminta dokumen-dokumen asli untuk diperlihatkan setelah itu seluruhnya difotokopi dan aslinya KTP dan dokumen lainnya dikembalikan kepada yang bersangkutan.
- Bahwa saksi jelaskan bahwa kedua tanda terima yang pertama yaitu tertanggal 10 November 2020 saksi mengeluarkan tanda terima atas penyerahannya asli SHM No. 2342 / Bangka kemudian IMB dan SPPT PBB 2020 yang diserahkan oleh ibu Shierly selaku perwakilan dari ibu Yurmismawati dan diterima oleh Novita Captenia asisten saksi. Kemudian

Halaman 58 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



setelah terjadi penandatanganan tanggal 11 November 2020, kami minta untuk diserahkan kembali tanda terima tersebut karena asli tanda terima tersebut tidak dibawa maka saksi minta kepada Shierly untuk memberikan catatan bahwa tanda terima asli tanggal 10 November 2020 tidak berlaku lagi. Kemudian mengenai tanda terima tertanggal 11 November 2020 setelah penandatanganan akta terungkap bahwa diketahui ada figur penjual dalam penandatanganan tersebut maka sertifikat asli SHM No. 2342/ Bangka diminta oleh bapak Dino Pati Jalal selaku anak dari Ibu Hasyim Pati Jalal sehingga kantor kami mengeluarkan tanda terima tertanggal 11 November 2020.

Atas keterangan Saksi, Terdakwa tidak ada keberatan.

**6. NOVITA KAPTENIA LESTARI** dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa saksi bekerja sebagai Asisten Notaris di Kantor Notaris RA. Mahyasari Arizza Notonagoro, SH, dengan tugas membuat draft Akta Notaris sesuai petunjuk dan arahan dari Notaris
- Bahwa Saksi tidak mengenal Sdri. Yurnisnawita (pelapor), Sdri. Zurni Hasyim Djalal, Sdri. Shierly, RIA SETIAWAN, Sdr. Mustopa alias Ali Topan, Terdakwa Agus Gunawan (figur Sdr. Yufinu Mitra Akda) dan Sdri. Aryani Nustaria (figur Sdri. Yurmisnawita), dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi mengetahui terkait dengan penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmisnawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan pada tanggal 11 November 2020, dan saksi hadir dalam Akad tersebut.
- Bahwa dalam penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual, dan akta pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmisnawita, dilakukan dengan dihadiri oleh seluruh pihak yang tercantum didalam akta tersebut.
- Bahwa Yang hadir dalam penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmisnawita adalah Sdri. Yurmisnawita yang memperkenalkan diri sebagai Pihak Penjual dengan di dampingi yang mengaku sebagai Suaminya Sdri. Yurmisnawita yaitu Sdr. Yufianu Mitra Akda dan ditemani Sdri. Shierly yang mengaku sebagai Broker dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

transaksi tersebut dan dari Pihak Pembeli Sdr. Erwin Soeyanto mewakili PT Nusantara Timur Propertindo selaku Pembeli.

- Bahwa pada saat penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmisnawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan pada tanggal 11 November 2020 dilakukan oleh figur orang lain yang bertindak sebagai penjual yaitu Sdr. Agus Gunawan sebagai figur Sdr. Yufinu Mitra Akda dan Sdri. Aryani Nustaria sebagai figur Sdri. Yurmisnawita, dikarenakan berkas identitas yang pihak penjual bawa dan perlihatkan kepada kami curigai palsu.
- Bahwa Proses penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmisnawita, sebelumnya terlebih dahulu dibacakan kepada para pihak sebelum ditandatangani.
- Bahwa saksi jelaskan yaitu Akta Kuasa Menjual, Akta PPJB dan Akta Pengosongan tanggal 11 November 2020, namun belum diberi penomoran akta tersebut, karena pihak kami mengetahui Sdri. Yurmisnawita dan Sdr. Yufianu Mitra Akda yang hadir di hadapan kami adalah figur. Hal tersebut kami ketahui setelah melakukan kroscek dan mendapatkan info dari Notaris Retno Rini P. Dewanto, SH dan dilakukan konfirmasi langsung kepada Zurni Hasyim Djalaj dan Bapak Dino Pati Djalal. Dapat saksi jelaskan, awal mula pihak notaris mengetahui bahwa Sdri. Yurmisnawita dan Sdr. Yufianu Mitra Akda yang hadir adalah figur dan bukan yang asli adalah kecurigaan kami terhadap keaslian dari dokumen pribadi yang mereka tunjukkan kepada kami, terutama buku nikah dan saat itu kami menghubungi rekanan kami Notaris Rini yang kami ketahui mengurus proses balik nama sebelumnya atas sertifikat tersebut untuk mencocokkan berkas, dan sambil menunggu konfirmasi tersebut dari Notaris Rini, agar pihak yang kami curigai ada figur ini tidak kabur maka kami mengulur waktu dengan memulai proses tanda tangan akta, dan setelah itu kami mendapatkan konfirmasi bahwa seluruh dokumen pribadi adalah palsu dan pihak penjual yang hadir dihadapan kami adalah palsu dari Pihak Notaris Rini.
- Bahwa, Sdri. Yurmisnawita dan Sdr. Yufianu Mitra Akda yang asli tidak hadir dalam penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmisnawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H.,

Halaman 60 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/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)



Jakarta Selatan pada tanggal 11 November 2020, dan yang hadir adalah figur dari Sdri. Yurmishawita dan Sdr. Yufianu Mitra Akda.

- Bahwa dokumen-dokumen tersebut di atas yang digunakan untuk melakukan pembuatan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmishawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH.
- Bahwa sudah dilakukan pengecekan secara fisik terhadap dokumen-dokumen tersebut di atas, sebelum dilakukannya penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmishawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH pada tanggal 11 November 2020, dan kami meragukan keaslian dari dokumen-dokumen tersebut.
- Bahwa Bahwa pada awalnya saksi sudah curiga kalau seluruh dokumen tersebut adalah palsu, oleh karena itu kami konfirmasi dengan rekanan kami Notaris Rini.
- Bahwa yang memberikan dokumen-dokumen tersebut kepada saksi selaku staff Notaris RA. Mahyasari. A. Notonagoro, SH untuk melakukan akad pada tanggal 11 November 2020 terkait dengan penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmishawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH adalah pihak Sdri. Yurmishawita sendiri, yang terakhir kami ketahui adalah figur. Bahwa yang saksi dapatkan dari figur sebagai Sdri. Yurmishawita adalah dokumen asli berupa KTP, KK, buku nikah, NPWP atas nama Yurmishawita, yang ternyata keseluruhan dokumen tersebut adalah palsu.
- Bahwa figur Sdri. Yurmishawita atau Sdri. Aryani Nustaria menyerahkan dokumen-dokumen asli yang berupa KTP, KK, buku nikah, NPWP atas nama Yurmishawita yang ternyata palsu kepada saksi, pada tanggal 11 November 2020 sekitar jam 09.00 WIB di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH, yang selanjutnya akan dilakukan akad penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan terhadap SHM 2342/Bangka a.n. Yurmishawita.
- Bahwa saksi mendapatkan dokumen-dokumen berupa scan copy KTP, KK, buku nikah, dan NPWP atas nama Yurmishawita untuk membuat draft Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmishawita, dari staff Sdr. Erwin Soeyanto yaitu Sdri. Novita Sari pada tanggal 6 November 2020,

*Halaman 61 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikirimkan kepada saksi melalui email dengan alamat novita2378@yahoo.co.id

- Bahwa pada tanggal 10 November 2020 dilakukan pemindahan SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita dari Notaris Retnorini P. Dewanto, SH ke Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH. Yang datang untuk menyerahkan sertifikat tersebut adalah Sdri. Shierly sendiri tanpa Sdr. Zurni Hasyim Djalal sekitar siang hari. Sertifikat tersebut diserahkan ke Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH untuk melakukan pengecekan sertifikat di BPN. Pada saat setelah diserahkan ke pihak notaris, sertifikat tersebut kami lakukan pengecekan secara online, barulah keesokan harinya pada pagi hari kami melakukan pengecekan fisik sertifikat di BPN, dan didapatkan hasil bahwa sertifikat atas SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita adalah asli.

Atas keterangan Saksi, Terdakwa tidak ada keberatan.

**7. FREDY KUSNADI**, dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui terkait dengan penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan. Namun, Terdakwa RIA SETIAWAN memberitahukan kepada saksi bahwa akad tersebut telah selesai dilakukan.
- Bahwa RIA SETIAWAN memberitahukan kepada saksi bahwa telah dilakukan penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan karena dari awal perjanjian rencananya saksi akan mendapatkan komisi dari hasil pencairan dana dari founder / pendana.
- Bahwa saksi mengetahui terkait transaksi SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan dari RIA SETIAWAN yang selalu menginformasikan kepada saksi karena ia berjanji akan tetap memberikan komisi kepada saksi jika rencana tersebut berhasil.
- Bahwa rencananya saksi akan mendapatkan uang sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) jika penjualan terlaksana transaksi 2 (dua) unit rumah yaitu SHM nomor 2342 / Bangka yang terletak di Jl. Kemang Selatan 1D No. 24B Rt. 02/02 Kel. Bangka, Kec.

Halaman 62 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



Mampang Prapatan, Jakarta Selatan dan rumah yang terletak di Jl. Kemang Utara No. 117 Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.

- Bahwa yang saksi ketahui Sdri. Shierly berniat untuk membeli rumah Ibu Zurni Hasyim Djalal dengan Sdr. Mustopa alias Ali Topan sebagai broker. Untuk Terdakwa RIA SETIAWAN yang saksi ketahui pada awalnya akan membeli rumah tersebut, namun ternyata rumah tersebut akan dibeli oleh Sdri. Shierly. Bahwa saksi mengetahui Terdakwa Agus Gunawan bertindak sebagai figur dari suami Sdri. Yurmisnawita dan Sdri. Aryani Nustaria bertindak selaku Sdri. Yurmisnawita sebagai pemilik SHM No. 2342/ Bangka.
- Bahwa hanya mengetahui KTP a.n. Yurmisnawita (figur), KTP a.n. Yufinu Mitra Akda (figur), NPWP a.n. Yurmisnawita dan Kartu Keluarga a.n. Yurmisnawita dan Yufinu Mitra Akda. Saksi juga mengetahui bahwa dokumen-dokumen tersebut adalah palsu. Namun saksi tidak mengetahui terkait Akta Nikah a.n. Yurmisnawita dan Yufinu Mitra Akda.
- Bahwa saksi mendapatkan dokumen berupa KTP a.n. Yurmisnawita (figur), KTP a.n. Yufinu Mitra Akda (figur), NPWP a.n. Yurmisnawita dan Kartu Keluarga a.n. Yurmisnawita dan Yufinu Mitra Akda dari Sdri. Lilin Marlina dan saksi juga yang mengatakan bahwa dokumen-dokumen tersebut adalah palsu.
- Bahwa saksi menyatakan, Sdri. Lilin Marlina menyerahkan dokumen palsu yang berupa KTP a.n. Yurmisnawita (figur), KTP a.n. Yufinu Mitra Akda (figur), NPWP a.n. Yurmisnawita dan Kartu Keluarga a.n. Yurmisnawita dan Yufinu Mitra Akda kepada saksi pada awalnya akan melakukan transaksi terhadap rumah yang beralamat di Jl. Kemang Utara No.117 a.n. Yurmisnawita milik Sdri. Zurni Hasyim Djalal namun tidak jadi karena Sdr. Mustopa tidak menginginkan adanya transaksi tersebut.
- Bahwa nomor HP yang saksi gunakan saat ini yaitu 087886903239 dan tidak ada yang lain. Sebelumnya saksi memang benar menggunakan nomor HP 08111756346, namun sudah tidak digunakan lagi. Menurut saksi, HP yang terdapat nomor tersebut rusak dan saya tidak tahu nomor HP tersebut dimana dan dikonfirmasi terkait nomor HP tersebut.
- Bahwa penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmisnawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan pada tanggal 11 November 2020 telah direncanakan sebelumnya untuk menghadirkan figur sebagai penjual. Yang

Halaman 63 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



merencanakan adalah RIA SETIAWAN, Sdri. Shierly dan Sdr. Mustopa. Saksi tidak ikut dalam perencanaan tersebut.

- Bahwa Terdakwa Agus Gunawan dan Sdri. Aryani Nustaria, merupakan figur orang lain yang berperan sebagai penjual dalam penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan pada tanggal 11 November 2020.
- Bahwa yang mempersiapkan dan menyuruh melakukan agar kedua orang tersebut berperan sebagai figur penjual, yaitu Terdakwa Agus Gunawan berperan sebagai figur Sdr. Yufianu Mitra Akda) dan foto sebelah kanan adalah Sdri. Aryani Nustaria berperan sebagai figur Sdri. Yurmismawita dalam penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan pada tanggal 11 November 2020 adalah Sdri. Shierly.
- Bahwa pada awalnya rencana jual beli terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita akan dibeli oleh RIA SETIAWAN. Sdr. Mustopa mencari pembeli melalui saksi, yang kemudian saksi kenalkan kepada RIA SETIAWAN. Namun rencana tersebut tidak jadi dilakukan namun saksi tidak tahu alasannya dan yang bertemu Sdri. Zurni Hasyim Djalal adalah Sdri. Shierly sebagai pembeli. Yang saksi ketahui jual beli terhadap objek sertifikat tersebut direncanakan dan dilakukan oleh Sdri. Shierly, RIA SETIAWAN dan Sdr. Mustopa.
- Bahwa RIA SETIAWAN selalu memberitahukan atau melaporkan kepada saudara terkait perkembangan dalam rencana jual beli rumah dan penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan pada tanggal 11 November 2020.
- Bahwa RIA SETIAWAN selalu memberitahukan atau melaporkan kepada saksi terkait perkembangan dalam rencana jual beli rumah dan penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan pada tanggal 11 November 2020, karena saksi dijanjikan akan



mendapatkan komisi jika jual beli tersebut berhasil dan mendapatkan dana dari funder.

- Bahwa yang menjanjikan kepada saksi, bahwa saksi akan mendapatkan komisi apabila jika jual beli rumah terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita berhasil dilakukan dan akan mendapatkan dana dari funder adalah Sdr. Shierly melalui Terdakwa RIA SETIAWAN, karna Sdri. Shierly berperan sebagai pembeli dalam jual beli tersebut.
- Bahwa kontribusi saksi yaitu sebagai broker yang pertama kali mengenalkan RIA SETIAWAN ke Sdr. Mustopa terkait dengan jual beli terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita, sehingga saksi dijanjikan mendapatkan komisi apabila jual beli tersebut berhasil dilakukan.
- Bahwa yang RIA SETIAWAN beritahukan dan melaporkan kepada saksi terkait dengan penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan yaitu RIA SETIAWAN memberitahukan kepada saksi terkait segala sesuatu yang berkaitan dengan transaksi dan akad, antara lain telah selesai dilakukannya pengecekan sertifikat dan akad akan siap dilakukan di tanggal 11 November 2020, selesainya penandatanganan akad dan pencairannya yang akan dilakukan keesokan harinya.
- Bahwa saksi mengetahui akan dilakukan penandatanganan akad di hari Rabu, 11 November 2020. Saksi mengetahui berdasarkan pemberitahuan dari RIA SETIAWAN, namun saksi tidak mengetahui akad tersebut akan dilakukan di notaris mana.
- Bahwa saksi mengetahui pada penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan tanggal 11 November 2020, RIA SETIAWAN yang mengantarkan Tedakwa Agus Gunawan (figur Sdr. Yufianu Mitra Akda) dan Sdri. Aryani Nustaria (figur Sdri. Yurmismawita).
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa pada hari Rabu, 11 November 2020 sekitar pukul 08.00 WIB, RIA SETIAWAN dengan Sdri. Shierly beserta Sdr. Agus Gunawan (figur Sdr. Yufianu Mitra Akda) dan Sdri. Aryani Nustaria (figur Sdri. Yurmismawita) bertemu di KFC Cempaka Putih untuk mematangkan rencana penandatanganan akta di kantor Notaris RA. Mahyasari. A. Notonagoro, SH, Jakarta Selatan. Saksi tidak

Halaman 65 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



mengetahui karena Terdakwa RIA SETIAWAN tidak memberitahukan kepada saksi terkait hal tersebut.

- Bahwa yang direncanakan oleh RIA SETIAWAN, dkk apabila penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan, berhasil dilakukan yaitu sertifikat tersebut akan diagunkan ke Bank dengan dilakukan proses balik nama terlebih dahulu.
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait alasan mengapa RIA SETIAWAN, Sdri. Shierly dan Sdr. Mustopa tidak memberitahukan kepada Sdri. Yurmismawita maupun Sdri. Zurni Hasyim Djalal selaku pemilik asli sertifikat tersebut bahwa, pada tanggal 11 November 2020 akan dilakukan penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan.
- Bahwa bukan saksi yang melakukan pemalsuan dokumen terhadap KTP a.n. Yurmismawita (figur), KTP a.n. Yufinu Mitra Akda (figur), NPWP a.n. Yurmismawita dan Kartu Keluarga a.n. Yurmismawita dan Yufinu Mitra Akda. Bahwa saksi sendiri mengetahui dokumen-dokumen tersebut adalah palsu karena saksi pernah melihat fotokopi aslinya pada saat saksi mau membeli aset Sdri. Zurni Hasyim Djalal yang lain.
- Bahwa yang saksi ketahui, terhadap Kartu Keluarga dan Buku Nikah dibuat oleh Sdri. Shierly. Sedangkan untuk KTP a.n. Yufinu Mitra Akda (figur), KTP a.n. Yurmismawita (figur) dan NPWP dibuat oleh Sdri. Lilin Marlina.
- Bahwa Sdri. Shierly dan RIA SETIAWAN yang mempersiapkan dokumen-dokumen palsu yang berupa KTP a.n. Yurmismawita (figur), KTP a.n. Yufinu Mitra Akda (figur), NPWP a.n. Yurmismawita dan Kartu Keluarga a.n. Yurmismawita dan Yufinu Mitra Akda pada tanggal 11 November 2020 akan dilakukan penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan.

Atas keterangan Saksi, terdakwa membenarkannya.



**8. Shierly Binti Wong Fuk Cong Alias Boy**

**Roland** dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi mengenal Terdakwa . Agus Gunawan dan benar Terdakwa Agus Gunawan yang mengaku bernama Yufinu Mitra Akda (figur). Terdakwa Agus Gunawan bertindak sebagai Sdr. Yufinu Mitra Akda (suami Sdr. Yurmisnawita) pada saat berada di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH. Terdakwa Agus Gunawan melakukan penandatanganan PPJB, kuasa jual dan pengosongan terhadap sebuah rumah yang beralamat di Jalan Kemang Selatan 1D no 24 atas nama Sdri. Yurmisnawita.
- Bahwa RIA SETIAWAN yang menyuruh dan menghadirkan Terdakwa Agus Gunawan sebagai figur suami Sdr. Yurmisnawita yaitu Sdr. Yufinu Mitra Akda untuk melakukan penandatanganan PPJB, kuasa jual dan pengosongan terhadap SHM 2342/Bangka yang beralamat di Jalan Kemang Selatan 1D no 24 atas nama Sdri. Yurmisnawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH atas perintah dari Saksi FREDY KUSNADI.
- Bahwa pada hari Rabu tanggal 11 November 2020 sekitar pukul 11.00 WIB Saksi datang ke kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH di Jl. Radio IV Kebayoran Baru Jakarta Selatan.
- Bahwa Saksi datang ke kantor Notaris RA. Mahyasari A. Nonotagoro, SH bersama dengan Sdri.Yurmisnawita (Figur), Sdr. Yufinu Mitra Akda (figur), Sdr. Erwin Suyanto. Saat itu RIA SETIAWAN turut hadir, namun tidak masuk ke kantor Notaris, hanya menunggu di parkir.
- Bahwa maksud kedatangan Saksi ke kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH di Jl. Radio IV Jakarta Selatan adalah untuk menyaksikan penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan yang ditandatangani oleh Sdri.Yurmisnawita (Figur), Yufinu Mitra Akda (figur) selaku pihak penjual dengan Erwin Suyanto (pihak pembeli).
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdri.Yurmisnawita (Figur) dan Yufinu Mitra Akda (figur) seminggu sebelum akan dilakukannya akad pada hari ini Rabu tanggal 11 November 2020 sekitar pukul 11.00 WIB di kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH di Jl. Radio IV Kebayoran Baru Jakarta Selatan. Namun Saksi tidak mengenal nama asli figur tersebut, Saksi hanya mengetahui bahwa orang tersebut yang akan menjadi figur

Halaman 67 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



pengganti pada saat dilakukannya akad di kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH di Jl. Radio IV Kebayoran Baru Jakarta Selatan.

- Bahwa terhadap obyek yang diperjualbelikan adalah sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM nomor 2342 / Bangka a.n. Yurmismawita, luas 909 m2, terletak di Jl. Kemang Selatan 1D No. 24B Rt. 02/02 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa nama wanita yang bertindak sebagai figur dari Sdri.Yurmismawita dan siapa nama laki-laki yang bertindak selaku figur Sdr. Yufinu Mitra Akda. Saksi pernah bertemu dengan kedua figur tersebut tiga hari yang lalu di restoran KFC Cempaka Putih Jakarta Barat, untuk menjelaskan / briefing rencana sebagai figur yang akan tandatangan akta, namun Saksi tidak mengetahui nama aslinya. Yang merekrut kedua figur tersebut adalah teman dari Saksi yang bernama RIA SETIAWAN.
- Bahwa Dokumen yang dilampirkan untuk teranSaksi tersebut adalah fotokopi dokumen-dokumen sebagai berikut :
  - KTP a.n. Yurmismawita dan Yufianu Mitra Akda
  - Kartu Keluarga a.n. kepala keluarga Yufianu Mitra Akda
  - Buku Nikah a.n. Yurmismawita dan Yufianu Mitra Akda
  - NPWP a.n. Yurmismawita
- Bahwa setelah Saksi meneliti dan memperhatikan dengan cermat, benar bahwa fotokopi KTP a.n. Yurmismawita dan Yufianu Mitra Akda, fotokopi Kartu Keluarga a.n. kepala keluarga Yufianu Mitra Akda, fotokopi Buku Nikah a.n. Yurmismawita dan Yufianu Mitra Akda dan NPWP a.n. Yurmismawita yang sleuruhnya palsu adalah dokumen tersebut yang diserahkan kepada Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH untuk syarat pembuatan akta. Dokumen palsu tersebut, Saksi mendapatkan seluruhnya dari RIA SETIAWAN dan Saksi mengetahui jika dokumen tersebut palsu.
- Bahwa saat ini asli dokumen berupa KTP, KK, Buku Nikah dan NPWP dibawa kembali oleh figur Yurmismawita dan Yufianu Mitra Akda, yang dimasukkan kedalam amplop, selanjutya setelah selesai tandatangan figur meninggalkan kantor Notaris dan pulang kembali bersama-sama dengan RIA SETIAWAN yang menunggu di parkiran.
- Bahwa sekitar 3 (tiga) bulan yang lalu RIA SETIAWAN bermaksud membeli tanah dan bangunan yang tercatat an. Sdri. Yurmismawita yang terletak di Jl. Kemang Selatan 1D No. 24B Rt. 02/02 Kel. Bangka Kec.

*Halaman 68 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL*



Mampang Prapatan Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan SHM nomor 2342 / Bangka. Rencananya Terdakwa RIA SETIAWAN akan meminjam dana dari Saksi, sehingga RIA SETIAWAN menyerahkan dokumen-dokumen terkait dengan kepemilikan tanah berupa fotokopi SHM 2342/Bangka, Fotokopi IMB, Fotokopi PBB, serta identitas pemilik SHM yaitu fotokopi KTP suami istri, KK, surat nikah dan NPWP. Bahwa ternyata RIA SETIAWAN tidak jadi melakukan teranSaksi dengan Sdri. Yurmisnawita.

- Bahwa dengan gagalnya RIA SETIAWAN membeli tanah a.n. Sdri. Yurmisnawita, akhirnya RIA SETIAWAN menawarkan kepada Saksi agar menjadi pembeli. Atas tawaran dari Terdakwa RIA SETIAWAN tersebut, kemudian Saksi menghubungi Sdr. Topan alias Mustofa selaku broker properti dan menyampaikan bahwa Saksi yang akan menjadi pembeli, tanpa melihat lagi dokumen-dokumen tanah, karena Saksi sudah mendapatkannya dari RIA SETIAWAN dimana didapat dari Saksi FREDY KUSNADI.
- Bahwa Saksi dengan Bu Zurni Hasyim Djalal berencana untuk membeli rumah Sdri. Zurni Hasyim Djalal sebagaimana SHM 2342/Bangka yang tercatat an. Yurmisnawita (keponakannya). Bahwa Saksi sudah bertemu beberapa kali dengan Sdri. Zurni Hasyim Djalal dan akhirnya sudah ada kesepakatan untuk pembayaran secara cicil dengan total seluruhnya Rp. 19.500.000.000 (sembilan belas miliar lima ratus juta rupiah), dengan skema pembayaran sebagai berikut :
  - November 2020: Rp. 500.000.000 (uang sewa untuk satu tahun)
  - November 2020: Rp. 2.000.000.000 (DP),
  - Sudah ditransfer ke rekening Bank Mandiri a.n. Sdri. Zurni Hasyim Djalal total Rp.2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta rupiah)
  - Februari 2021: Rp. 8.500.000.000
  - Mei 2021 : Rp. 8.500.000.000
- Bahwa Asli SHM nomor 2342/Bangka rencananya akan dijaminan kepada Sdr. Erwin Suyanto selaku pemilik PT. NTP (Nusantara Timur Propertindo), dimana Sdr. Erwin Suyanto selaku calon pendana sudah pernah survey lokasi rumah yang akan dijaminan tersebut.
- Bahwa Pada hari Minggu tanggal 8 November 2020 Saksi berkomunikasi dengan RIA SETIAWAN terkait dengan rencana teranSaksi penandatanganan akta di Notaris RA. Mahyasari A Notonegoro, SH, termasuk kesiapan dari figur a.n. Yurmisnarwita dan suaminya a.n.



Yufianu Mitra Akda serta kelengkapan dokumen-dokumen palsu untuk ditunjukkan ke Notaris saat penandatanganan akta yaitu KTP, KK, Buku Nikah dan NPWP serta rekening a.n. Yurmismawita yang akan digunakan untuk menampung uang yang akan ditransfer oleh Sdr. Erwin Suyanto yaitu rekening dari PT. Bank Sampurna. Saat itu RIA SETIAWAN mengatakan bahwa semuanya sudah siap.

- Bahwa Pada hari Selasa tanggal 10-11-2020 sekitar pukul 14.00 WIB Saksi janji dengan Bu Zurni Hasyim Djalal untuk bersama-sama ke kantor Notaris Retno Rini P. Dewanto di Iskandaryah Jakarta Selatan untuk mengambil Asli SHM nomor 2342/Bangka yang tercatat an. Yurmismawita, dimana Saksi menjelaskan kepada Sdri. Zurni Hasyim Djalal dan kepada Notaris Retno Rini P. Dewanto, SH, bahwa sertipikat tersebut akan dilakukan pengecekan ke BPN Jakarta Selatan melalui Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH yang ditunjuk oleh Sdr. Erwin Suyanto selaku calon pendana yang akan memberikan pinjaman. Bahwa saat itu Sdri. Retno Rini P. Dewanto mengklarifikasi ke Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH yang merupakan temannya, untuk menanyakan terkait kebenaran rencana pendanaan oleh Sdr. Erwin Santoso dan diyakinkan oleh Sdri. Bray Mahyestuti. Akhirnya Sdri. Retno Rini menyerahkan asli SHM tersebut kepada Sdri. Zurni.
- Bahwa Setelah menerima Asli SHM 2342/Bangka, selanjutnya Saksi dan Sdri. Zurni Hasyim Djalal langsung menuju kantor Notaris Bray Mahyestuti untuk menyerahkan asli SHM, namun saat itu Sdri. Zurni Hasyim Djalal hanya menunggu di Mobil dan akhirnya Saksi turun untuk menyerahkan asli SHM ke Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH dengan menerima bukti tanda terima serta membuat janji bahwa pada hari Rabu tanggal 11 November 2020 akan dilakukan penandatanganan akta. Bahwa Sdri. Zurni Hasyim Djalal tidak mengetahui kalau Saksi akan melakukan teranSaksi pada tanggal 11 November 2020, dan hanya mengetahui akan dilakukan pengecekan sertipikat.
- Bahwa Pada hari Rabu, tanggal 11 November 2020 sekitar pukul 08.00 WIB, Saksi bertemu dengan RIA SETIAWAN serta figur Sdri. Yurmismawita dan suaminya Yufianu Mitra Akda di KFC Cempaka Putih untuk mematangkan rencana penandatanganan akta di Notaris RA. Mahyasari A. Notonegoro, SH. Selanjutnya RIA SETIAWAN mengantar figur suami istri ke kantor Notaris dan Saksi datang dengan menggunakan kendaraan sendiri menuju kantor Notaris RA. Mahyasari A.

Halaman 70 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



Notonagoro, SH Sekitar pukul 12.00 WIB, dilakukan penandatanganan minuta akta PPJB, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan, yang ditandatangani oleh Yurmisnawita dan Yufianu Mitra Akda (keduanya figur) selaku pihak penjual dengan Sdr. Erwin Suyanto selaku pihak pembeli, dengan harga teranSaksi sebesar Rp. 11.000.000.000 (sebelas miliar rupiah), namun yang dibayarkan sebesar Rp.8.000.000.000 (delapan miliar rupiah) yang akan ditransfer ke rekening Bank Sampurna a.n. Yusminarwita (figur) yang akan dicairkan tanggal 12 November 2020.

- Bahwa Setelah selesai tandatangan Akta, tidak lama kemudian Yurmisnawita (figur) dan Yufianu Mitra Akda (figur) buru buru meninggalkan kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH yang sudah ditunggu oleh RIA SETIAWAN, tidak lama kemudian Saksi juga meninggalkan kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH, namun tidak lama kemudian Saksi ditelpon oleh staf dari Sdr. Erwin Suyanto yang mengabarkan kalau Sdri. Yurmisnawita yang menandatangani akta adalah palsu dan meminta Saksi untuk datang kembali ke kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH.
- Bahwa Setelah Saksi kembali ke kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH, tidak lama kemudian datang Sdri. Zurni Hasyim Djajal untuk menanyakan terkait terjadinya teranSaksi penandatanganan akta-akta tanpa sepengetahuan Sdri. Zurni Hasyim Djalal, sampai akhirnya datang penyidik dari Ditreskrimum PMJ.
- Bahwa Saksi tetap melaksanakan teranSaksi yang dilaksanakan pada tanggal 11 November 2020 di kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH dengan menghadirkan Sdri. Yurmisnawita (figur) dan Sdr. Yufianu Mitra Akda (figur) adalah dengan alasan Saksi sudah mengirimkan data calon penjual kepada Sdr. Erwin Suyanto dan memang Saksi baru akan meminta tandatangan Sdri. Yurmisnawita apabila sudah ada pencairan dari Bank.
- Bahwa Sdr. Erwin Soeyanto maupun Sdri. RA. Mahyasari A. Notonegoro selaku Notaris tidak mengetahui kalau yang hadir menghadap Notaris adalah Sdri. Yurmisnawita (figur) dan Yufianu (figur).
- Bahwa Saksi tidak berani minta banyak banyak dari Sdr. Erwin Soeyanto, dan Saksi memang hanya minta bersih Rp. 8.000.000.000 (delapan miliar rupiah) setelah dipotong bunga, dan yang terpenting bagi Saksi agar bisa mendapatkan uang dengan cepat.

Halaman 71 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Uang pencairan yang akan ditransfer oleh Sdr. Erwin Soeyanto ke rekening Bank Sampurna a.n. Yurmisnawita (figur), sebesar Rp. 8.000.000.000 (delapan miliar rupiah) yang rencananya akan digunakan sebagai berikut :
  - Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) akan digunakan untuk mengembalikan uang yang digunakan untuk membayar DP ke Sdri. Zurni Hasyim Djalal.
  - Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah) akan digunakan untuk tambahan pembayaran ke Sdri. Zurni Hasyim Djalal.
  - Rp. 600.000.000 (enam ratus juta rupiah) akan dibagikan kepada yang turut membantu yaitu RIA SETIAWAN, Sdr. Topan alias mustofa, dan Sdr. Freddy dengan jumlah masing-masing Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah)
  - Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) rencananya akan digunakan untuk membayar dua orang figur.
  - Sisanya akan digunakan untuk kepentingan pribadi Saksi.
- Bahwa rencananya tanggal 12 November 2020 Saksi dan Sdri. Yurmisnawita figur akan datang ke kantor Bank Sampurna di Jl. Sudirman Jakarta Selatan untuk menerima transferan uang ke rekening Bank an. Yurmisnawita, selanjutnya oleh Sdri. Yurmisnawita uang tersebut akan ditarik untuk selanjutnya di transfer ke rekening a.n. Shierly.
- Bahwa RIA SETIAWAN bertindak sebagai orang menawarkan aset yaitu rumah di Jalan Kemang Selatan 1D no 24 atas nama Sdri. Yurmisnawita yang akan Saksi beli. Kemudian Sdr. Ria SETIAWAN yang menyiapkan dokumen berupa KTP dan NPWP palsu atas nama Sdri.Yurmisnawita (Figur), Sdr. Yufinu Mitra Akda (figur) yang dibuat sendiri olehnya. Sedangkan Saksi menyiapkan buku nikah palsu dan kartu keluarga palsu atas nama Sdri.Yurmisnawita (Figur) dan Terdakwa/. Yufinu Mitra Akda (figur) yang didapat dari Saksi FREDY KUSNADI.
- Bahwa sebelumnya telah direncanakan jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita yang mana rencananya akan Saksi beli dengan dana yang Saksi dapatkan dari funder. Terhadap rencana jual beli rumah tersebut, telah dilakukan akad untuk penandatanganan akta PPJB, akta kuasa

Halaman 72 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH.

- Bahwa pada awalnya Saksi benar-benar ingin membeli rumah tersebut dan telah membuat surat pernyataan kesepakatan dengan Bu Zurni Hasyim Djalal dan Saksi telah membayarkan Rp.2.500.000.000,- (dua setengah milyar rupiah) kepada Bu Zurni Hasyim Djalal sebagai DP rumah tersebut.
- Bahwa Saksi baru mengetahui jika ternyata proses jual beli rumah ini direncanakan oleh RIA SETIAWAN dengan manghadirkan figur Yurmisnawita dan figur Yufianu Mitra Akda serta menggunakan dokumen-dokumen palsu yaitu KTP, KK, NPWP dan Buku nikah pada saat Saksi mencocokkan dokumen yang RIA SETIAWAN kirimkan ke Saksi. Bahwa RIA SETIAWAN pertama kali mengirimkan Saksi foto berupa fotokopi dokumen asli berupa KTP, KK, NPWP dan Buku nikah atas nama Yurmisnawita melalui whatsapp. Kemudian yang kedua RIA SETIAWAN mengirimkan data berupa foto dokumen (bukan fotokopi) KTP, KK, NPWP dan Buku nikah atas nama Yurmisnawita. Dari kedua dokumen yang Saksi dapatkan dari RIA SETIAWAN, Saksi merasa ada yang aneh dari kedua dokumen tersebut, kemudian Saksi bandingkan dan memang berbeda. Kemudian Saksi konfirmasi ke RIA SETIAWAN bahwa dokumen yang benar atau yang asli adalah dokumen yang pertama kali ia kirimkan kepada Saksi yaitu foto berupa fotokopi dokumen asli berupa KTP, KK, NPWP dan Buku nikah atas nama Yurmisnawita. Kemudian RIA SETIAWAN mengatakan untuk menggunakan dokumen yang palsu saja dan figur telah disiapkan untuk penandatanganan akta atas tawaran yang disampaikan oleh Saksi FREDY KUSNADI.
- Bahwa Saksi juga sudah membayarkan DP ke Bu Zurni Hasyim Djalal senilai Rp.2.500.000.000,- (dua setengah milyar rupiah), Saksi tetap melanjutkan saja proses jual beli tersebut yang ternyata menggunakan figur orang lain sebagai penjual dalam proses tersebut dalam akad penandatanganan akta di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH.
- Bahwa dapat Saksi jelaskan bahwa jika penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH terhadap jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan

Halaman 73 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/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)



yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita berhasil dilakukan, maka dana yang Saksi dapat dari funder senilai Rp.8.000.000.000,- (delapan milyar rupiah) akan Saksi ke Bu Zurni Hasyim Djalal Rp.2.500.000.000,- (dua setengah milyar) sehingga total uang yang Saksi setorkan ke bu Hasyim Djalal senilai Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah). Kemudian akan gunakan untuk pembayaran hutang Saksi. Sisanya sebanyak Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) akan Saksi gunakan untuk pembayaran komisi yaitu sebagai berikut:

- Freddy Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)
- Ria SETIAWAN Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)
- Mustopa Rp.700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah)

Untuk sisanya Saksi gunakan sendiri.

Atas keterangan Saksi, Terdakwa tidak ada keberatan dan membenarkannya.

**9. LILIN MARLINA** dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa saksi mengenal Sdri. Yurmisnawita (pelapor) dikenalkan oleh Sdr. Mustopa alias Ali Topan dari tahun 2019 dalam rangka jual beli rumah Eksekutif Paradiso milik Sdri. Zurni Hasyim Dajal karena saksi sebagai broker penjualan rumah tersebut dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Sdri. Zurni Hasyim Djalal namun tidak mengenal baik, pertemuan tersebut dalam rangka penawaran harga rumah Eksekutif Paradiso yang akan dibeli oleh Sdr. Freddy Kusnaedi, dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi kenal dengan RIA SETIAWAN dikenalkan dengan Sdr. Mustopa alias Ali Topan dan saksi mengetahui bahwa ia bekerja sebagai pegawai Bank ICBC dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi kenal Sdr. Mustopa alias Ali Topan dan dikenalkan oleh Sdri. Neneng dari tahun 2018, saat itu kenal dalam rangka pembiayaan SPK Bank dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmisnawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan pada tanggal 11 November 2020.
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmisnawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A.

Halaman 74 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan pada tanggal 11 November 2020 dilakukan oleh figur yaitu Terdakwa Agus Gunawan sebagai figur Sdr. Yufinu Mitra Akda dan Sdri. Aryani Nustaria sebagai figur Sdri. Yurmismawita.

- Bahwa yang saksi ketahui SHM No. 2342/ Bangka No.24 B a.n. Yurmismawita akan dijual oleh Bu Zurni Hasyim Djalal yang awalnya ditawarkan kepada saksi oleh Sdr. Mustopa alias Ali Topan rumah No.24B senilai Rp.18.000.000.000,- (delapan belas milyar) dan rumah nomor C15 senilai Rp.33.000.000.000,-(tiga puluh tiga milyar).
- Bahwa saksi tidak mengetahui KTP a.n. Yurmismawita (figur), KTP a.n. Yufinu Mitra Akda (figur), NPWP a.n. Yurmismawita dan Kartu Keluarga a.n. Yurmismawita dan Yufinu Mitra Akda dan saksi juga tidak mengetahui bahwa dokumen-dokumen tersebut adalah palsu.
- Bahwa saksi tidak membenarkan pernyataan Sdr. Freddy Kusnaedi pada Berita Acara Pemeriksaan pada hari ini Senin tanggal 16 November 2020, yang menyebutkan bahwa saksi mendapatkan dokumen berupa KTP a.n. Yurmismawita (figur), KTP a.n. Yufinu Mitra Akda (figur), NPWP a.n. Yurmismawita dan Kartu Keluarga a.n. Yurmismawita dan Yufinu Mitra Akda dari Sdri. Lilin Marlina (saksi) dan ia juga mengatakan bahwa saksi yang memberitahukan terkait dokumen-dokumen tersebut adalah palsu.
- Bahwa saksi membenarkan percakapan whatsapp antara saksi dengan Sdr. Mustopa alias Ali Topan. Saksi menyatakan bahwa maksud dari percakapan tersebut diatas yaitu Sdr. Mustopa Alias Ali Topan menanyakan hasil pencairan terhadap aset yang dijamin di Bank Sampurna oleh Sdr. Freddy Kusnaedi yaitu rumah milik Sdr. Zurni Hasyim Djalal di perumahan Eksekutif Paradiso, namun saksi tidak mengetahui berapa hasil pencairan dari Bank Sampurna tersebut.
- Bahwa yang saksi ketahui tentang penjaminan aset dan pencairan di Bank Sampurna yaitu aset yang dijamin oleh Sdr. Freddy Kusnaedi terhadap rumah Sdri. Zurni Hasyim Djalal di perumahan Eksekutif Paradiso dan bukan terkait dengan pembelian SHM No. 2342/ Bangka a.n. Yurmismawita oleh Sdri. Shierly.

Atas keterangan Saksi, Terdakwa tidak ada keberatan dan membenarkannya.

**10. RIA SETIAWAN** dibawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

Halaman 75 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi hadir pada hari Rabu tanggal 11 November 2020 saudara ada di kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH di Jl. Radio IV Kebayoran Baru Jakarta Selatan. Namun Saksi hanya menunggu di mobil di parkir dan tidak masuk ke dalam kantor notaris. Saksi tidak mengetahui siapa saja yang ada di dalam kantor notaris tersebut untuk mengikuti akad penandatanganan akta.
- Bahwa obyek yang diperjualbelikan adalah sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa SHM nomor 2342 / Bangka a.n. Yurmisnawita, luas 909 m2, terletak di Jl. Kemang Selatan 1D No. 24B Rt. 02/02 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan.
- Bahwa dalam akad penandatanganan akta jual beli, akta kuasa menjual dan akta pengosongan di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH tanggal 11 November 2020 menghadirkan figur orang lain yang berperan seolah-olah menjadi pihak penjual.
- Bahwa yang menjadi figur orang lain yang berperan menjadi pihak penjual yaitu Sdri.Yurmisnawita dan Sdr. Yufinu Mitra Akda dalam akad penandatanganan akta jual beli, akta kuasa menjual dan akta pengosongan di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH tanggal 11 November 2020 adalah Sdri. Aryani Nustaria sebagai figur Sdri. Yurmisnawita dan Terdakwa Agus Gunawan sebagai figur Sdr. Yufianu Mitra Akda.
- Bahwa bukan Saksi yang merekrut dan menghadirkan Sdri. Aryani Nustaria sebagai figur Sdri. Yurmisnawita dan Terdakwa Agus Gunawan sebagai figur Sdr. Yufianu Mitra Akda pada penandatanganan akta jual beli, akta kuasa menjual dan akta pengosongan di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH tanggal 11 November 2020.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang merekrut Sdri. Aryani Nustaria sebagai figur Sdri. Yurmisnawita dan Terdakwa Agus Gunawan sebagai figur Sdr. Yufianu Mitra Akda, karena figur tersebut sudah digunakan oleh Saksi FREDdy Kusnaedi di Transaksi jual beli rumah sebelumnya yaitu di Executive Paradise. Namun, pada penandatanganan akta jual beli, akta kuasa menjual dan akta pengosongan di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH tanggal 11 November 2020 yang menghendaki menggunakan figur orang tersebut adalah Sdri. Shierly.
- Bahwa Saksi tidak menjemput kedua figur yaitu Sdri. Aryani Nustaria dan Terdakwa Agus Gunawan, namun Saksi ketemuan di KFC Cempaka Putih kemudian secara bersamaan dengan satu mobil kami menuju ke

Halaman 76 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH serta Saksi juga yang mengantar kedua figur kembali lagi ke KFC Cempaka Putih setelah selesai melakukan akad penandatanganan akta jual beli, akta kuasa menjual dan akta pengosongan di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH tanggal 11 November 2020.

- Bahwa Saksi hadir dan menunggu di mobil pada saat penandatanganan akta jual beli, akta kuasa menjual dan akta pengosongan di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH tanggal 11 November 2020 dan Saksi tidak mengikuti kegiatan penandatanganan akta tersebut.
- Bahwa Dokumen yang digunakan untuk Transaksi tersebut adalah fotokopi dokumen-dokumen yaitu KTP a.n. Yurmishawita dan Yufianu Mitra Akda, Kartu Keluarga a.n. kepala keluarga Yufianu Mitra Akda, Buku Nikah a.n. Yurmishawita dan Yufianu Mitra Akda dan NPWP a.n. Yurmishawita.
- Bahwa Setelah Saksi teliti dan Saksi perhatikan dengan cermat, Saksi mengetahui dokumen-dokumen tersebut dan benar bahwa dokumen berupa fotocopy KTP a.n. Yurmishawita dan Yufianu Mitra Akda, fotokopi Kartu Keluarga a.n. kepala keluarga Yufianu Mitra Akda, fotokopi Buku Nikah a.n. Yurmishawita dan Yufianu Mitra Akda dan NPWP a.n. Yurmishawita yang seluruhnya adalah palsu.
- Bahwa bukan Saksi yang membuat dokumen-dokumen palsu berupa KTP a.n. Yurmishawita dan Yufianu Mitra Akda, Kartu Keluarga a.n. kepala keluarga Yufianu Mitra Akda, Buku Nikah a.n. Yurmishawita dan Yufianu Mitra Akda dan NPWP a.n. Yurmishawita.
- Bahwa Saksi mendapatkan dokumen-dokumen palsu tersebut dari Sdr. Freddy Kusnaedi dan Saksi baru mengetahuinya pada awal November pada saat Sdr. Freddy Kusnaedi memberikan asli fisik dokumen-dokumen tersebut berupa KTP dan NPWP dan fotocopy KK dan buku nikah. Barulah Sdr. Freddy Kusnaedi memberitahukan bahwa dokumen tersebut.
- Bahwa yang membuat dokumen berupa KTP a.n. Yurmishawita, KTP a.n. Yufianu Mitra Akda dan NPWP a.n. Yurmishawita dari Sdr. Freddy Kusnaedi. Sedangkan Kartu Keluarga a.n. kepala keluarga Yufianu Mitra Akda, Buku Nikah a.n. Yurmishawita dan Yufianu Mitra Akda dibuat oleh Sdr. Shierly.
- Bahwa Saksi yang membawa dokumen-dokumen palsu berupa KTP a.n. Yurmishawita dan Yufianu Mitra Akda, Kartu Keluarga a.n. kepala



keluarga Yufianu Mitra Akda, Buku Nikah a.n. Yurmisnawita dan Yufianu Mitra Akda dan NPWP a.n. Yurmisnawita pada saat setelah dilakukannya akad penandatanganan akta di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH.

- Bahwa dokumen-dokumen palsu berupa KTP a.n. Yurmisnawita dan Yufianu Mitra Akda, Kartu Keluarga a.n. kepala keluarga Yufianu Mitra Akda, Buku Nikah a.n. Yurmisnawita dan Yufianu Mitra Akda dan NPWP a.n. Yurmisnawita kemudian Saksi buang.
- Bahwa pada awalnya Saksi bermaksud membeli tanah dan bangunan yang tercatat an. Sdri. Yurmisnawita yang terletak di Jl. Kemang Selatan 1D No. 24B Rt. 02/02 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan SHM nomor 2342 / Bangka.
- Bahwa Saksi dikenalkan oleh Freddy kepada Mustopa untuk jual beli rumah tersebut dengan harga Rp.20.000.000.000,- (dua puluh milyar rupiah). Kemudian Saksi tidak jadi melakukan pembelian rumah tersebut karena nilainya terlalu besar dan Saksi tidak mau membayar Sdr. Mustopa sebagai broker.
- Bahwa Saksi memberitahu Sdri. Shierly ada asset yang mau dijual oleh Sdr. Mustopa melalui Sdr. Freddy tersebut dan selanjutnya Sdri. Shierly mengiyakan untuk membeli rumah tersebut.-
- Bahwa Sdr. Freddy memberikan dokumen kepada Saksi berupa KTP, NPWP, fotocopy KK dan fotocopy akta nikah. Selanjutnya dokumen tersebut Saksi berikan ke Sdri. Shierly untuk melakukan akad penandatanganan akta.
- Bahwa Sdri. Shierly memberitahukan kepada Saksi bahwa rencananya ia akan bertemu langsung dengan Sdri. Zurni Hasyim Djalal untuk meminta geser sertifikat SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita.
- Bahwa Sdri. Shierly selalu menginformasikan kepada Saksi terkait rencana transaksi jual beli rumah yang terletak di Jl. Kemang Selatan 1D No. 24B Rt. 02/02 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan SHM nomor 2342 / Bangka a.n. Yurmisnawita.
- Bahwa Pada hari Rabu, tanggal 11-11-2020 sekitar pukul 09.00 WIB, Saksi bertemu dengan Sdri. Shierly serta figur Sdri. Yurmisnawita dan figur suami Yufianu Mitra Akda/Terdakwa di KFC Cempaka Putih untuk mematangkan rencana penandatanganan akta di Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH. Selanjutnya Saksi mengantar figur penjual ke kantor Notaris dan Sdri. Shierly datang sendiri dengan menggunakan kendaraan

Halaman 78 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



menuju kantor Notaris. Selanjutnya dilakukan akad penandatanganan Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan, di Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH namun Saksi tidak mengikuti dan hanya menunggu di parkir mobil.-

- Bahwa dana dari funder akan ditransfer ke rekening Bank Sampurna a.n. Yusminarwita (figur) dan Saksi tidak mengetahui berapa jumlah yang akan ditransfer ke rekening tersebut.
- Bahwa yang terlibat dalam rencana jual beli rumah yang terletak di Jl. Kemang Selatan 1D No. 24B Rt. 02/02 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan Jakarta Selatan yaitu SHM nomor 2342 / Bangka a.n. Yurmismawita adalah Sdri. Shierly, Sdr. Mustopa, Sdr. Freddy dan Saksi sendiri.
- Bahwa tidak adalagi pihak yang terlibat dalam rencana jual beli rumah dan penandatanganan akta jual beli, akta kuasa menjual dan akta pengosongan di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH tanggal 11 November 2020 dengan menggunakan figur dan menggunakan dokumen palsu.
- Bahwa peran dari Sdr. Mustopa adalah sebagai orang yang akan menjual rumah dan mengatur rencana pembayaran ke Bu Zurni Hasyim Djalal.
- Bahwa Sdr. Freddy sebagai orang yang memperkenalkan Saksi kepada kedua figur yaitu Sdri. Aryani Nustaria dan Tedakwa Agus gunawan serta yang memberikan data palsu berupa KTP dan NPWP atas nama Yurmismawita.
- Bahwa Sdri. Shierly sebagai orang yang mencari dana, mengatur rencana Transaksi, dan Saksi juga mendapatkan Buku Nikah palsu dan KK palsu atas nama Yurmismawita dan Yufianu Mitra Akda serta tanda terima notaris.
- Bahwa peran Saksi sebagai perantara antara Sdri. Shierly dan Sdr. Freddy Kusnaedi serta Saksi yang menghubungi Sdri. Aryani Nustaria (figur Sdri. Yurmismawita) dalam rencana Transaksi jual beli rumah dan penandatanganan akta jual beli, akta kuasa menjual dan akta pengosongan di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH tanggal 11 November 2020. Yang Saksi maksud sebagai perantara dalam hal ini informasi yang Saksi dapatkan dari Sdri. Shierly, kemudian Saksi teruskan ke Sdr. Freddy Kusnaedi dan begitu juga sebaliknya.
- Bahwa dalam rencana Transaksi jual beli rumah dan penandatanganan akta jual beli, akta kuasa menjual dan akta pengosongan di Kantor



Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH tanggal 11 November 2020 dilakukan oleh Sdri. Shierly, Sdr. Mustopa, Sdr. Freddy dan Saksi sendiri, bahwa sejak awal seluruh pihak mengetahui dan menyadari bahwa dokumen-dokumen yang digunakan adalah palsu namun tetap melanjutkan rencana jual beli rumah tersebut.

- Bahwa Saksi dapat menyebutkan bahwa seluruh orang yang terlibat (Sdri. Shierly, Sdr. Mustopa, Sdr. Freddy dan Saksi sendiri) dalam rencana jual beli rumah dan penandatanganan akta jual beli, akta kuasa menjual dan akta pengosongan di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH tanggal 11 November 2020 mengetahui terkait dengan dokumen tersebut palsu karena memang Saksi mendapatkan dokumen dari Sdr. Freddy Kusnaedi hanya KTP dan NPWP serta fotocopi KK dan fotocopi buku nikah, namun pada saat akad Sdri. Shierly membawa KK dan buku nikah yang bukan fotocopi. Sementara KTP dan NPWP yang Saksi dapatkan dari Sdr. Freddy Kusnaedi, ia menyebutkan bahwa dia mempunyai dokumen tersebut dari Transaksi dia sebelumnya di Executive Paradiso.
- Bahwa Saksi mengetahui kalau pada saat Transaksi yang dilaksanakan siang tadi tanggal 11-11-2020 di kantor Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH dengan menghadirkan Sdri. Yurmismawita (figur) dan Sdr. Yufianu Mitra Akda (figur) dan tetap melanjutkan rencana jual beli tersebut.
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima sejumlah uang atas jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmismawita yang rencananya akan Saksi beli dan telah dilakukan akad untuk penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH.
- Bahwa Saksi mengetahui Sdr. Erwin Soeyanto bertindak sebagai funder atau pendana terhadap rencana jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmismawita, Saksi mengetahui hal tersebut karena Sdri. Shierly memberitahukan kepada Saksi.
- Bahwa setahu Saksi belum ada aliran dana dari Sdr. Erwin Soeyanto yang bertindak sebagai pendana dalam Transaksi jual beli rumah seluas

*Halaman 80 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurnisnawita. Bahwa rencananya dana dari Sdr. Erwin Soeyanto akan dicairkan tanggal 12 November 2020 di rekening Bank Sampurna a.n. Yurnisnawita (figur).

- Bahwa Saksi yang mengurus dan mempersiapkan rekening di Bank Sampurna a.n. Yurnisnawita (figur) yang akan digunakan untuk menampung dana dari Sdr. Erwin Soeyanto. Namun, rekening tersebut Saksi buat pada saat Saksi yang mau membeli rumah tersebut dan bukan pada saat untuk Transaksi ini. Dan juga pada saat Saksi membuat rekening ini, Saksi tidak mengetahui jika itu adalah figur.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa rencana selanjutnya jika penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH terhadap jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurnisnawita berhasil dilakukan. Saksi tidak diberitahukan terkait rencana selanjutnya jika akad tersebut berhasil dilakukan.

Atas keterangan Saksi, Terdakwa tidak ada keberatan dan membenarkannya.

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

- Bahwa Terdakwa yang menandatangani Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Nyonya Yurnisnawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan. Saksi menandatangani ke 3 Akta tersebut sebagai figur Sdr. Yufianu Mitra Akda (suami Yurnisnawita).
- Bahwa yang meminta Terdakwa untuk menjadi figur Sdr. Yufianu Mitra Akda adalah Sdri. Shierly dan yang menjadi figur Sdri. Yurnisnawita adalah Sdri. Aryani alias Aini. Kemudian hal tersebut direncanakan pada tanggal 11 November 2020 di KFC Cempaka Putih Jakarta Pusat.
- Bahwa yang dikatakan Sdri. Shierly sehingga Terdakwa mau untuk menjadi figur dari Yufianu Mitra Akda adalah Terdakwa dijanjikan komisi sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah).
- Bahwa yang membuat dokumen-dokumen palsu berupa KTP (a.n. Yufianu Mitra Akda dan Yurnisnawita), KK, NPWP, dan buku nikah,

Halaman 81 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/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)



Terdakwa tidak mengetahuinya, namun Terdakwa mendapatkan dokumen-dokumen tersebut dari Sdri. Shierly.

- Bahwa benar jumlah uang yang Terdakwa terima atas peran Terdakwa selaku figur a.n. Yufianu Mitra Akda adalah sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah), bahwa cara penerimaannya melalui transfer dari rekening BCA Ria SETIAWAN ke rekening BNI Terdakwa milik saksi Nomor : 0807288311 a.n. Agus Gunawan.
- Bahwa awalnya sekitar tanggal 8 November 2020 Sdri. Aryani alias Aini menghubungi Terdakwa via telpon dan mengatakan kepada Terdakwa bahwa ada pekerjaan yaitu untuk menjadi figur Yufianu Mitra Akda selaku suami pihak penjual dan dijanjikan akan diberikan imbalan sejumlah uang. Karena Terdakwa tertarik dengan ajakan yang bersangkutan akhirnya Terdakwa mengiyakannya dan pada hari itu juga Sdri. Aryani alias Aini mentransfer saksi uang Rp. 500.000,- (Lima ratus ribu Rupiah) untuk membeli baju dan sepatu yang saksi gunakan untuk menjadi figur Sdr. Yufianu Mitra Akda dan menghadap Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H. Jakarta Selatan untuk menandatangani Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan.
- Bahwa pada hari Senin pagi 08.00 Wib atas permintaan Sdri. Aryani alias Aini, Terdakwa datang ke KFC Cempaka Putih untuk membicarakan terkait penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan dihadapan Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H. tersebut. Bahwa pada saat itu yang hadir adalah Terdakwa, Sdri. Shierly, Sdr. Ria SETIAWAN, dan Sdri. Aryani alias Aini. Selanjutnya dipertemuan tersebut Sdri. Shierly dan Sdr. Ria SETIAWAN menyampaikan kepada Terdakwa dan Sdri. Aryani alias Aini agar menjadi figur suami istri (Yufianu Mitra Akda dan Yurnisnawita).
- Bahwa pada pertemuan tersebut ditunjukkan oleh Sdr. Shierly dokumen-dokumen palsu berupa KTP (a.n. Yufianu Mitra Akda dan Yurnisnawita), KK, NPWP, dan buku nikah. Sekitar jam 10.00 WIB, saksi, Sdri. Aryani alias Aini, dan RIA SETIAWAN dijemput oleh Sdr. Stevanus (pacar Ria SETIAWAN) untuk jalan menuju Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan. Kemudian sekitar jam 11.00 Wib sampai di kantor Notaris tepatnya di Loby kantor saksi diberikan dokumen-dokumen palsu tersebut oleh Sdri. Shierly.
- Bahwa didepan Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H. Terdakwa dan Sdri. Aryani alias Aini mengaku menjadi figur suami istri (Yufianu Mitra



Akda dan Yurnisnawita) dan menandatangani Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Nyonya Yurnisnawita. Setelah menandatangani ke tiga Akta tersebut saksi dan Sdri. Aryani alias Aini langsung meninggalkan Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H. diantar oleh Sdr. Ria SETIAWAN dan Sdr. Steven. Kemudian didalam perjalanan tepatnya didalam mobil Terdakwa RIA SETIAWAN menunjukkan bukti transfer dari Rekening Ria SETIAWAN kepada saksi sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta Rupiah) sebagai fee atau bayaran atas peran Sdri. Aryani alias Aini sebagai figure pihak penjual.

- Bahwa Terdakwa adalah figur atau yang seolah-olah menjadi Sdr. Yufianu Mitra Akda pada saat menghadap Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH untuk menandatangani Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan.

- Bahwa yang menggunakan kemeja warna biru motif tersebut adalah Terdakwa (Sdr. Agus Gunawan). Bahwa pada tanggal 11 November 2020 sekitar jam 11.00 WIB pada saat penandatanganan Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual dan Akta Pengosongan objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Nyonya Yurnisnawita. Serta orang disebelah saksi adalah Sdri. Aryani alias Aini. Bahwa didalam foto tersebut Terdakwa dan Sdri. Aryani alias Aini mengaku atau menjadi figure suami istri (Yufianu Mitra Akda dan Yurnisnawita).

- Bahwa Terdakwa tidak mengetahui terkait rencana jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmishnawita yang rencananya akan dibeli oleh Sdri. Shierly dan dilakukan dengan pemalsuan dokumen yang digunakan dalam penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH dan juga direncanakan dengan menghadirkan saksi sebagai figur orang lain untuk berperan menjadi penjual dalam proses jual beli tersebut.

- Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa Sdr. Erwin Soeyanto bertindak sebagai funder atau pendana terhadap rencana jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmishnawita. Terdakwa mengetahuinya dari Sdri. Shierly.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa mengetahui Sdr. Erwin Soeyanto bertindak sebagai pendana dalam jual beli ini. Saksi mengetahuinya dari Sdri. Shiely yang mengatakan bahwa Sdr. Erwin Soeyanto adalah pendana.
- Bahwa tidak mengetahui terhadap dokumen-dokumen palsu yang digunakan dalam penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH dilakukan atas persetujuan atau sepengetahuan atau atas perintah dari Sdr. Erwin Soeyanto atau tidak.
- Bahwa Sdri. Yurmisnawita dan Sdri. Zurni Hasyim Djalal selaku pemilik SHM No.2342/Bangka, pada awalnya tidak mengetahui terkait dengan kerugian yang timbul atas rencana jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita yang rencananya akan dibeli oleh Sdri. Shierly yang mana dalam rencana jual beli tersebut dilakukan pemalsuan dokumen identitas dan Terdakwa yang menjadi figur Yufinau Mitra Akda atau figur suami atas nama sertifikat tersebut.
- Bahwa tedakwa tidak melakukan pemalsuan terhadap dokumen-dokumen yang berupa KTP, KK, NPWP dan buku nikah dalam rencana jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita yang dilakukan akad penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH. Terhadap dokumen tersebut, saksi hanya pernah memberikan fotokopi dokumen asli kepada para pembeli yang ingin membeli aset Sdri. Zurni Hasyim Djalal dan Terdakwa tidak mengetahui terkait dokumen yang tidak benar tersebut.
- Bahwa Terdakwa tidak mengatahui siapa saja yang melakukan pemalsuan terhadap dokumen-dokumen yang berupa KTP, KK, NPWP dan buku nikah dalam rencana jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita yang dilakukan akad penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH.

Halaman 84 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa tidak mengetahui terkait dengan kronologis atau rencana, sehingga saksi lainnya mempunyai pemikiran untuk melakukan pemalsuan terhadap dokumen-dokumen berupa KTP, KK, NPWP dan buku nikah dalam rencana jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita yang dilakukan akad penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH.
- Bahwa Terdakwa telah menerima sejumlah uang senilai Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) atas jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita yang rencananya akan dibeli oleh Sdri. Shierly dan telah dilakukan akad untuk penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH. Uang senilai tersebut Terdakwa terima dari Sdri. Shierly.
- Bahwa Terdakwa mengetahui terkait rencana akan dilakukannya akad untuk penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH terhadap jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita.
- Bahwa yang memberitahukan kepada Terdakwa terkait rencana akan dilakukannya akad untuk penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH adalah Sdri. Aryani Nustaria.
- Bahwa yang selalu memberitahukan dan menginformasikan kepada Terdakwa terkait dengan rencana jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita yang mana dilakukan akad penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan pada tanggal 11 November 2020 di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH, dan saksi bertindak sebagai figur Yufianu Mitra Akda adalah Sdr. Aryani Nustaria.

Halaman 85 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa tidak mengetahui terkait pengiriman dana sebagai hasil transaksi rencana jual beli rumah rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita.
- Bahwa Terdakwa tidak mengetahui terkait aliran uang pengiriman pembayaran yang dilakukan oleh Sdr. Erwin Soeyanto yang bertindak sebagai pendana dalam transaksi jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No. 24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurmisnawita. Karena tugas saksi hanya datang sebagai pemeran figur orang lain sebagai Yufianu Mitra Akda dan menandatangani akta serta tidak mengetahui perihal yang lainnya.

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*);

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dipersidangan telah diperlihatkan barang bukti, baik kepada Terdakwa maupun kepada para saksi sebagai berikut :

- Fotokopi legalisir SHM No. 2342/Bangka a.n. YURMISNAWITA, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- Fotokopi legalisir NPWP a.n. YURMISNAWITA, No: 57.210.881.9.017.000 oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- Fotokopi legalisir KTP a.n. YURMISNAWITA, NIK: 3201036606660001, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- Fotokopi legalisir KTP a.n. YUFIANU MITRA AKDA, NIK: 3201031204640001, yang dilegalisir oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- Fotokopi legalisir KK (Kartu Keluarga) a.n. YUFIANU MITRA AKDA, No. 3201031002120458, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- Fotokopi legalisir Kutipan Akta Nikah Nomor: 712/71/IX/1992 a.n. YUFIANU MITRA AKDA dan YURMISNAWITA, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- Fotokopi legalisir KTP a.n. SHIERLY, NIK: 3171086810780004, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- Fotokopi legalisir Akta Perikatan Jual Beli tanggal 11 November 2020, yang dibuat oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;

Halaman 86 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi legalisir Akta Kuasa Menjual tanggal 11 November 2020, yang dibuat oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- Fotokopi legalisir Akta Pengosongan tanggal 11 November 2020, yang dibuat oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- Fotokopi legalisir SPPT PBB a.n. Ira Ronosulistyo, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
- Fotokopi pengecekan sertifikat No.Berkas: 52719/2020 atas SHM 2432/Bangka a.n. YURMISNAWITA, yang dilegalisir oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi dan Terdakwa dihubungkan dengan barang bukti, maka fakta persidangan di atas akan dipertimbangkan apakah memenuhi seluruh usur tindak pidana yang didakwakan kepada Terdakwa;

Pertama : Pasal 264 ayat (2) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP;  
atau

Kedua : Pasal 263 ayat (2) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP  
atau

Ketiga : Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP.

Menimbang, bahwa sesuai bentuk Surat Dakwaan Alternatif Jaksa Penuntut Umum, Majelis akan mempertimbangkan unsur-unsur tindak pidana yang dianggap selaras dengan fakta persidangan daam hal ini unsur-unsur dakwaan Ketiga Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP Dan adapun Unsur - Unsur sebagai berikut :

## 1. Unsur “Barang Siapa”

Menimbang, bahwa Terdakwa Agus gunawan dengan segala identitasnya sebagaimana telah terbukti di persidangan adalah orang selaku subyek hukum, dimana ia mampu mempertanggungjawabkan setiap perbuatan yang dilakukan

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur ini telah terbukti ;

## 2. Unsur “mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu;

Menimbang, bahwa sebagaimana fakta persidangan RIA SETIAWAN telah menghubungi saksi ARYANI dan meminta hadir serta berperan sebagai Yurmisnawita, selanjutnya saksi ARYANI juga menghubungi Terdakwa Agus Gunawan untuk berperan sebagai figur suami Sdr. Yurmisnawita yaitu Sdr.

Halaman 87 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



Yufinu Mitra Akda untuk bersama-sama melakukan penandatanganan PPJB, kuasa jual dan pengosongan terhadap SHM 2342/Bangka yang beralamat di Jalan Kemang Selatan 1D no 24 atas nama Sdr. Yurmisnawita di Kantor Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, SH, sebagaimana diminta RIA SETIAWAN;

Menimbang, bahwa penandatanganan tersebut atas Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Nyonya Yurnisnawita dilakukan dihadapan Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan pada tanggal 11 November 2020;

Menimbang, bahwa dihadapan Notaris RA Mahyasari A. Notonagoro, S.H. Terdakwa Agus Gunawan dan saksi ARYANI mengaku menjadi figur suami istri (Yufianu Mitra Akda dan Yurnisnawita) dan menandatangani Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a n Nyonya Yurnisnawita. Setelah menandatangani ke tiga Akta tersebut. Setelah selesai, Terdakwa dan Sdr. Agus Gunawan langsung meninggalkan Kantor Notaris RA Mahyasari A. Notonagoro, S.H. dan diantar oleh Saksi Ria Setiawan kembali ke KFC Cempaka Putih.dan juga ARYANI mengetahui seluruh dokumen-dokumen yang digunakan dalam akad penandatanganan akta PPJB, akta kuasa untuk menjual dan akta pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Nyonya Yurnisnawita tersebut yang dilakukan di Kantor Notaris RA Mahyasari A. Notonagoro, SH pada tanggal 11 November 2020 tidak benar, karena Terdakwa Agus Gunawan dan ARYANI bukanlah orang seharusnya berhak menandatangani akta-akta di atas;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur ke dua di sini telah pula terbukti;

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

Menimbang, bahwa ARYANI memerankan figure Yurmisnawita dan Terdakwa Agus Gunawan menjadi figure Yufianu Mitra Akda serta menandatangani Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Nyonya Yurnisnawita di hadapan Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan. Tentulah tidak lain dan tidak bukan dengan demikian saksi Sierly dapat menggunakan ke 3 Akta tersebut untuk kepentingannya;

Menimbang, bahwa mengingat ke 3 akta tersebut ditandatangani dihadapan Notaris, tentulah akta tersebut menjadi akta otentik meskipun telah nyata isi dan keterangan dalam akta tersebut tidak benar yang dapat dijadikan bukti telah terjadi jual beli rumah seluas 930 M2 di Jl. Kemang Selatan I D No.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 B RT. 002/002 Kel. Bangka Kec. Mampang Prapatan, Jakarta Selatan yaitu SHM No.2342/Bangka a.n. Yurnisnawita ;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur ke tiga di sini telah pula terbukti;

#### 4. Unsur jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian

Menimbang, bahwa dengan telah ditanganinya Akta PPJB, Akta Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Pengosongan terhadap objek SHM No. 2342/ Bangka a.n. Nyonya Yurnisnawita di hadapan Notaris RA. Mahyasari A. Notonagoro, S.H., Jakarta Selatan. Oleh Terdakwa dengan memerankan figure Yurnisnawita dan saksi Agus Gunawan menjadi figure Yufianu Mitra Akda padahal Ariyani yang memerankan figure Yurnisnawita dan Terdakwa Agus Gunawan menjadi figure Yufianu Mitra Akda bukanlah orang yang berhak untuk melakukan tindakan hukum dalam hal ini menandatangani ke 3 akta di atas, oleh karenanya jelas perbuatan Terdakwa Agus Gunawan dan Ariyani telah merugikan pemilik sebenarnya Zurni Hasyim Djalal;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur di sinipun telah terbukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan di atas seluruh unsur sebagaimana dakwaan ke tiga telah terpenuhi untuk itu terdakwa haruslah dinyatakan secara sah dan meyakinkan terbukti bersalah melakukan tindak pidana **“bersama-sama melakukan perbuatan menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik”**

Menimbang, bahwa dipersidangan tidak ditemukan adanya alasan pembeda maupun alasan pemaaf oleh karenanya Terdakwa harus bertanggungjawab serta dipidana setimpal dengan perbuatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa telah ditahan dalam perkara lain, oleh karena itu status penahanan disini tidak perlu ditentukan lagi;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti sebagaimana daftar barang bukti akan ditentukan sebagaimana amar putusan;

Menimbang, bahwa karena terbukti bersalah untuk itu Terdakwa haruslah pula dibebani membayar biaya perkara;

Menimbang sebelum menjatuhkan pidana perlu dipertimbangkan hal-hal yang memberatkan dan hal-hal yang meringankan ;

#### Hal-hal yang memberatkan :

-Perbuatan Terdakwa meresahkan masyarakat;

#### Hal-hal yang meringankan :

-Terdakwa belum pernah di hukum;

Halaman 89 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Terdakwa mengaku terus terang perbuatannya, menyesal dan berjanji tidak mengulangi perbuatannya lagi;

Mengingat Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP serta ketentuan lain yang bersangkutan dalam KUHP;

## M E N G A D I L I

1. Menyatakan **Terdakwa Agus Gunawan Bin H. Mamat Akang** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana **"bersama-sama melakukan perbuatan menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik"**
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa Agus Gunawan dengan pidana penjara selama 2 ( dua) tahun 8 (delapan) bulan;
3. Menyatakan Barang bukti berupa :
  - 1) Fotokopi legalisir SHM No. 2342/Bangka a.n. YURMISNAWITA, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
  - 2) Fotokopi legalisir NPWP a.n. YURMISNAWITA, No: 57.210.881.9.017.000 oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
  - 3) Fotokopi legalisir KTP a.n. YURMISNAWITA, NIK: 3201036606660001, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
  - 4) Fotokopi legalisir KTP a.n. YUFIANU MITRA AKDA, NIK: 3201031204640001, yang dilegalisir oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
  - 5) Fotokopi legalisir KK (Kartu Keluarga) a.n. YUFIANU MITRA AKDA, No. 3201031002120458, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
  - 6) Fotokopi legalisir Kutipan Akta Nikah Nomor: 712/71/IX/1992 a.n. YUFIANU MITRA AKDA dan YURMISNAWITA, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
  - 7) Fotokopi legalisir KTP a.n. SHIERLY, NIK: 3171086810780004, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
  - 8) Fotokopi legalisir Akta Perikatan Jual Beli tanggal 11 November 2020, yang dibuat oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
  - 9) Fotokopi legalisir Akta Kuasa Menjual tanggal 11 November 2020, yang dibuat oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
  - 10) Fotokopi legalisir Akta Pengosongan tanggal 11 November 2020, yang dibuat oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;
  - 11) Fotokopi legalisir SPPT PBB a.n. Ira Ronosulistyo, oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;

Halaman 90 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/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

12) Fotokopi pengecekan sertifikat No.Berkas: 52719/2020 atas SHM 2432/Bangka a.n. YURMISNAWITA, yang dilegalisir oleh Notaris RA. Mahyasari Notonagoro, SH;

## Dipergunakan dalam perkara an. Terdakwa FREDY KUSNADI

13) 1 (satu) buah asli KTP atas nama Agus Gunawan  
NIK:3174021108690005

## Dikembalikan kepada Terdakwa

14) 1 (satu) kemeja lengan panjang warna biru.

## Dirampas untuk dimusnahkan

15) Uang senilai Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dalam kartu ATM Bank BNI Syariah dengan nomor kartu 5210 8380 7101 1918 atas nama AGUS GUNAWAN.

## Dirampas untuk negara

5. Menghukum Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis, tanggal 15 Juli 2021, oleh kami, Sriwahyuni Batubara, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Morgan Simanjuntak, S.H., M.Hum., dan Alimin R Sujono, S.H., M.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 Dwi Ira Marwanti, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, serta dihadiri oleh Pratama Hadi Karsono, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Morgan Simanjuntak, S.H., M.Hum

Sriwahyuni Batubara, S.H., M.H

Alimin R Sujono S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Halaman 91 dari 92 Putusan Nomor 366/Pid.B/2021/PN JKT.SEL



Dwi Ira Marwanti, S.H., M.H .