



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Moreno 349/PID/2023/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara pidana dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan dalam perkara Para Terdakwa :

Terdakwa I :

Nama lengkap : **SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn Binti Alm. THOHIR
BAHESYAH**

Tempat lahir : Kudus

Umur/Tgl.lahir : 42 Tahun / 01 Januari 1981

Jenis kelamin : Perempuan

Kebangsaan : Indonesia

Tempat tinggal : Jalan Sosial Rt 004 Rw 002 No. 52 Kelurahan Wijaya
Kusuma Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat

A g a m a : Islam

Pekerjaan : Notaris

Terdakwa II :

Nama lengkap : **MUHAMMAD D AMINULLAH Bin ALM H. ANDI
SAIMAN SANTO**

Tempat lahir : Surabaya

Umur/Tgl.lahir : 43 Tahun / 28 September 1979

Jenis kelamin : Laki-laki

Kebangsaan : Indonesia

Tempat tinggal : Jalan Sosial Rt 004 Rw 002 No. 52 Kelurahan Wijaya
Kusuma Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat

A g a m a : Islam

Pekerjaan : Wiraswasta

Para Terdakwa masing-masing ditahan dalam perkara lain;

Para Terdakwa diwakili oleh Penasehat Hukumnya yaitu Andi Iskandar, S.H., M.H., dan Raden Nanda Setiawan, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Andi Iskandar & Associates beralamat di Gedung Graha

Halaman 1 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Mampang Rt. 1 Urt. 101 Jalan Mampang Prapatan Raya No. 100, Jakarta

Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 6 Juli 2023;

Para Terdakwa diajukan di depan persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur karena didakwa dengan dakwaan sebagai berikut :

PERTAMA

Bahwa Terdakwa I **SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn** bersama-sama Terdakwa II **MUHAMMAD D AMINULLAH** pada hari senin tanggal 10 Juli tahun 2017 atau setidak-tidaknya masih dalam bulan Juli tahun 2017, bertempat di Jl. Ceger Raya No 11 Rt. 010 Rw 002 Kelurahan Ceger Kecamatan Cipayung Jakarta Timur atau setidak-tidaknya pada suatu tempat yang termasuk dalam daerah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang berwenang memeriksa dan mengadili, melakukan tindak pidana, **"mereka yang melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan perbuatan, membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, jika dilakukan terhadap akta-akta otentik"** yang dilakukan para terdakwa dengan cara-cara antara lain sebagai berikut :

- Bahwa berawal pada hari senin tanggal 10 Juli 2017 Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn bersama-sama Terdakwa II MUHAMMAD D AMINULLAH menemui saksi korban IR. J THOMAS RATULANGI yang berada di kediamannya yang berlokasi di Jl. Ceger Raya No 11 Rt. 010 Rw. 002 Kelurahan Ceger Kecamatan Cipayung Jakarta Timur, dengan tujuan mengajak saksi korban IR. J THOMAS RATULANGI melakukan kerjasama berupa penjualan tanah dan bangunan, lalu untuk mengikat kerjasama tersebut para Terdakwa menyiapkan Akte Perjanjian Kerjasama, yang kemudian pada keesokan harinya tanggal 11 Juli 2017 para terdakwa menyiapkan Akte Perjanjian kerjasama dengan cara Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn menyuruh pegawai kantornya yaitu saksi YUDATAMA untuk mengetik Akte Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017, yang sebelumnya telah dikonsep oleh Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn, seolah-olah Akta tersebut Asli berasal dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn. Adapun para pihak dalam Akte Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10

Halaman 2 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan No. 349/PID/2023/PT DKI tanggal 10 Juli 2017 yaitu pihak pertama tn. MUHAMMAD DHIRAAAR AMINULLAH dan Ny. SRI WIJAYANTI, SH, M.kn dan selaku pihak kedua tn. IR. JACOBUS THOMAS RATULANGI.

- Bahwa para Terdakwa membuat isi dari Akte Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017, dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, yang didalamnya berisi ketentuan mengikat para pihak yang pada pokoknya :

- 1) Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik dari Hak Guna Bangunan No. 691/Kebon Baru an. NADIA MANDASRI seluas 668 M2. Sertifikat Hak Milik No. 2963/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 80 M2 , Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2, Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 79 M2. Yang perolehannya berdasarkan Akta Kuasa Menjual nomor 283, 284, 285, 286 tanggal 15 Juni 2015 diterbitkan di Kantor Notaris SRI WIJAYANTI,.,SH.,M.KN.
- 2) Pihak Kedua (Saksi korban) memberikan deposit uang Rp.1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) kepada Pihak Pertama (Para Terdakwa);
- 3) Pihak Pertama (para terdakwa) menyerahkan 4 (empat) Sertifikat yang telah disebutkan tersebut kepada Pihak Kedua (saksi korban) dan nantinya bidang tanah dan bangunan 4 (empat) sertifikat yang diperjanjikan tersebut laku terjual maka hasil penjualannya akan dibagi 2 oleh para pihak;

Bahwa untuk lebih meyakinkan saksi korban kemudian para Terdakwa membuat Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 yang seolah-olah dikeluarkan di Kantor Notaris NURHAYATI, SH,M.Kn dengan penghadap tn MUHAMMAD D AMINULLAH, yang Pada pokoknya menyatakan tn MUHAMMAD D AMINULLAH pemilik dari Hak Guna Bangunan No. 691/Kebon Baru an. NADIA MANDASRI seluas 668 M2. Sertifikat Hak Milik No. 2963/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 80 M2 , Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2, Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 79 M2. Yang perolehannya berdasarkan Akta Kuasa Menjual nomor 283, 284, 285, 286 tanggal 15 Juni 2015 diterbitkan di Kantor Notaris SRI WIJAYANTI,.,SH.,M.KN. Bahwa Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 tersebut merupakan

Halaman 3 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konsep dari para terdakwa yang kemudian memerintahkan saksi YUDATAMA untuk menetiknya.

- Bahwa Akta Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017, dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, dan Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, karena Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH, M.KN. merupakan seorang Notaris maka ia dapat secara rinci untuk membuat sebuah Akta Notaris agar terlihat seolah-olah Akta tersebut benar dibuat dihadapan Notaris NURHAYATI, dengan membuat Sampul Akta N. NURHAYATI, SH, M.Kn NOTARIS & PPAT, dan tanda tangan Notaris NURHAYATI diatas matrei yang diduga Palsu. Lalu yang menjadi saksi dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017, dan Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 adalah an. YUDATAMA tertulis bahwa saksi YUDATAMA bekerja di Kantor Notaris NURHAYATI yang pada kenyataanya saksi YUDATAMA bekerja di Kantor Notaris milik Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH, M.KN;
- Bahwa setelah Akta No. 09 tanggal 10 Juli 2017, dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, dan Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, selesai dibuat oleh para Terdakwa, lalu pada hari Selasa tanggal 11 Juli 2017 para terdakwa kembali menemui saksi korban untuk menyerahkan Akta tersebut. Selanjutnya saksi korban yang merasa bahwa telah terdapat Akta Perjanjian Kerjasama dan Akta Pernyataan kemudian memberikan uang Deposit sejumlah Rp.1.700.000.000,- (satu koma tujuh miliar) kepada para Terdakwa sebagaimana klausul yang ada didalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017. Pemberian uang Deposit tersebut diberikan saksi korban dengan cara mentransfer langsung ke rekening Bank Central Asia (BCA) Cabang Cibubur Nomor Rekening 6280938121 An. SRI WIJAYANTI, dan dibuatkan tanda terima berupa Kwitansi tanggal 11 Juli 2017 di tanda tangani oleh Terdakwa I SRI WIJAYANTI;
- Bahwa setelah saksi korban membayar Uang Deposit, para Terdakwa menyerahkan beberapa Dokumen sebagai Jaminan kepada saksi korban berupa:
 - 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 691/Kebon Baru an. NADIA MANDASRI seluas 668 M2;

Halaman 4 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Sertifikat Hak Milik No. 2963/Cibubur an. Nadia Mandasari seluas 80 M2;
 - 3) Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. Nadia Mandasari seluas 288 M2;
 - 4) Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. Nadia Mandasari seluas 79 M2;
 - 5) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 283, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua MUHAMMAD D AMINULLAH;
 - 6) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 284, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua MUHAMMAD D AMINULLAH;
 - 7) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 286, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua MUHAMMAD D AMINULLAH;
 - 8) Akta Kuasa Menjual Nomor : 285, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua MUHAMMAD D AMINULLAH;
 - 9) Izin Mendirikan Bangunan nomor : 2976/IMB/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Jl. Radar Auri Rt. 003/ 14 Kel. Cibubur Kec. Ciracas Jakarta Timur an. NADIA MANDASARI;
 - 10) Akte Surat Pernyataan nomor : 8, tanggal 10 Juli 2017 an. MUHAMMAD D AMINULLAH;
 - 11) Kwitansi, tanggal 11 Juli 2017 Rp. 1.700. 000. 000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah).
- Bahwa selama kerjasama berlangsung, saksi korban selalu menanyakan kepada para Terdakwa perkembangan penjualan atas tanah dan bangunan yang diperjanjikan, namun para Terdakwa menjelaskan bahwa belum ada pembeli hingga pada tanggal 8 Maret 2022 saksi korban melakukan pengecekan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 79 M2 di Kantor Badan Pertanahan Jakarta Timur dan diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2 sudah menjadi atas nama TEDDY KURNIAWAN dan dibebani Hak Tanggungan 02529/2021 peringkat I di PT. BANK

Halaman 5 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERMATA TBN sebagaimana juga tertuang dalam surat keterangan pendaftaran tanah no berkas : 13635/2022, tanggal 7 Maret 2022;

- Bahwa selanjutnya berdasarkan pengakuan dari saksi NURHAYATI, SH.,M.Kn diketahui Akta No. 09 tanggal 10 Juli 2017, dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, dan Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn adalah bukan merupakan Produknya, lalu dari buku Raporatorium milik Kantor Notaris NURHAYATI SH.,M.Kn sama sekali tidak tercatat Registrasi Akta Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017, dan Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017;
- Bahwa akibat terbitnya Akta Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017, dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, dan Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, yang dipalsukan oleh para Terdakwa dengan maksud untuk menggerakkan saksi korban agar memenuhi klausul-klausul di dalamnya, saksi korban mengalami kerugian sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah).

Perbuatan para Terdakwa tersebut sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 264 Ayat (1) angka 1 KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP

Atau

KEDUA

Bahwa Terdakwa I **SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn** bersama-sama Terdakwa II **MUHAMMAD D AMINULLAH** pada hari senin tanggal 10 Juli tahun 2017 atau setidak-tidaknya masih dalam bulan Juli tahun 2017, bertempat di Jl. Ceger Raya No 11 Rt. 010 Rw 002 Kelurahan Ceger Kecamatan Cipayung Jakarta Timur atau setidak-tidaknya pada suatu tempat yang termasuk dalam daerah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang berwenang memeriksa dan mengadili, melakukan tindak pidana, **"mereka yang melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan perbuatan, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang rnaupun menghapuskan piutang"** yang dilakukan para terdakwa dengan cara-cara antara lain sebagai berikut :

- Bahwa berawal pada hari senin tanggal 10 Juli 2017 Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn bersama-sama Terdakwa II MUHAMMAD D

Halaman 6 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AMINULLAH menerima saksi korban IR. J THOMAS RATULANGI yang berada di kediamannya yang berlokasi di Jl. Ceger Raya No 11 Rt. 010 Rw. 002 Kelurahan Ceger Kecamatan Cipayung Jakarta Timur, dengan tujuan mengajak saksi korban IR. J THOMAS RATULANGI melakukan kerjasama berupa penjualan tanah dan bangunan, lalu untuk mengikat kerjasama tersebut para Terdakwa menyiapkan Akte Perjanjian Kerjasama, yang kemudian pada keesokan harinya tanggal 11 Juli 2017 para terdakwa menyiapkan Akte Perjanjian kerjasama dengan cara Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn menyuruh pegawai kantornya yaitu saksi YUDATAMA untuk mengetik Akte Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017, yang sebelumnya telah dikonsep oleh Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn, seolah-olah Akta tersebut Asli berasal dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn. Adapun para pihak dalam Akte Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017 yaitu pihak pertama tn. MUHAMMAD DHIRAAR AMINULLAH dan Ny. SRI WIJAYANTI, SH, M.kn dan selaku pihak kedua tn. IR. JACOBUS THOMAS RATULANGI.

- Bahwa para Terdakwa membuat isi dari Akte Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017, dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, yang didalamnya berisi ketentuan mengikat para pihak yang pada pokoknya :

1. Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik dari Hak Guna Bangunan No. 691/Kebon Baru an. NADIA MANDASRI seluas 668 M2. Sertifikat Hak Milik No. 2963/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 80 M2 , Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2, Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 79 M2. Yang perolehannya berdasarkan Akta Kuasa Menjual nomor 283, 284, 285, 286 tanggal 15 Juni 2015 diterbitkan di Kantor Notaris SRI WIJAYANTI,SH.,M.KN.
2. Pihak Kedua (Saksi korban) memberikan deposit uang Rp.1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) kepada Pihak Pertama (Para Terdakwa);
3. Pihak Pertama (para terdakwa) menyerahkan 4 (empat) Sertifikat yang telah disebutkan tersebut kepada Pihak Kedua (saksi korban) dan nantinya bidang tanah dan bangunan 4 (empat) sertifikat yang diperjanjikan tersebut laku terjual maka hasil penjualannya akan dibagi 2 oleh para pihak;

Halaman 7 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk lebih meyakinkan saksi korban kemudian para Terdakwa membuat Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 yang seolah-olah dikeluarkan di Kantor Notaris NURHAYATI, SH,M.Kn dengan penghadap tn MUHAMMAD D AMINULLAH, yang Pada pokoknya menyatakan tn MUHAMMAD D AMINULLAH pemilik dari Hak Guna Bangunan No. 691/Kebon Baru an. NADIA MANDASRI seluas 668 M2. Sertifikat Hak Milik No. 2963/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 80 M2 , Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2, Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 79 M2. Yang perolehannya berdasarkan Akta Kuasa Menjual nomor 283, 284, 285, 286 tanggal 15 Juni 2015 diterbitkan di Kantor Notaris SRI WIJAYANTI, SH.,M.KN. Bahwa Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 tersebut merupakan konsep dari para terdakwa yang kemudian memerintahkan saksi YUDATAMA untuk mengetiknya.

- Bahwa Akta Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017, dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, dan Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, karena Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH.,M.KN. merupakan seorang Notaris maka ia dapat secara rinci untuk membuat sebuah Akta Notaris agar terlihat seolah-olah Akta tersebut benar dibuat dihadapan Notaris NURHAYATI, dengan membuat Sampul Akta N. NURHAYATI, SH.,M.Kn NOTARIS & PPAT, dan tanda tangan Notaris NURHAYATI diatas matrei yang diduga Palsu. Lalu yang menjadi saksi dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017, dan Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 adalah an. YUDATAMA tertulis bahwa saksi YUDATAMA bekerja di Kantor Notaris NURHAYATI yang pada kenyataanya saksi YUDATAMA bekerja di Kantor Notaris milik Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH.,M.KN;
- Bahwa setelah Akta No.09 tanggal 10 Juli 2017, dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, dan Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, selesai dibuat oleh para Terdakwa, lalu pada hari Selasa tanggal 11 Juli 2017 para terdakwa kembali menemui saksi korban untuk menyerahkan Akta tersebut. Selanjutnya saksi korban yang merasa bahwa telah terdapat Akta Perjanjian Kerjasama dan Akta Pernyataan kemudian memberikan uang Deposit sejumlah Rp.1.700.000.000,- (satu koma tujuh miliar) kepada para Terdakwa

Halaman 8 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana Klausula yang ada didalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017. Pemberian uang Deposit tersebut diberikan saksi korban dengan cara mentransfer langsung ke rekening Bank Central Asia (BCA) Cabang Cibubur Nomor Rekening 6280938121 An. SRI WIJAYANTI, dan dibuatkan tanda terima berupa Kwitansi tanggal 11 Juli 2017 di tanda tangani oleh Terdakwa I SRI WIJAYANTI;

- Bahwa setelah saksi korban membayar Uang Deposit, para Terdakwa menyerahkan beberapa Dokumen sebagai Jaminan kepada saksi korban berupa:

- 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 691/Kebon Baru an. NADIA MANDASRI seluas 668 M2;
- 2) Sertifikat Hak Milik No. 2963/Cibubur an. Nadia Mandasari seluas 80 M2;
- 3) Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. Nadia Mandasari seluas 288 M2;
- 4) Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. Nadia Mandasari seluas 79 M2;
- 5) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 283, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua MUHAMMAD D AMINULLAH;
- 6) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 284, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua MUHAMMAD D AMINULLAH;
- 7) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 286, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua MUHAMMAD D AMINULLAH;
- 8) Akta Kuasa Menjual Nomor : 285, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny.NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua MUHAMMAD D AMINULLAH;
- 9) Izin Mendirikan Bangunan nomor : 2976/IMB/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Jl. Radar Auri Rt. 003/ 14 Kel. Cibubur Kec. Ciracas Jakarta Timur an. NADIA MANDASARI;
- 10) Akte Surat Pernyataan nomor : 8, tanggal 10 Juli 2017 an. MUHAMMAD D AMINULLAH;

Halaman 9 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11) Kwitansi, tanggal 11 Juli 2017 Rp. 1.700. 000. 000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah).

- Bahwa selama kerjasama berlangsung, saksi korban selalu menanyakan kepada para Terdakwa perkembangan penjualan atas tanah dan bangunan yang diperjanjikan, namun para Terdakwa menjelaskan bahwa belum ada pembeli hingga pada tanggal 8 Maret 2022 saksi korban melakukan pengecekan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 79 M2 di Kantor Badan Pertanahan Jakarta Timur dan diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2 sudah menjadi atas nama TEDDY KURNIAWAN dan dibebani Hak Tanggungan 02529/2021 peringkat I di PT. BANK PERMATA TBK sebagaimana juga tertuang dalam surat keterangan pendaftaran tanah no berkas : 13635/2022, tanggal 7 Maret 2022 yang menjelaskan;

a) Hak milik No. 2626/Cibubur :

✓Bahwa Hak Milik No. 2962/ Cibubur beralih dari NADIA MANDASARI kepada TEDDY KURNIAWAN berdasarkan Akta Jual Beli No. 18/2021 tanggal 16-03-2021 yang dibuat oleh BLIAMTO SILATONGA, S.H selaku PPAT, terdaftar tanggal 06-04-2021;

✓ Bahwa Hak milik No. 2962/Cibubur terdapat catatan Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 02592/2021 dengan Nomor APHT 184/2021 tanggal 24-05-2021 yang dibuat dihadapan PPAT OCTARIENA HARUM WULAN, atas nama PT. BANK PERMATA TBK, di Jakarta Selatan. Terdaftar tanggal 29-07-2021.

b) Hak milik No. 04046/Cibubur :

✓Bahwa Hak Milik No. 04046/ Cibubur beralih dari NADIA MANDASARI kepada TEDDY KURNIAWAN berdasarkan Akta Jual Beli No. 17/2021 tanggal 16-03-2021 yang dibuat oleh BLIAMTO SILATONGA, S.H selaku PPAT, terdaftar tanggal 06-04-2021;

✓Bahwa Hak milik No. 04046/Cibubur terdapat catatan Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 02592/2021 dengan Nomor APHT 184/2021 tanggal 24-05-2021 yang dibuat dihadapan PPAT OCTARIENA HARUM WULAN, atas nama PT. BANK PERMATA TBK, di Jakarta Selatan. Terdaftar tanggal 29-07-2021.

Halaman 10 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Akta Jual Beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2, dan Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 79 M2, antara NADIA MANDASARI selaku Penjual dengan TEDDY KURNIAWAN selaku Pembeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 17/2021 dan No 18/2021 tanggal 16-03-2021 dihadapan Notaris BLIAMTO SILITONGA, S.H.,M.Kn. Kemudian sebelum pembuatan Akta Jual Beli tersebut saksi BLIAMTO SILITONGA, S.H.,M.Kn telah melakukan pengecekan Serifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur dan Sertifikat No. 04046/Cibubur dengan hasil clear/bersih. Pada saat pembuatan Akta Jual Beli yang menghadap selaku penjual adalah NADIA MANDASARI sedangkan pihak Pembeli adalah TEDDY KURNIAWAN, yang mana tidak ada sangkut pautnya dengan Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn dan Terdakwa II MUHAMMAD D AMINULLAH.

- Bahwa selanjutnya hasil dari perbandingan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2, dan Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. NADIA MANDASARI yang dilakukan oleh saksi RIWANDY dari Kantor Badan Pertanahan Negara (BPN) kota Administrasi Jakarta Timur, ternyata Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur dan Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur yang di serahkan para Terdakwa kepada saksi korban tidak sama/tidak sesuai dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
- Bahwa saksi korban merasa tertipu dan dirugikan karena Akta Perjanjian Kerjasama 09 tanggal 10 Juli 2017 dan Akta Pernyataan 08 tanggal 10 Juli 2017 dibuat secara tidak sah oleh para Terdakwa untuk mengelabui saksi korban agar menyerahkan Uang Deposit. Selanjutnya Para Terdakwa menggunakan Akta Pernyataan 08 tanggal 10 Juli 2017 untuk meyakinkan saksi korban bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 691/Kebon Baru an. NADIA MANDASRI seluas 668 M2, Sertifikat Hak Milik No. 2963/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 80 M2, Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2, Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 79 M2 adalah miliknya atas Perjanjian Perikatan Jual Beli dengan NADIA MANDASARI yang pada faktanya Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2, Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 79 M2 telah

Halaman 11 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI

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

terjadi kepada SRIWIJAYANTI KURNIAWAN dan menjadi Hak Tanggungan PT.

PERMATA BANK.,Tbk.

- Bahwa Uang Deposit yang diberikan saksi korban telah dipergunakan untuk kepentingan para Terdakwa yang mengakibatkan saksi korban mengalami sebesar Rp. 1. 700. 000. 000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah).

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

Atau

KETIGA

Bahwa Terdakwa I **SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn** bersama-sama Terdakwa II **MUHAMMAD D AMINULLAH** pada hari senin tanggal 10 Juli tahun 2017 atau setidak-tidaknya masih dalam bulan Juli tahun 2017, bertempat di Jl. Ceger Raya No 11 Rt. 010 Rw 002 Kelurahan Ceger Kecamatan Cipayung Jakarta Timur atau setidak-tidaknya pada suatu tempat yang termasuk dalam daerah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang berwenang memeriksa dan mengadili, melakukan tindak pidana, **"mereka yang melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan perbuatan, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan"** yang dilakukan para terdakwa dengan cara-cara antara lain sebagai berikut :

- Bahwa berawal pada hari senin tanggal 10 Juli 2017 Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn bersama-sama Terdakwa II MUHAMMAD D AMINULLAH menemui saksi korban IR. J THOMAS RATULANGI yang berada di kediamannya yang berlokasi di Jl. Ceger Raya No 11 Rt. 010 Rw. 002 Kelurahan Ceger Kecamatan Cipayung Jakarta Timur, dengan tujuan mengajak saksi korban IR. J THOMAS RATULANGI melakukan kerjasama berupa penjualan tanah dan bangunan, lalu untuk mengikat kerjasama tersebut para Terdakwa menyiapkan Akte Perjanjian Kerjasama, yang kemudian pada keesokan harinya tanggal 11 Juli 2017 para terdakwa menyiapkan Akte Perjanjian kerjasama dengan cara Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn menyuruh pegawai kantornya yaitu saksi YUDATAMA untuk mengetik Akte Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017, yang

Halaman 12 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya telah disiksepi oleh Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn, seolah-olah Akta tersebut Asli berasal dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn. Adapun para pihak dalam Akte Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017 yaitu pihak pertama tn. MUHAMMAD DHIRAAR AMINULLAH dan Ny. SRI WIJAYANTI, SH, M.kn dan selaku pihak kedua tn. IR. JACOBUS THOMAS RATULANGI.

- Bahwa para Terdakwa membuat isi dari Akte Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017, dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, yang didalamnya berisi ketentuan mengikat para pihak yang pada pokoknya :

1. Bahwa Pihak Pertama adalah pemilik dari Hak Guna Bangunan No. 691/Kebon Baru an. NADIA MANDASRI seluas 668 M2. Sertifikat Hak Milik No. 2963/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 80 M2 , Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2, Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 79 M2. Yang perolehannya berdasarkan Akta Kuasa Menjual nomor 283, 284, 285, 286 tanggal 15 Juni 2015 diterbitkan di Kantor Notaris SRI WIJAYANTI, SH, M.KN.
2. Pihak Kedua (Saksi korban) memberikan deposit uang Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) kepada Pihak Pertama (Para Terdakwa);
3. Pihak Pertama (para terdakwa) menyerahkan 4 (empat) Sertifikat yang telah disebutkan tersebut kepada Pihak Kedua (saksi korban) dan nantinya bidang tanah dan bangunan 4 (empat) sertifikat yang diperjanjikan tersebut laku terjual maka hasil penjualannya akan dibagi 2 oleh para pihak;

Bahwa untuk lebih meyakinkan saksi korban kemudian para Terdakwa membuat Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 yang seolah-olah dikeluarkan di Kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn dengan penghadap tn MUHAMMAD D AMINULLAH, yang Pada pokoknya menyatakan tn MUHAMMAD D AMINULLAH pemilik dari Hak Guna Bangunan No. 691/Kebon Baru an. NADIA MANDASRI seluas 668 M2. Sertifikat Hak Milik No. 2963/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 80 M2 , Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2, Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 79 M2. Yang perolehannya berdasarkan Akta Kuasa Menjual nomor 283, 284, 285, 286

Halaman 13 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 Juli 2019 diterbitkan di Kantor Notaris SRI WIJAYANTI, SH., M.KN.

Bahwa Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 tersebut merupakan konsep dari para terdakwa yang kemudian memerintahkan saksi YUDATAMA untuk menetiknya.

- Bahwa Akta Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017, dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, dan Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, karena Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH., M.KN. merupakan seorang Notaris maka ia dapat secara rinci untuk membuat sebuah Akta Notaris agar terlihat seolah-olah Akta tersebut benar dibuat dihadapan Notaris NURHAYATI, dengan membuat Sampul Akta N. NURHAYATI, SH., M.Kn NOTARIS & PPAT, dan tanda tangan Notaris NURHAYATI diatas matrei yang diduga Palsu. Lalu yang menjadi saksi dalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017, dan Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 adalah an. YUDATAMA tertulis bahwa saksi YUDATAMA bekerja di Kantor Notaris NURHAYATI yang pada kenyataannya saksi YUDATAMA bekerja di Kantor Notaris milik Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH., M.KN;

- Bahwa setelah Akta No. 09 tanggal 10 Juli 2017, dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, dan Akta Pernyataan No 08 tanggal 10 Juli 2017 dari kantor Notaris NURHAYATI, SH, M.Kn, selesai dibuat oleh para Terdakwa, lalu pada hari Selasa tanggal 11 Juli 2017 para terdakwa kembali menemui saksi korban untuk menyerahkan Akta tersebut. Selanjutnya saksi korban yang merasa bahwa telah terdapat Akta Perjanjian Kerjasama dan Akta Pernyataan kemudian memberikan uang Deposit sejumlah Rp. 1.700.000.000,- (satu koma tujuh miliar) kepada para Terdakwa sebagaimana klausul yang ada didalam Akta Perjanjian Kerjasama No. 09 tanggal 10 Juli 2017. Pemberian uang Deposit tersebut diberikan saksi korban dengan cara mentransfer langsung ke rekening Bank Central Asia (BCA) Cabang Cibubur Nomor Rekening 6280938121 An. SRI WIJAYANTI, dan dibuatkan tanda terima berupa Kwitansi tanggal 11 Juli 2017 di tanda tangani oleh Terdakwa I SRI WIJAYANTI;

- Bahwa setelah saksi korban membayar Uang Deposit, para Terdakwa menyerahkan beberapa Dokumen sebagai Jaminan kepada saksi korban berupa:

Halaman 14 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 691/Kebon Baru an. NADIA MANDASRI seluas 668 M2;
 - 2) Sertifikat Hak Milik No. 2963/Cibubur an. Nadia Mandasari seluas 80 M2;
 - 3) Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. Nadia Mandasari luas 288 M2;
 - 4) Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. Nadia Mandasari luas 79 M2;
 - 5) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 283, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua MUHAMMAD D AMINULLAH;
 - 6) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 284, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua MUHAMMAD D AMINULLAH;
 - 7) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 286, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua MUHAMMAD D AMINULLAH;
 - 8) Akta Kuasa Menjual Nomor : 285, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua MUHAMMAD D AMINULLAH;
 - 9) Izin Mendirikan Bangunan nomor : 2976/IMB/2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Jl. Radar Auri Rt. 003/ 14 Kel. Cibubur Kec. Ciracas Jakarta Timur an. NADIA MANDASARI;
 - 10) Akte Surat Pernyataan nomor : 8, tanggal 10 Juli 2017 an. MUHAMMAD D AMINULLAH;
 - 11) Kwitansi, tanggal 11 Juli 2017 Rp. 1. 700. 000. 000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah).
- Bahwa selama kerjasama berlangsung, saksi korban selalu menanyakan kepada para Terdakwa perkembangan penjualan atas tanah dan bangunan yang diperjanjikan, namun para Terdakwa menjelaskan bahwa belum ada pembeli hingga pada tanggal 8 Maret 2022 saksi korban melakukan pengecekan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 79 M2 di Kantor Badan Pertanahan Jakarta Timur dan diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA

Halaman 15 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MANDASARI seluas 288 M2 sudah menjadi atas nama TEDDY KURNIAWAN dan dibebani Hak Tanggungan 02529/2021 peringkat I di PT. BANK PERMATA TBK sebagaimana juga tertuang dalam surat keterangan pendaftaran tanah no berkas : 13635/2022, tanggal 7 Maret 2022 yang menjelaskan;

a) Hak milik No. 2626/Cibubur :

✓Bahwa Hak Milik No. 2962/ Cibubur beralih dari NADIA MANDASARI kepada TEDDY KURNIAWAN berdasarkan Akta Jual Beli No. 18/2021 tanggal 16-03-2021 yang dibuat oleh BLIAMTO SILATONGA,. S.H selaku PPAT, terdaftar tanggal 06-04-2021;

✓ Bahwa Hak milik No. 2962/Cibubur terdapat catatan Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 02592/2021 dengan Nomor APHT 184/2021 tanggal 24-05-2021 yang dibuat dihadapan PPAT OCTARIENA HARUM WULAN, atas nama PT. BANK PERMATA TBK, di Jakarta Selatan. Terdaftar tanggal 29-07-2021.

b) Hak milik No. 04046/Cibubur :

✓Bahwa Hak Milik No. 04046/ Cibubur beralih dari NADIA MANDASARI kepada TEDDY KURNIAWAN berdasarkan Akta Jual Beli No. 17/2021 tanggal 16-03-2021 yang dibuat oleh BLIAMTO SILATONGA,. S.H selaku PPAT, terdaftar tanggal 06-04-2021;

✓Bahwa Hak milik No. 04046/Cibubur terdapat catatan Hak Tanggungan Peringkat 1 No. 02592/2021 dengan Nomor APHT 184/2021 tanggal 24-05-2021 yang dibuat dihadapan PPAT OCTARIENA HARUM WULAN, atas nama PT. BANK PERMATA TBK, di Jakarta Selatan. Terdaftar tanggal 29-07-2021.

- Bahwa Jual Beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2, dan Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 79 M2, antara NADIA MANDASARI selaku Penjual dengan TEDDY KURNIAWAN Selaku Pembeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 17/2021 dan No 18/2021 tanggal 16-03-2021 dihadapan Notaris BLIAMTO SILITONGA, S.H.,M.Kn. Kemudian sebelum pembuatan Akta Jual Beli tersebut saksi BLIAMTO SILITONGA, S.H.,M.Kn telah melakukan pengecekan Serifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur dan Sertifikat No. 04046/Cibubur dengan hasil clear/bersih. Pada saat pembuatan Akta Jual Beli yang menghadap selaku penjual adalah NADIA MANDASARI

Halaman 16 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan pihak Pembeli adalah TEDDY KURNIAWAN, yang mana tidak ada sangkut pautnya dengan Terdakwa I SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn dan Terdakwa II MUHAMMAD D AMINULLAH.

- Bahwa selanjutnya hasil dari perbandingan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. NADIA MANDASARI seluas 288 M2, dan Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. NADIA MANDASARI yang dilakukan oleh saksi RIWANDY dari Kantor Badan Pertanahan Negara (BPN) kota Administrasi Jakarta Timur, ternyata Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur dan Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur yang di serahkan para Terdakwa kepada saksi korban tidak sama/tidak sesuai dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;
- Bahwa diketahui uang Deposit yang diberikan dari saksi korban kepada Para Terdakwa tidak diperuntukkan untuk Proses Jual-Beli, karena Akta Perjanjian Kerjasama 09 tanggal 10 Juli 2017 dan Akta Pernyataan 08 tanggal 10 Juli 2017 dibuat secara tidak sah oleh para Terdakwa untuk mengelabui saksi korban agar menyerahkan Uang Deposit. Kemudian hingga saksi korban melaporkan perkara ini sama sekali tidak ada kegiatan jual-beli maupun itikad baik dari para Terdakwa untuk mengembalikan uang milik saksi korban, karena Uang Deposit yang diberikan saksi korban telah dipergunakan untuk kepentingan para Terdakwa yang mengakibatkan saksi korban mengalami sebesar Rp. 1. 700. 000. 000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah).

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

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 349/PID/2023/PT DKI tanggal 18 Desember 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 349/PID/2023/PT DKI tanggal 18 Desember 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;

Membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Membaca Tuntutan Pidana Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Timur Nomor PDM-038/JKT.TIM/EKU/05/2023 tanggal 18 Oktober 2023 sebagai berikut:

Halaman 17 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan terdakwa I. SRI WIJAYANTI, S.H., M.Kn. dan Terdakwa II. MUHAMMAD D. AMINULLAH telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "*mereka yang melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan perbuatan, membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, jika dilakukan terhadap akta-akta otentik*" melanggar Pasal 264 Ayat (1) angka 1 KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP dalam Dakwaan Pertama Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada para terdakwa dengan pidana penjara masing-masing selama 1 (satu) tahun dan 8 (delapan) bulan;
3. Menyatakan agar para terdakwa tetap ditahan;
4. Menyatakan barang bukti berupa:
 - 1) 2 (dua) lembar fotocopy sesuai asli buku catatan nomor Akte yang dilegalisir

Dikembalikan kepada Saksi N. Nurhayati, SH.,M.Kn

- 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 691/Kebon Baru an. NADIA MANDASARI seluas 668 M2
- 3) Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. Nadia Mandasari seluas 288 M2
- 4) Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. Nadia Mandasari seluas 79 M2
- 5) Akte Perjanjian Kerjasama Nomor : 09, tanggal 10 Juli 2017 selaku pihak pertama Tn. MUHAMMAD DHIRAAR AMINULLAH dan Ny. SRI WIJAYANTI, SH.M.Kn dan selaku pihak kedua IR. JACOBUS THOMAS RATULANGI dibuat Notaris N. NURHAYATI, SH.M.Kn
- 6) Akte Pernyataan Nomor : 08, tanggal 10 Juli 2017 atas nama Tn. MUHAMMAD DHIHAAR AMINULLAH Notaris N. NURHAYATI, SH.,M.Kn
- 7) Kwitansi, tanggal 11 Juli 2017 Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah)
- 8) Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 13635/2022, tanggal 07 Maret 2023

Halaman 18 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9) Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 13929/2022, tanggal 08 Maret 2023
- 10) Sertifikat Hak Milik No. 2963/Cipayung an. Nadia Mandasari seluas 80 M2
- 11) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 286, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua Tn. MUHAMMAD D AMINULLAH Notaris SRI WIJAYANTI, SH.,M.Kn
- 12) Akta Kuasa Menjual Nomor 285, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua Tn. MUHAMMAD D AMINULLAH Notaris SRI WIJAYANTI, SH.,M.Kn
- 13) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 284, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua Tn. MUHAMMAD D AMINULLAH Notaris SRI WIJAYANTI, SH.,M.Kn
- 14) Akta Kuasa Menjual Nomor 283, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua Tn. MUHAMMAD D AMINULLAH Notaris SRI WIJAYANTI, SH.,M.Kn
- 15) Nomor 2976/IMB/2014, tanggal 04-03-2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan

Dikembalikan kepada Saksi Ir. J. Thomas Ratulangi

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

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 464/Pid.B/2023/PN Jkt.Tim tanggal 23 November 2023 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa I. SRI WIJAYANTI, SH, M.Kn Binti Alm. THOHIR BAHESYAH dan Terdakwa II. MUHAMMAD D AMINULLAH Bin ALM H. ANDI SAIMAN SANTO telah terbukti secara sah dan menyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "*pemalsuan surat otentik*";
2. Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Para Terdakwa dengan pidana penjara masing-masing selama 1 (satu) tahun dan 2 (dua) bulan ;

Halaman 19 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan Para Terdakwa agar tetap berada dalam tahanan;

4. Menetapkan barang bukti berupa:

- 1) 2 (dua) lembar fotocopy sesuai asli buku catatan nomor Akte yang dilegalisir;

Dikembalikan kepada Saksi N. Nurhayati, SH.,M.Kn

- 2) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 691/Kebon Baru an. NADIA MANDASARI seluas 668 M2;
- 3) Sertifikat Hak Milik No. 2962/Cibubur an. Nadia Mandasari luas 288 M2;
- 4) Sertifikat Hak Milik No. 04046/Cibubur an. Nadia Mandasari luas 79 M2;
- 5) Akte Perjanjian Kerjasama Nomor : 09, tanggal 10 Juli 2017 selaku pihak pertama Tn. MUHAMMAD DHIRAAR AMINULLAH dan Ny. SRI WIJAYANTI, SH.M.Kn dan selaku pihak kedua IR. JACOBUS THOMAS RATULANGI dibuat Notaris N. NURHAYATI, SH.M.Kn;
- 6) Akte Pernyataan Nomor : 08, tanggal 10 Juli 2017 atas nama Tn. MUHAMMAD DHIHAAR AMINULLAH Notaris N. NURHAYATI, SH.,M.Kn
- 7) Kwitansi, tanggal 11 Juli 2017 Rp. 1.700.000.000,- (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);
- 8) Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 13635/2022, tanggal 07 Maret 2023;
- 9) Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. Berkas : 13929/2022, tanggal 08 Maret 2023;
- 10) Sertifikat Hak Milik No. 2963/Cipayung an. Nadia Mandasari luas 80 M2;
- 11) Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 286, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua Tn. MUHAMMAD D AMINULLAH Notaris SRI WIJAYANTI, SH.,M.Kn;
- 12) Akta Kuasa Menjual Nomor 285, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua Tn. MUHAMMAD D AMINULLAH Notaris SRI WIJAYANTI, SH.,M.Kn;

Halaman 20 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI

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

13) Akta Penjualan Pengikatan Jual Beli Nomor 284, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua Tn. MUHAMMAD D AMINULLAH Notaris SRI WIJAYANTI, SH.,M.Kn;

14) Akta Kuasa Menjual Nomor 283, tanggal 15 Juni 2015 selaku pihak pertama Ny. NADIA MANDASARI, Tn. IMAN GENTANA dan selaku pihak kedua Tn. MUHAMMAD D AMINULLAH Notaris SRI WIJAYANTI, SH.,M.Kn;

15) Nomor 2976/IMB/2014, tanggal 04-03-2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan;

Dikembalikan kepada Saksi Ir. J. Thomas Ratulangi;

5. Membebaskan kepada Para Terdakwa untuk membayar biaya perkara masing-masing sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Membaca Akta Permintaan Banding Nomor 62/Akta.Pid/2023/PN Jkt.Tim yang dibuat Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa pada tanggal 29 November 2023, Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Timur telah mengajukan permintaan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Timur Nomor 464/Pid.B/2023/PN Jkt.Tim tanggal 23 November 2023;

Membaca Mohon Bantuan Relas Pemberitahuan Permintaan Banding yang dibuat oleh Panitera Muda Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menunjuk dan memerintahkan kepada salah seorang pegawai yang berhak untuk menjalankan pekerjaan sebagai Jurusita/Jurusita Pengganti guna memberitahukan kepada Para Terdakwa bahwa Penuntut Umum telah menyatakan banding;

Membaca Relas Pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 29 November 2023 kepada Penuntut Umum dan Mohon Bantuan Relas Pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara yang dibuat oleh Panitera Muda Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menunjuk dan memerintahkan kepada salah seorang pegawai yang berhak untuk menjalankan pekerjaan sebagai Jurusita/Jurusita Pengganti guna memberitahukan kepada Para Terdakwa untuk mempelajari berkas perkara;

Halaman 21 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permintaan banding oleh Penuntut Umum telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum tidak mengajukan memori banding sehingga tidak diketahui apa yang menjadi keberatannya atas putusan Peradilan Tingkat Pertama a quo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca, mempelajari dengan teliti dan seksama, berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 464/Pid.B/2023/PN.Jkt.Tim. tanggal 23 November 2023, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya bahwa Para Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "pemalsuan surat otentik" sebagaimana Dakwaan Alternatif Pertama dan keseluruhan telah dipertimbangkan secara tepat dan benar dan telah sesuai dengan fakta serta ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa mengenai lamanya pidana yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mencermati hal-hal yang memberatkan dan yang meringankan pidana serta peranan masing-masing Terdakwa dalam perbuatan pidana yang dilakukan, berpendapat bahwa pidana yang dijatuhkan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah setimpal dengan kesalahan Para Terdakwa dan sepadan dengan perbuatannya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 464/Pi.B/2023/PN.Jkt.Tim. tanggal 23 November 2023 adalah beralasan hukum dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa lamanya Para Terdakwa berada dalam tahanan, dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Halaman 22 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak ada alasan yang cukup untuk mengeluarkan Terdakwa dari tahanan, maka menetapkan agar Para Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

Menimbang bahwa oleh karena Para Terdakwa dipidana maka dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Pasal 264 ayat (1) angka 1 KUHPidana Yo pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHPidana, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permintaan banding dari Penuntut Umum tersebut;
- menguatkan Putusan Negeri Jakarta Timur Nomor 464/Pid.B/2023/PN.Jkt.Tim. tanggal 23 November 2023 yang dimintakan banding tersebut;
- Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Para Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
- Menetapkan Para Terdakwa tetap ditahan;
- Membebaskan biaya perkara kepada Para Terdakwa dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding masing-masing sejumlah Rp 2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada hari Senin, tanggal 15 Januari 2024, oleh Ester Siregar, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Subachran Hardi Mulyono, S.H.,M.H. dan Mien Trisnawaty, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, serta Mohammad Najib, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Penuntut Umum dan Para Terdakwa.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 23 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Subachran Hardi Mulyono, S.H.,M.H.

Ester Siregar, S.H.,M.H.

Mien Trisnawaty, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Mohammad Najib, S.H.,M.H.

Halaman 24 Putusan Nomor 349/PID/2023/PT DKI

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)