



**P U T U S A N**

**Nomor : 632 K/Pid/2014**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MA H K A M A H A G U N G**

memeriksa perkara pidana dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa :

Nama : **HERAWATI Als WAWA ;**  
Tempat lahir : Rengas Dengklok ;  
Umur/tanggal lahir : 47 tahun / 08 April 1966;  
Jenis kelamin : Perempuan;  
Kebangsaan : Indonesia ;  
Tempat tinggal : Jalan Naimun Raya 33 A Rt 008/010  
Kelurahan Kebayoran Lama Selatan  
Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan ;  
Agama : Kristen ;  
Pekerjaan : Wiraswasta

Terdakwa berada di luar tahanan dan pernah ditahan oleh :

- 1 Penyidik sejak tanggal 12 Juli 2013 sampai dengan tanggal 31 Juli 2013;
- 2 Perpanjangan oleh Penuntut Umum, sejak tanggal 01 Agustus 2012 sampai dengan tanggal 9 September 2013;
- 3 Penuntut Umum, sejak tanggal 6 September 2013 sampai dengan tanggal 25 September 2013;
- 4 Hakim Pengadilan Negeri, sejak tanggal 11 September 2013 sampai dengan tanggal 10 Oktober 2013;
- 5 Pengalihan penahanan menjadi tahanan kota oleh Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 23 September 2013 ;

yang diajukan di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena didakwa :

**PERTAMA :**

Bahwa ia Terdakwa Herawati Alias Wawa bersama-sama dengan Eka Widiasmara (berkas terpisah) mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan, pada hari Rabu tanggal 26 Desember 2012 sekira jam 13.00 Wib atau setidaknya pada waktu lain antara Tahun 2012 sampai Februari 2013, bertempat di Rumah Makan Kari Umbi Jalan Panglima Polim Jakarta

Hal. 1 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 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 berupa 1 (satu) sertifikat rumah hak milik Nomor 2321, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

Pada waktu dan tempat seperti disebut di atas berawal saksi Natalia Natawijaya hendak menjual tanah seluas 298 M<sup>2</sup> di atasnya terdapat rumah yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No., 9 Jakarta Selatan dan diiklankan di harian Kompas ;

Lalu Rudi mendatangi saksi Natalia Natawijaya dan menawarkan bahwa di (Rudi) mempunyai partner bernama Herawati Alias Wawa (Terdakwa) yang bisa membantu menjual rumah milik saksi. lalu beberapa hari kemudian saksi Natalia Natawijaya bertemu dengan Terdakwa Herawati Als Wawa di Restoran Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan dan di dalam pertemuan tersebut saksi menjual harga rumahnya Rp4.200.000.000,00 (empat milyar dua ratus juta rupiah) kemudian ditawarkan Terdakwa Rp3.050.000.000,00 (tiga milyar lima puluh juta rupiah) untuk tanah seluas 298 M<sup>2</sup> di atasnya terdapat 1 (satu) rumah yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No.9 Jakarta Selatan ;

Pada tanggal 23 April 2012 saksi Notaris Eka Widiasmara membuat Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 3 antara Natalia dan Terdakwa Herawati Als Wawa untuk sebidang tanah seluas 298 M<sup>2</sup> di atasnya terdapat 1 (satu) rumah yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No.9 Jakarta Selatan, isi Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 dari Akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 berbunyi “ sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dibayar tanggal 22 Maret 2012, dengan kwitansi tersendiri dan sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 29 Juni 2012 apabila pihak kedua (Terdakwa Herawati Als Wawa) tidak dapat melunasi pembayaran maka untuk setiap harinya keterlambatannya pihak kedua (Terdakwa Herawati Als Wawa) dikenakan denda Rp500.000,00 per hari yang harus dibayar seketika dan sekaligus dan denda tersebut berlaku untuk jangka waktu 14 hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo, apabila setelah lewat waktu tersebut pembayaran tidak juga dilakukan, maka pihak pertama (saksi Natalia Natawijaya) berhak/ bisa membatalkan perjanjian secara sepihak, sedangkan jumlah uang yang telah diterima saksi Natalia Natawijaya sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) akan

#### 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

dikembalikan kepada pihak kedua (Terdakwa) setelah rumah terjual oleh pihak pertama kepada pihak lain ;

Bahwa pada tanggal 23 April 2012 saksi Natalia Natawijaya menitipkan sertifikat hak milik rumah Nomor 2321 yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No.9 Jakarta Selatan kepada Notaris Eka Widiasmara di Restoran Kari Umbi Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan;

Lalu setelah tanggal jatuh tempo 22 Maret 2012 Terdakwa Herawati Als Wawa tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa pembayaran pembelian rumah tersebut ;

Saksi Natalia Natawijaya berulang kali mengingatkan Terdakwa untuk membayar sisa pembayarannya sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah) sampai saksi putus asa, lalu dan pada tanggal 13 Oktober 2012 saksi Ferdinan Robot (Penasehat Hukum saksi Natalia Natawijaya) ada memberi somasi secara tertulis kepada Terdakwa Herawati Als Wawa Nomor 122/KHM&M/K/X/2012 yang isi surat somasi tersebut mengingatkan Terdakwa Herawati Als Wawa untuk segera melunasi pembayaran rumah tersebut dalam waktu 3x24 jam terhitung sejak diterima surat somasi tersebut, setelah Terdakwa menerima surat somasi tersebut dan telah lewat waktu sampai, Terdakwa Herawati Als Wawa tidak juga bisa membayar pelunasan rumah tersebut ;

Pada bulan Agustus 2012 dan Februari 2013 saksi Natalia ada menghubungi Notaris Eka Widiasmara melalui telephone meminta saksi Eka Widiasmara untuk tetap memegang sertifikat rumah yang dititipkan dan sertifikat tersebut jangan diberikan kepada Terdakwa, mengingat Terdakwa Herawati Als Wawa sudah tidak bisa membayar pada waktu yang ditetapkan tanggal 22 Maret 2012 dan telah lewat 14 hari ;

Pada bulan Agustus 2012 saksi Ferdinan Robot juga menghubungi Terdakwa Herawati Als Wawa dan Notaris Eka Widiasmara melalui telepon yang menerangkan pembatalan akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2013 secara sepihak dan lisan atas nama klien saksi Natalia Natawijaya ;

Pada bulan Agustus 2012 saksi Natalia Natawijaya ada meminta sertifikat rumahnya yang dititipkan kepada Notaris Eka Widiasmara melalui Rudi namun Eka Widiasmara tidak memberinya ;

Lalu pada tanggal 26 Desember 2012 Notaris Eka Widiasmara memberi sertifikat rumah Nomor 2321 milik saksi Natalia Natawijaya kepada Terdakwa Herawati Als Wawa dan menjual rumah tersebut kepada saksi Ade Ernawati Sukarna seharga Rp3,6 milyar tanpa persetujuan dari pemilik sertifikat rumah yakni saksi Natalia Natawijaya ;

Hal. 3 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Transaksi jual beli dilakukan di Rumah Makan Kari Umbi beralamat di Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan oleh Notaris Haryanto dan dibuat Akta Jual Beli Nomor 429/2012 tanggal 26 Desember 2012 antara penjual Herawati Als Wawa dan pembeli Ade Ernawati Sukarna tanpa dihadiri dan tidak ada persetujuan dari pemilik rumah ;

Pada saat transaksi jual beli rumah tersebut, Terdakwa Herawati Als Wawa dan Notaris Eka Widiasmara tidak memperlihatkan Akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 kepada Notaris Haryanto atau Notaris penggantinya , dan Akta PPJB Nomor 3 tersebut belum dicabut, yang diperlihatkan hanya surat kuasa menjual Nomor 4 tanggal 23 April 2012 ;

Mengingat Akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 belum dicabut kedua belah pihak yakni antara saksi Natalia Natawijaya dan Terdakwa , bermakna kedua pihak dan Eka Widiasmara terikat dalam PPJB tersebut ;

Akibat perbuatan Terdakwa Herawati Als Wawa saksi Natalia Natawijaya mengalami kerugian sekira Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah) ;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP ;

ATAU

KEDUA

Bahwa Terdakwa Herawati Als Wawa bersama-sama dengan Eka Widiasmara (berkas terpisah) mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan, pada hari Rabu tanggal 26 Desember 2012 jam 13.00 Wib atau setidaknya pada waktu lain antara tahun 2012 sampai Februari 2013, bertempat di Rumah Makan Kari Umbi Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, memiliki barang sesuatu berupa sertifikat rumah yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

Pada waktu dan tempat seperti disebut di atas berawal saksi Natalia Natawijaya hendak menjual tanah seluas 298 M2 di atasnya terdapat rumah yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No., 9 Jakarta Selatan dan diiklankan di harian Kompas ;

Lalu Rudi mendatangi saksi Natalia Natawijaya dan menawarkan bahwa di (Rudi) mempunyai partner bernama Herawati Alias Wawa (Terdakwa) yang bisa membantu menjual rumah milik saksi, lalu beberapa hari kemudian saksi Natalia Natawijaya bertemu dengan Terdakwa Herawati Als Wawa di Restoran Jalan Panglima



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Polim Jakarta Selatan dan di dalam pertemuan tersebut saksi menjual harga rumahnya Rp4.200.000.000,00 (empat milyar dua ratus juta rupiah) kemudian ditawar Terdakwa Rp3.050.000.000,00 (tiga milyar lima puluh juta rupiah) untuk tanah seluas 298 M2 di atasnya terdapat 1 (satu) rumah yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No.9 Jakarta Selatan ;

Pada tanggal 23 April 2012 saksi Notaris Eka Widiasmara membuat Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 3 antara Natalia dan Terdakwa Herawati Als Wawa untuk sebidang tanah seluas 298 M2 di atasnya terdapat 1 (satu) rumah yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No.9 Jakarta Selatan, isi Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 dari akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 berbunyi “ sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dibayar tanggal 22 Maret 2012, dengan kwitansi tersendiri dan sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 29 Juni 2012 apabila pihak kedua (Terdakwa Herawati Als Wawa) tidak dapat melunasi pembayaran maka untuk setiap harinya keterlambatannya pihak kedua (Terdakwa Herawati Als Wawa) dikenakan denda Rp500.000,00 per hari yang harus dibayar seketika dan sekaligus dan denda tersebut berlaku untuk jangka waktu 14 hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo, apabila setelah lewat waktu tersebut pembayaran tidak juga dilakukan, maka pihak pertama (saksi Natalia Natawijaya) berhak/ bisa membatalkan perjanjian secara sepihak, sedangkan jumlah uang yang telah diterima saksi Natalia Natawijaya sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) akan dikembalikan kepada pihak kedua (Terdakwa) setelah rumah terjual oleh pihak pertama kepada pihak lain ;

Bahwa berdasarkan Akte PPJB tersebut saksi Natalia Natawijaya menitipkan Sertifikat Hak Milik Rumah Nomor 2321 yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No.9 Jakarta Selatan kepada Notaris Eka Widiasmara, setelah Terdakwa Herawati Als Wawa melakukan pembayaran tahap pertama sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);

Lalu pada tanggal jatuh tempo 22 Maret 2012 Terdakwa Herawati Als Wawa tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa pembayaran pembelian rumah tersebut;

Saksi Natalia Natawijaya berulang kali mengingatkan Terdakwa untuk membayar sisa pembayarannya sampai saksi putus asa lalu dan pada tanggal 13 Oktober 2012 saksi Ferdinan Robot (Penasehat Hukum saksi Natalia Natawijaya) ada memberi somasi secara tertulis kepada Terdakwa Herawati Als Wawa Nomor 122/KH.M&M/K/X/2012 yang isi surat somasi tersebut mengingatkan Terdakwa Herawati Als Wawa untuk segera melunasi pembayaran rumah tersebut dalam waktu 3x24 jam terhitung sejak

Hal. 5 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima surat somasi tersebut, setelah Terdakwa menerima surat somasi tersebut dan telah lewat waktu somasi, Terdakwa Herawati Als Wawa tidak juga membayar pelunasan senilai Rp2.200.000.000,00 ( dua milyar dua ratus juta rupiah);

Pada bulan Agustus 2012 dan Februari 2013 saksi Natalia ada menghubungi Notaris Eka Widiasmara melalui telepon meminta saksi Eka Widiasmara, untuk tetap memegang sertifikat rumah yang dititipkan dan sertifikat tersebut jangan diberikan kepada Terdakwa, mengingat Terdakwa Herawati Als Wawa sudah tidak bisa membayar pada waktu yang ditetapkan tanggal 22 Maret 2012 dan telah lewat dari 14 hari ;

Pada bulan Agustus 2012 saksi Ferdinan Robot juga menghubungi Terdakwa Herawati Als Wawa dan Notaris Eka Widiasmara melalui telepon yang menerangkan pembatalan Akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2013 secara sepihak dan lisan atas nama klien saksi Natalia Natawijaya ;

Pada bulan Agustus 2012 saksi Natalia Natawijaya ada meminta sertifikat rumahnya yang dititipkan kepada Notaris Eka Widiasmara melalui Rudi namun Eka Widiasmara tidak memberinya ;

Lalu pada tanggal 26 Desember 2012 Notaris Eka Widiasmara memberi sertifikat rumah milik saksi Natalia Natawijaya kepada Terdakwa Herawati Als Wawa dan menjual rumah tersebut kepada saksi Ade Ernawati Sukarna seharga Rp3,6 milyar tanpa persetujuan dari pemilik sertifikat rumah yakni saksi Natalia Natawijaya ;

Transaksi jual beli dilakukan di Rumah Makan Kari Umbi beralamat di Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan oleh Notaris Haryanto dan dibuat Akta Jual Beli Nomor 429/2012 tanggal 26 Desember 2012 antara penjual Herawati Als Wawa dan pembeli Ade Ernawati Sukarna tanpa dihadiri dan tidak ada persetujuan dari pemilik rumah ;

Pada saat transaksi jual beli rumah tersebut, Terdakwa Herawati Als Wawa dan Notaris Eka Widiasmara tidak memperlihatkan Akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 kepada Notaris Haryanto atau Notaris penggantinya, dan akta PPJB Nomor 3 tersebut belum dicabut, yang diperlihatkan hanya Surat Kuasa Menjual Nomor 4 tanggal 23 April 2012 ;

Mengingat Akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 belum dicabut kedua belah pihak yakni antara saksi Natalia Natawijaya dan Terdakwa , bermakna kedua pihak dan Eka Widiasmara terikat dalam PPJB tersebut ;

Akibat perbuatan Terdakwa Herawati Als Wawa saksi Natalia Natawijaya mengalami kerugian sekira Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah) ;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP ;



ATAU

KETIGA

Bahwa Terdakwa Herawati Als Wawa bersama-sama dengan Eka Widiasmara (berkas terpisah) mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan pada hari Rabu tanggal 26 Desember 2012 sekira jam 13.00 Wib atau setidak-tidaknya pada waktu lain antara tahun 2012 sampai Februari 2013, bertempat di Rumah Makan Kari Umbi Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan atau setidak-tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam akte otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akte itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

Pada waktu dan tempat seperti disebut di atas berawal saksi Natalia Natawijaya hendak menjual tanah seluas 298 M2 di atasnya terdapat rumah yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No., 9 Jakarta Selatan dan diiklankan di harian Kompas ;

Lalu Rudi mendatangi saksi Natalia Natawijaya dan menawarkan bahwa di (Rudi) mempunyai partner bernama Herawati Alias Wawa (Terdakwa) yang bisa membantu menjual rumah milik saksi, lalu beberapa hari kemudian saksi Natalia Natawijaya bertemu dengan Terdakwa Herawati Als Wawa di Rrestoran Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan dan di dalam pertemuan tersebut saksi menjual harga rumahnya Rp4.200.000.000,00 (empat milyar dua ratus juta rupiah) kemudian ditawarkan Terdakwa Rp3.050.000.000,00 ( tiga milyar lima puluh juta rupiah) untuk tanah seluas 298 M2 di atasnya terdapat 1 (satu) rumah yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No.9 Jakarta Selatan ;

Pada tanggal 23 April 2012 saksi Notaris Eka Widiasmara membuat Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 3 antara Natalia dan Terdakwa Herawati Als Wawa untuk sebidang tanah tanah seluas 298 M2 di atasnya terdapat 1 (satu) rumah yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No.9 Jakarta Selatan, isi Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 dari Akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 berbunyi “ sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dibayar tanggal 22 Maret 2012, dengan kwitansi tersendiri dan sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 29 Juni 2012 apabila pihak kedua (Terdakwa Herawati Als Wawa) tidak dapat melunasi pembayaran maka untuk setiap harinya keterlambatannya pihak kedua (Terdakwa

Hal. 7 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Herawati Als Wawa) dikenakan denda Rp500.000,00 per hari yang harus dibayar seketika dan sekaligus dan denda tersebut berlaku untuk jangka waktu 14 hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo, apabila setelah lewat waktu tersebut pembayaran tidak juga dilakukan, maka pihak pertama (saksi Natalia Natawijaya) berhak/ bisa membatalkan perjanjian secara sepihak, sedangkan jumlah uang yang telah diterima saksi Natalia Natawijaya sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lim apuluh juta rupiah) akan dikembalikan kepada pihak kedua (Terdakwa) setelah rumah terjual oleh pihak pertama kepada pihak lain ;

Bahwa pada tanggal 23 April 2012 saksi Natalia Natawijaya menitipkan Sertifikat Hak Milik Rumah Nomor 2321 yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No.9 Jakarta Selatan kepada Notaris Eka Widiasmara di Restoran Kari Umbi Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan;

Lalu setelah tanggal jatuh tempo 22 Maret 2012 Terdakwa Herawati Als Wawa tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa pembayaran pembelian rumah tersebut ;

Saksi Natalia Natawijaya berulang kali mengingatkan Terdakwa untuk membayar sisa pembayarannya sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah) sampai saksi putus asa, lalu dan pada tanggal 13 Oktober 2012 saksi Ferdinan Robot (Penasehat Hukum saksi Natalia Natawijaya) ada memberi somasi secara tertulis kepada Terdakwa Herawati Als Wawa Nomor 122/KHM&M/K/X/2012 yang isi surat somasi tersebut mengingatkan Terdakwa Herawati Als Wawa untuk segera melunasi pembayaran rumah tersebut dalam waktu 3x24 jam terhitung sejak diterima surat somasi tersebut, setelah Terdakwa menerima surat somasi tersebut dan telah lewat waktu sampai, Terdakwa Herawati Als Wawa tidak juga bisa membayar pelunasan rumah tersebut ;

Pada bulan Agustus 2012 dan Februari 2013 saksi Natalia ada menghubungi Notaris Eka Widiasmara melalui telephone meminta saksi Eka Widiasmara untuk tetap memegang sertifikat rumah yang dititipkan dan sertifikat tersebut jangan diberikan kepada Terdakwa, mengingat Terdakwa Herawati Als Wawa sudah tidak bisa membayar pada waktu yang ditetapkan tanggal 22 Maret 2012 dan telah lewat 14 hari ;

Pada bulan Agustus 2012 saksi Ferdinan Robot juga menghubungi Terdakwa Herawati Als Wawa dan Notaris Eka Widiasmara melalui telepon yang menerangkan pembatalan Akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2013 secara sepihak dan lisan atas nama klien saksi Natalia Natawijaya ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada bulan Agustus 2012 saksi Natalia Natawijaya ada meminta sertifikat rumahnya yang dititipkan kepada Notaris Eka Widiasmara melalui Rudi namun Eka Widiasmara tidak memberinya ;

Lalu pada tanggal 26 Desember 2012 Notaris Eka Widiasmara memberi sertifikat rumah Nomor 2321 milik saksi Natalia Natawijaya kepada Terdakwa Herawati Als Wawa dan menjual rumah tersebut kepada saksi Ade Ernawati Sukarna seharga Rp3,6 milyar tanpa persetujuan dari pemilik sertifikat rumah yakni saksi Natalia Natawijaya ;

Transaksi jual beli dilakukan di Rumah Makan Kari Umbi beralamat di Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan oleh Notaris Haryanto dan dibuat Akta Jual Beli Nomor 429/2012 tanggal 26 Desember 2012 antara penjual Herawati Als Wawa dan pembeli Ade Ernawati Sukarna tanpa dihadiri dan tidak ada persetujuan dari pemilik rumah ;

Pada saat transaksi jual beli rumah tersebut, Terdakwa Herawati Als Wawa dan Notaris Eka Widiasmara tidak memperlihatkan Akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 kepada Notaris Haryanto atau Notaris penggantinya, dan akta PPJB Nomor 3 tersebut belum dicabut, yang diperlihatkan hanya surat kuasa menjual Nomor 4 tanggal 23 April 2012 ;

Mengingat Akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 belum dicabut kedua belah pihak yakni antara saksi Natalia Natawijaya dan Terdakwa , bermakna kedua pihak dan Eka Widiasmara terikat dalam PPJB tersebut ;

Akibat perbuatan Terdakwa Herawati Als Wawa saksi Natalia Natawijaya mengalami kerugian sekira Rp2.200.000.000,00 ( dua milyar dua ratus juta rupiah) ;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP ;

ATAU

KEEMPAT

Herawati Als Wawa bersama-sama dengan Eka Widiasmara (berkas terpisah) mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan , dan yang turut serta melakukan perbuatan, pada hari Rabu tanggal 26 Desember 2012 sekira jam 13.00 Wib atau setidak-tidaknya pada waktu lain antara tahun 2012 sampai Februari 2013 bertempat di Rumah Makan Kari Umbi Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan atau setidak-tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan sengaja memakai akte tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

Hal. 9 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014



Pada waktu dan tempat seperti disebut di atas berawal saksi Natalia Natawijaya hendak menjual tanah seluas 298 M2 di atasnya terdapat rumah yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No., 9 Jakarta Selatan dan diiklankan di harian Kompas ;

Lalu Rudi mendatangi saksi Natalia Natawijaya dan menawarkan bahwa di (Rudi) mempunyai partner bernama Herawati Alias Wawa (Terdakwa) yang bisa membantu menjual rumah milik saksi, lalu beberapa hari kemudian saksi Natalia Natawijaya bertemu dengan Terdakwa Herawati Als Wawa di Restoran Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan dan di dalam pertemuan tersebut saksi menjual harga rumahnya Rp4.200.000.000,00 (empat milyar dua ratus juta rupiah) kemudian ditawarkan Terdakwa Rp3.050.000.000,00 ( tiga milyar lima puluh juta rupiah) untuk tanah seluas 298 M2 di atasnya terdapat 1 (satu) rumah yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No.9 Jakarta Selatan ;

Pada tanggal 23 April 2012 saksi Notaris Eka Widiasmara membuat Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 3 antara Natalia dan Terdakwa Herawati Als Wawa untuk sebidang tanah seluas 298 M2 di atasnya terdapat 1 (satu) rumah yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No.9 Jakarta Selatan, isi Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 dari akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 berbunyi “ sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dibayar tanggal 22 Maret 2012, dengan kwitansi tersendiri dan sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah) dibayar pada tanggal 29 Juni 2012 apabila pihak kedua (Terdakwa Herawati Als Wawa) tidak dapat melunasi pembayaran maka untuk setiap harinya keterlambatannya pihak kedua (Terdakwa Herawati Als Wawa) dikenakan denda Rp500.000,00 per hari yang harus dibayar seketika dan sekaligus dan denda tersebut berlaku untuk jangka waktu 14 hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo, apabila setelah lewat waktu tersebut pembayaran tidak juga dilakukan, maka pihak pertama (saksi Natalia Natawijaya) berhak/ bisa membatalkan perjanjian secara sepihak, sedangkan jumlah uang yang telah diterima saksi Natalia Natawijaya sebesar Rp850.000.000,00 ( delapan ratus lima puluh juta rupiah) akan dikembalikan kepada pihak kedua (Terdakwa) setelah rumah terjual oleh pihak pertama kepada pihak lain ;

Bahwa pada tanggal 23 April 2012 saksi Natalia Natawijaya menitipkan sertifikat hak milik rumah Nomor 2321 yang terletak di Komplek Permata Hijau Blok N Kav. No.9 Jakarta Selatan kepada Notaris Eka Widiasmara di Restoran Kari Umbi Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lalu setelah tanggal jatuh tempo 22 Maret 2012 Terdakwa Herawati Als Wawa tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk membayar sisa pembayaran pembelian rumah tersebut ;

Saksi Natalia Natawijaya berulang kali mengingatkan Terdakwa untuk membayar sisa pembayarannya sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah) sampai saksi putus asa, lalu dan pada tanggal 13 Oktober 2012 saksi Ferdinan Robot (Penasehat Hukum saksi Natalia Natawijaya) ada memberi somasi secara tertulis kepada Terdakwa Herawati Als Wawa Nomor 122/KHM&M/K/X/2012 yang isi surat somasi tersebut mengingatkan Terdakwa Herawati Als Wawa untuk segera melunasi pembayaran rumah tersebut dalam waktu 3x24 jam terhitung sejak diterima surat somasi tersebut, setelah Terdakwa menerima surat somasi tersebut dan telah lewat waktu sampai, Terdakwa Herawati Als Wawa tidak juga bisa membayar pelunasan rumah tersebut ;

Pada bulan Agustus 2012 dan Februari 2013 saksi Natalia ada menghubungi Notaris Eka Widiasmara melalui telephone meminta saksi Eka Widiasmara untuk tetap memegang sertifikat rumah yang dititipkan dan sertifikat tersebut jangan diberikan kepada Terdakwa, mengingat Terdakwa Herawati Als Wawa sudah tidak bisa membayar pada waktu yang ditetapkan tanggal 22 Maret 2012 dan telah lewat 14 hari ;

Pada bulan Agustus 2012 saksi Ferdinan Robot juga menghubungi Terdakwa Herawati Als wawa dan Notaris Eka Widiasmara melalui telepon yang menerangkan pembatalan Akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2013 secara sepihak dan lisan atas nama klien saksi Natalia Natawijaya ;

Pada bulan Agustus 2012 saksi Natalia Natawijaya ada meminta sertifikat rumahnya yang dititipkan kepada Notaris Eka Widiasmara melalui Rudi namun Eka Widiasmara tidak memberinya ;

Lalu pada tanggal 26 Desember 2012 Notaris Eka Widiasmara memberi sertifikat rumah Nomor 2321 milik saksi Natalia Natawijaya kepada Terdakwa Herawati Als Wawa dan menjual rumah tersebut kepada saksi Ade Ernawati Sukarna seharga Rp3,6 milyar tanpa persetujuan dari pemilik sertifikat rumah yakni saksi Natalia Natawijaya ;

Transaksi jual beli dilakukan di Rumah Makan Kari Umbi beralamat di Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan oleh Notaris Haryanto dan dibuat Akta Jual Beli Nomor 429/2012 tanggal 26 Desember 2012 antara penjual Herawati Als Wawa dan pembeli Ade Ernawati Sukarna tanpa dihadiri dan tidak ada persetujuan dari pemilik rumah ;

Hal. 11 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pada saat transaksi jual beli rumah tersebut, Terdakwa Herawati Als Wawa dan Notaris Eka Widiasmara tidak memperlihatkan Akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 kepada Notaris Haryanto atau Notaris penggantinya, dan akta PPJB Nomor 3 tersebut belum dicabut, yang diperlihatkan hanya Surat Kuasa Menjual Nomor 4 tanggal 23 April 2012 ;

Mengingat Akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 belum dicabut kedua belah pihak yakni antara saksi Natalia Natawijaya dan Terdakwa, bermakna kedua pihak dan Eka Widiasmara terikat dalam PPJB tersebut ;

Akibat perbuatan Terdakwa Herawati Als Wawa saksi Natalia Natawijaya mengalami kerugian sekira Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah) ;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 266 ayat (2) KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca tuntutan pidana Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan tanggal 30 Desember 2013, sebagai berikut :

- 1 Menyatakan Terdakwa HERAWATI Alias WAWA terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "*bersama-sama melakukan tindak pidana penipuan*", melanggar Pasal 378 KUHP jo Pasal 55 ke 1 KUHP ;
- 2 Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa HERAWATI Alias WAWA dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan potong selama Terdakwa dalam tahanan ;
- 3 Menyatakan barang bukti berupa :
  - 1 (satu) photo copy surat somasi,
  - Photo copy Akta Jual Beli Nomor 429/2012,
  - Akta Jual Beli No.2/2010,
  - Salinan Akta Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tanggal 23 April 2012,
  - 1 (satu) lembar photo copy kwitansi,
  - 1 (satu) lembar surat permohonan pemblokiran,
  - 1 (satu) tanda terima dokumen No.3235/2013 tertanggal 29 Januari (asli),
  - 1 (satu) lembar tanda terima dokumen Nomor 7154/2013 (asli),
  - 1 (satu) bundel dokumen,
  - 1 (satu) Akta Jual Beli Nomor 429/2012,
  - 1 (satu) lembar bilyet giro Bank BCA,
  - 1(satu) bundel dokumen foto copy KTP, KK dan setoran pajak,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlampir dalam berkas perkara;

- 1 (satu) sertifikat asli atas nama ADE ERNAWATI SUKARNA,

Dikembalikan kepada yang berhak;

- 4 Membebani Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah) ;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 1306/ Pid/B/2013/

PN.JKT SEL, tanggal 30 Januari 2014 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

- 1 Menyatakan Terdakwa HERAWATI Alias WAWA tersebut, terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya akan tetapi perbuatan tersebut bukan merupakan suatu tindak pidana ;
- 2 Melepaskan Terdakwa tersebut oleh karena itu dari segala tuntutan hukum (*ontslag van alle rechtsvervolging*) ;
- 3 Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya ;
- 4 Memerintahkan barang bukti berupa :
  - 1 1 (satu) photo copy surat somasi;
  - 2 Photo copy Akta Jual Beli Nomor 429/2012;
  - 3 Akta Jual Beli No.2/2010;
  - 4 Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No.3 tanggal 23 April 2012;
  - 5 1 (satu) lembar photo copy kwitansi;
  - 6 1 (satu) lembar surat permohonan pemblokiran;
  - 7 1 (satu) tanda terima dokumen No.3235/2013 tertanggal 29 Januari 2013 (asli);
  - 8 1 (satu) lembar tanda terima dokumen Nomor 7154/2013 (asli);
  - 9 1 (satu) bundel dokumen;
  - 10 1 (satu) Akta Jual Beli Nomor 429/2012;
  - 11 1 (satu) lembar bilyet giro Bank BCA;
  - 12 1(satu) bundel dokumen foto copy KTP, KK dan setoran pajak;
  - 13 1 (satu) sertifikat asli atas nama ADE ERNAWATI SUKARNA;

***Dikembalikan kepada Jaksa Penuntut Umum untuk digunakan sebagai barang bukti dalam perkara atas nama Terdakwa Eka Widiasmara;***

- 1 Membebankan biaya perkara kepada Negara;

Mengingat akan akta tentang permohonan kasasi Nomor : 05/Akta.Pid/ 2014/ PN.Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menerangkan, bahwa pada tanggal 06 Februari 2014 Jaksa/Penuntut Umum pada

Hal. 13 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut ;

Memperhatikan memori kasasi tanggal 13 Februari 2014 dari Jaksa/ Penuntut Umum sebagai Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Februari 2014;

Membaca surat-surat yang bersangkutan dan seterusnya ;

Menimbang terlebih dahulu bahwa berdasarkan Pasal 67 KUHP (Undang-Undang No. 8 Tahun 1981) terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut tidak dapat dimintakan banding, maka terhadap putusan tersebut secara langsung dapat dimintakan kasasi ;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dijatuhkan dengan hadirnya Pemohon Kasasi /Jaksa/Penuntut Umum pada tanggal 30 Januari 2014 dan Jaksa/Penuntut Umum mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Februari 2014 serta memori kasasinya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 Februari 2014 dengan demikian permohonan kasasi beserta dengan alasan-alasannya telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara menurut undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi / Jaksa/ Penuntut Umum pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah melakukan kekeliruan dalam memeriksa dan mengadili perkara Terdakwa HERAWATI Als WAWA yaitu:

a Tidak Menerapkan Peraturan Hukum Yang Tidak Sebagaimana Mestinya :

Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan setelah kami mempelajari pertimbangan dalam putusnya yang pada pokok hanya membahas surat kuasa menjual rumah milik saksi NATALIA NATAWIJAYA Nomor 4 tanggal 23 April 2014 yang Terdakwa HERAWATI Als WAWA dan Terdakwa EKA WIDIASMARA buat tidak mempertimbangkan PPJB No 3 tanggal 23 April 2013 tidak bisa dipenuhi oleh Terdakwa HERAWATI Als WAWA dan telah lewat waktu.

Dalam putusan Hakim tersebut tidak memenuhi rasa keadilan bagi masyarakat terutama bagi saksi korban NATALIA NATAWIJAYA, dari hasil persidangan sudah sangat jelas terungkap dari keterangan saksi - saksi, Terdakwa HERAWATI Als WAWA tidak bisa membayar sisa kekurangan untuk membayar rumah milik NATALIA NATAWIJAYA di Komplek Permata Hijau Blok N Kav No.9 Jakarta Selatan sebesar Rp 2,2 Milyar pada waktu yang telah ditentukan dalam PPJB



Nomor 3 tersebut dan telah lewat waktu lebih dari 6 (enam) bulan dan anehnya Majelis Hakim mempertimbangkan Bilyet Giro (BG) BCA yang diserahkan kepada Terdakwa EKA WIDIASMARA selaku notaris yang membuat PPJB tersebut sebagai alat sah pembayaran sisa kekurangan pembayaran Rp 2,2 Milyar.

Hakim dalam putusnya tidak melihat faktanya BG tersebut tidak berjumlah Rp2,2 milyar, BG tersebut senilai Rp2.102.047.550,00 dan BG tersebut diserahkan pada saat telah lewat waktu 6 (enam) bulan dari tanggal yang telah ditentukan dalam PPJB No.3 dan sampai saat ini saksi korban tidak menerima uang Rp 2,2 Milyar uang sisa pembayaran rumah milik saksi, namun Terdakwa bersama EKA WIDIASMARA menjual rumah tersebut kepada pihak lain kepada saksi ADE ERNAWATI SUKARNA tanpa persetujuan dari pemilik rumah yang sah.

Keterangan saksi - saksi dan alat bukti yang diajukan dipersidangan yang memberatkan Terdakwa seharusnya dipertimbangkan Majelis Hakim, berikut kami akan menulis kembali keterangan saksi – saksi yang diberikan di persidangan dan di bawah sumpah, sebagai berikut :

1 NATALIA NATAWIJAYA pada pokok dan intinya menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa benar berawal saksi berniat menjual rumah milik saksi yang berada di Komplek Permata Hijau Blok N Kav No.9 Jakarta Selatan.
- Bahwa benar saksi RUDI SUTOPO yang mengenali Terdakwa kepada saksi NATALIA NATAWIJAYA untuk membantu menjual rumah milik saksi tersebut.
- Bahwa saksi hendak menjual rumahnya tersebut dengan harga Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah).
- Bahwa benar setelah saksi mengenal Terdakwa HERAWATI Als WAWA, Terdakwa ada melihat rumah milik saksi dan menawarkan rumah saksi yang berada di Komplek Permata Hijau Blok N Kav No.9 Jakarta Selatan tersebut dengan harga Rp3.050.000.000,00 (tiga milyar lima puluh juta rupiah).
- Bahwa saksi NATALIA NATAWIJAYA karena terdesak keuangan, sepakat dengan harga tawaran Terdakwa seharga Rp3.050.000.000,00 (tiga milyar lima puluh juta rupiah).
- Bahwa setelah saksi dan Terdakwa HERAWATI Als WAWA sepakat dengan harga tersebut, Notaris EKA WIDIASMARA membuat

Hal. 15 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014



Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 3 antara saksi NATALIA NATAWIJAYA dan Terdakwa HERAWATI Als WAWA untuk sebidang tanah seluas 298 M2 di atasnya sebuah rumah di Komplek Permata Hijau Blok N Kav No. 9 Jakarta Selatan milik saksi NATALIA NATAWIJAYA.

- Bahwa isi Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 dari akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 berbunyi, “sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dibayar tanggal 22 Maret 2012 dengan kwintasi tersendiri dan sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta) dibayar pada tanggal 29 Juni 2012, apabila pihak ke dua (Terdakwa HERAWATI Als WAWA) tidak dapat melunasi pembayaran maka untuk setiap harinya keterlambatannya pihak kedua (Terdakwa HERAWATI Als WAWA) dikenakan denda sebesar Rp 500.000,00 perhari yang harus dibayar seketika dan sekaligus dan denda tersebut berlaku untuk jangka waktu 14 hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo, apabila setelah lewat waktu tersebut pembayaran tidak juga dilakukan, maka pihak pertama (saksi NATALIA NATAWIJAYA) berhak/bisa membatalkan perjanjian secara sepihak, sedangkan jumlah uang yang telah diterima saksi NATALIA NATAWIJAYA sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) akan dikembalikan kepada pihak kedua (Terdakwa) setelah rumah terjual oleh pihak pertama kepada pihak lain.
- Bahwa pada tanggal 22 Maret 2012 Terdakwa sudah menyerahkan uang kepada saksi NATALIA NATAWIJAYA pembayaran pertama sesuai PPJB sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran rumah tersebut.
- Bahwa benar setelah saksi menerima pembayaran pertama dari Terdakwa HERAWATI Als WAWA sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) saksi NATALIA NATAWIJAYA menyerahkan sertifikat rumah miliknya tersebut kepada Notaris EKA WIDIASMARA untuk disimpan sampai Terdakwa HERAWATI Als WAWA melunasi sisa pembayaran seperti yang disepakati dalam akta PPJB Nomor 3.
- Bahwa setelah lewat tanggal 29 Juni 2012 Terdakwa belum bisa melunasi sisa kekurangan rumah tersebut sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi berulang kali menghubungi Terdakwa HERAWATI Als WAWA baik melalui telepon dan secara langsung meminta Terdakwa membayar sisa kekurangan pembayaran rumah, sesuai dengan akta PPJB Nomor 3 yang dibuat Notaris EKA WIDASMARA.
- Bahwa sampai bulan September 2012 Terdakwa HERAWATI Als WAWA belum bisa juga melunasi sisa pembayaran yang telah disepakati dalam akta PPJB Nomor 3 tersebut dan bila di telpon Terdakwa justru marah – marah dan pernah mengatakan kepada saksi NATALIA NATAWIJAYA harga rumahnya tidak segitu lagi Terdakwa mengurangi harga secara sepihak.
- Bahwa Terdakwa HERAWATI Als WAWA hanya mau membayar sisa kekurangan rumah tersebut senilai Rp 2,1 milyar rupiah bukan 2,2 milyar rupiah lagi.
- Bahwa saksi NATALIA NATAWIJAYA tidak setuju dan tidak mau harga rumah yang telah disepakati dikurangi lagi .
- Bahwa sampai bulan Oktober 2012 Terdakwa HERAWATI Als WAWA belum bisa juga membayar sisa kekurangan rumah tersebut dan bila diminta selalu marah – marah, lalu saksi membuat kuasa kepada Penasihat Hukumnya saksi FERDINNAD ROBOT untuk meminta sisa kekurangan uang pembayaran rumah.
- Bahwa benar saksi FERDINNAD ROBOT pada bulan Oktober 2012 ada membuat memberi surat somasi secara tertulis kepada Terdakwa HERAWATI Als WAWA Nomor 122/KH.M&M/K/X/2012 yang isi surat somasi tersebut mengingatkan Terdakwa HERAWATI Als WAWA untuk segera melunasi pembayaran rumah tersebut dalam waktu 3 X 24 jam dihitung sejak diterima surat somasi tersebut, setelah Terdakwa menerima surat somasi tersebut dan telah lewat waktu somasi, Terdakwa HERAWATI Als WAWA tidak juga bisa membayar pelunasan rumah tersebut dan tidak ada memberi penjelasan.
- Bahwa benar pada bulan Oktober 2012 saksi ada menelepon Notaris EKA WIDIASMARA untuk sertifikat rumah yang disimpan EKA WIDIASMARA jangan diberi kepada Terdakwa HERAWATI Als WAWA karena saksi mau membatalkan jual beli tersebut.

Hal. 17 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014



- Bahwa saksi pernah menyuruh saksi RUDI SUTOPO untuk mengambil sertifikat rumah yang dititipkan di Notaris EKA WIDIASMARA namun EKA WIDIASMARA tidak memberinya, namun mengapa EKA WIDIASMARA membri sertifikat tersebut kepada Terdakwa HERAWATI.
- Bahwa saksi telah memblokir di BPN sertifikat rumahnya tersebut namun pihak BPN tetap memuluskan jual beli atas rumah milik saksi tersebut.
- Bahwa saksi mengetahui rumahnya sudah terjual kepada orang lain pada bulan Januari 2013
- Bahwa saksi sebagai pemilik rumah tersebut sampai saat ini belum menerima pembayaran sisa kekurangan rumah dari Terdakwa HERAWATI Als WAWA dan EKA WIDIASMARA.
- Bahwa saksi tidak ada mengizinkan EKA WIDIASMARA untuk menerima BG dari Terdakwa HERAWATI Als WAWA senilai RP 2,1 Milyar karena sudah lewat waktu 6 bulan dari yang telah disepakati dari PPJ No. 3.
- Bahwa saksi mengetahui rumahnya tersebut telah dijual kepada saksi ADE ERNAWATI SUKARNA seharga Rp 3,6 Milyar.
- Bahwa saksi telah dirugikan oleh Terdakwa HERAWATI Als WAWA dan EKA WIDIASMARA telah menjual rumahnya tersebut sementara Terdakwa HERAWATI Als WAWA belum melunasi kekurangan uangnya.
- Bahwa EKA WIDIASMARA sudah mengetahui saksi tidak ingin menjual rumahnya tersebut karena Terdakwa HERAWATI Als WAWA tidak bisa memenuhi kewajibannya seperti tertuang dalam Pasal 2 dari PPJB No 3.
- Bahwa saksi mengalami kerugian sebesar Rp 2,2 Milyar dan rumah milik saksi sudah dikuasai pihak ketiga, sementara saksi NATALIA NATAWIJAYA merasa belum menjual rumah tersebut.

Keterangan saksi tersebut, sebagian dibenarkan dan sebagian tidak dibenarkan oleh Terdakwa.

2DAISY NATAWIJAYA pada pokok dan intinya menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut :





- Bahwa benar saksi mengetahui saksi NATALIA NATAWIJAYA memiliki sebidang rumah di Komplek Permata Hijau Blok N Kav No.9 Jakarta Selatan .
- Bahwa benar saksi mengetahui rumah milik saksi NATALIA NATAWIJAYA tersebut hendak dijual karena mau membayar rumah di Bali.
- Bahwa benar saksi mengetahui rumah milik NATALIA NATAWIJAYA tersebut telah dibeli oleh Terdakwa HERAWATI Als WAWA dan telah dibuat perikatan jual beli (PPJB) No. 3 tanggal 23 April 2012 dihadapan Notaris EKA WIDIASMARA.
- Bahwa benar rumah tersebut dihargai Rp 3.050.000.000,00 (tiga milyar lima puluh juta rupiah).
- Bahwa Terdakwa HERAWATI Als WAWA belum melunasi rumah tersebut sisa Rp 2,2 milyar lagi.
- Bahwa benar Terdakwa HERAWATI Als WAWA dan EKA WIDIASMARA telah menjual rumah tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan dari saksi NATALIA NATAWIJAYA sebagai pemilik rumah.
- Bahwa saksi mengetahui akibat perbuatan Terdakwa menjual rumah saksi NATALIA NATAWIJAYA mengalami kerugian sebesar.

Keterangan saksi tersebut, sebagian dibenarkan dan sebagian tidak dibenarkan oleh Terdakwa.

3 ELLY NATAWIJAYA pada pokok dan intinya menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi mengetahui saksi NATALIA NATAWIJAYA memiliki sebidang rumah di Komplek Permata Hijau Blok N Kav No.9 Jakarta Selatan .
- Bahwa benar saksi mengetahui rumah milik saksi NATALIA NATAWIJAYA tersebut hendak dijual karena mau membayar rumah di Bali.
- Bahwa benar saksi mengetahui rumah milik NATALIA NATAWIJAYA tersebut telah dibeli oleh Terdakwa HERAWATI Als WAWA dan telah dibuat perikatan jual beli (PPJB) No. 3 tanggal 23 April 2012 dihadapan Notaris EKA WIDIASMARA.

Hal. 19 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar rumah tersebut dihargai Rp3.050.000.000,00 (tiga milyar lima puluh juta rupiah).
- Bahwa Terdakwa HERAWATI Als WAWA belum melunasi rumah tersebut sisa Rp 2,2 milyar lagi.
- Bahwa benar Terdakwa HERAWATI Als WAWA dan EKA WIDIASMARA telah menjual rumah tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan dari saksi NATALIA NATAWIJAYA sebagai pemilik rumah.
- Bahwa saksi mengetahui akibat perbuatan Terdakwa menjual rumah saksi NATALIA NATAWIJAYA mengalami kerugian sebesar.

Keterangan saksi tersebut, sebagian dibenarkan dan sebagian tidak dibenarkan oleh Terdakwa.

4 FERDINAND ROBOT pada pokok dan intinya menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi memberi keterangan sebagai kuasa hukum dari saksi NATALIA NATAWIJAYA perihal rumah milik saksi NATALIA NATAWIJAYA di Komplek Permata Hijau Blok N Kav No.9 Jakarta Selatan yang dibeli Terdakwa HERAWATI Als WAWA yang belum dilunasi atau belum dibayar namun Terdakwa HERAWATI Als WAWA dan EKA WIDIASMARA telah menjual rumah tersebut.
- Bahwa benar saksi mengetahui telah terjadi jual beli atas rumah tersebut antara saksi NATALIA NATAWIJAYA dengan Terdakwa HERAWATI Als WAWA tanggal 23 April 2012 dan telah dilakukan pengikatan PPJB Nomor 3 tanggal dihadapan Notari EKA WIDIASMARA.
- Bahwa saksi mengetahui Terdakwa HERAWATI Als WAWA tidak bisa membayar sisa pelunasan rumah kepada saksi NATALIA NATAWIJAYA sebesar Rp 2,2 Milyar dan bila ditagih selalu mengelak.
- Bahwa saksi mengetahui isi Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 dari akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 berbunyi, “sebesar Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dibayar tanggal 22 Maret 2012 dengan kwintasi tersendiri dan sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta) dibayar pada tanggal 29 Juni 2012, apabila pihak ke dua (Terdakwa HERAWATI Als WAWA) tidak dapat melunasi pembayaran maka untuk setiap harinya keterlambatannya pihak kedua (Terdakwa

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HERAWATI Als WAWA) dikenakan denda sebesar Rp500.000,00 perhari yang harus dibayar seketika dan sekaligus dan denda tersebut berlaku untuk jangka waktu 14 hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo, apabila setelah lewat waktu tersebut pembayaran tidak juga dilakukan, maka pihak pertama (saksi NATALIA NATAWIJAYA) berhak/bisa membatalkan perjanjian secara sepihak, sedangkan jumlah uang yang telah diterima saksi NATALIA NATAWIJAYA sebesar Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) akan dikembalikan kepada pihak kedua (Terdakwa) setelah rumah terjual oleh pihak pertama kepada pihak lain.

- Bahwa saksi mengetahui sampai lewat waktu dari PPJB tersebut Terdakwa HERAWATI Als WAWA tidak bisa melunasi pembayaran sebesar Rp 2,2 Milyar, lalu saksi memberi surat somasi Nomor 122/KH.M&M/K/X/2012 yang isi surat somasi tersebut mengingatkan Terdakwa HERAWATI Als WAWA untuk segera melunasi pembayaran rumah tersebut dalam waktu 3 X 24 jam terhitung sejak diterima surat somasi tersebut
- Bahwa setelah Terdakwa menerima surat somasi tersebut dan telah lewat waktu somasi, Terdakwa HERAWATI Als WAWA tidak juga bisa membayar pelunasan rumah tersebut.
- Bahwa benar pada bulan Oktober 2012 saksi menelepon EKA WIDIASMARA dan berbicara lewat telepon meminta EKA WIDIASMARA agar menahan dan jangan memberi sertifikat rumah hak milik Nomor 2321 milik saksi NATALIA NATAWIJAYA karena saksi mau membatalkan jual beli tersebut karena Terdakwa HERAWATI Als WAWA tidak bisa melunasi rumah tersebut sampai lewat dari tanggal yang tertulis di PPJB.
- Bahwa saksi mengetahui Terdakwa HERAWATI Als WAWA telah menjual rumah tersebut pada bulan Januari 2013 dan Notaris EKA WIDIASMARA telah melepas sertifikat rumah tersebut kepada HERAWATI Als WAWA.
- Bahwa saksi telah memblokir di BPN sertifikat rumah milik NATALIA NATAWIJAYA tersebut, namun pihak BPN tetap memuluskan jual beli atas rumah milik saksi tersebut.

Hal. 21 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014

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



- Bahwa saksi tidak menyangka, EKA WIDIASMARA bisa melepas sertifikat rumah milik saksi NATALIA NATAWIJAYA kepada Terdakwa HERWATI Als WAWA sementara Terdakwa HERAWATI Als WAWA belum melunasi dan telah lewat waktu dari PPJB yang telah dibuat oleh EKA WIDIASMARA sendiri.
- Bahwa saksi tidak ada memberi ijin kepada EKA WIDIASMARA untuk menerima BG senilai Rp2,1 milyar dari HERAWATI Als WAWA untuk pembayaran sisa rumah tersebut.
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa HERAWATI als WAWA dan EKA WIDIASMARA saksi NATALIA NATAWIJAYA mengalami kerugian Rp2,2 milyar dan rumah miliknya sudah dikuasai pihak ketiga, sementara saksi NATALIA NATAWIJAYA merasa belum menjual rumah tersebut.

Keterangan saksi tersebut, sebagian dibenarkan dan sebagian tidak dibenarkan oleh Terdakwa.

5 RUDI SUTOPO, pada pokok dan intinya menerangkan di bawah sumpah sbb:

- Bahwa benar saksi yang mengenali saksi NATALIA NATAWIJAYA dengan Terdakwa HERAWATI Als WAWA pada bulan Maret 2012 untuk jual beli rumah milik NATALIA NATAWIJAYA di Komplek Permata Hijau Blok N Kav No.9 Jakarta Selatan.
- Bahwa benar telah terjadi kesepakatan harga jual beli rumah tersebut antara saksi NATALIA NATAWIJAYA dengan HERAWATI Als WAWA rumah tersebut seharga Rp3.050.000.000,00 namun pembayaran dilakukan dua kali pembayaran.
- Bahwa benar telah dilakukan pengikatan jual beli antara mereka yang akhirnya saksi mengetahui dibuat dalam PPJB Nomor 3 yang dibuat dihadapan Notaris EKA WIDIASMARA.
- Bahwa saksi mengetahui Terdakwa HERAWATI Als WAWA sampai saat ini belum melunasi rumah tersebut dan telah lewat waktu dari PPJB yang mereka buat, lalu saksi pernah meminta sertifikat rumah tersebut kepada EKA WIDIASMARA namun tidak diberi.
- Bahwa saksi akhirnya mengetahui rumah milik NATALIA NATAWIJAYA tersebut sudah dijual HERAWATI Als WAWA pada Januari 2013 dan saksi NATALIA NATAWIJAYA tidak ada menerima



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran seperti yang telah disepakati dari PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012.

Keterangan saksi tersebut, sebagian dibenarkan dan sebagian tidak dibenarkan oleh Terdakwa.

6 ARSITA NURUL ASTYANTI, pada pokok dan intinya menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi menjelaskan perihal AJB Nomor 429/2012 tanggal 26 Desember 2012 AJB untuk satu rumah di Komplek Permata Hijau Blok N Kav No.9 Jakarta Selatan, adalah benar yang dibuat di kantor Notaris HARYANTO.
- Bahwa AJB Nomor 429/2012 tersebut dibuat antara Terdakwa HERAWATI Als WAWA dengan ADE ERNAWATI SUKARNA bukan dengan NATALIA NATAWIJAYA .
- Bahwa pada saat dilakukan AJB yang hadir HERAWATI, ADE ERNAWATI SUKARNA dan Notaris HARIYANTO diwakili tidak bisa hadir, AJB dibuat di Rumah Makan Kari Umbi Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan milik Terdakwa HERAWATI.
- Bahwa saksi menjelaskan dasar pembuatan AJB tersebut surat kuasa menjual yang dibuat NATALIA NATAWIJAYA di kantor Notaris EKA WIDIASMARA.
- Bahwa pada pembuatan AJB tersebut Notaris EKA WIDAISMARA dan HERAWATI Als WAWA tidak memperlihatkan PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012.
- Bahwa saksi tidak mengetahui isi PPJB tersebut dan dipersidangan saksi baru mengetahui isi Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 dari akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 berbunyi, “ sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dibayar tanggal 22 Maret 2012 dengan kwintasi tersendiri dan sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta) dibayar pada tanggal 29 Juni 2012, apabila pihak ke dua (Terdakwa HERAWATI Als WAWA) tidak dapat melunasi pembayaran maka untuk setiap harinya keterlambatannya pihak kedua (Terdakwa HERAWATI Als WAWA) dikenakan denda sebesar Rp500.000,00 perhari yang harus dibayar seketika dan sekaligus dan denda tersebut berlaku untuk jangka waktu 14 hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo,

Hal. 23 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014

#### 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)





apabila setelah lewat waktu tersebut pembayaran tidak juga dilakukan, maka pihak pertama (saksi NATALIA NATAWIJAYA) berhak membatalkan perjanjian secara sepihak, sedangkan jumlah uang yang telah diterima akan dikembalikan kepada pihak kedua (Terdakwa) setelah rumah terjual oleh pihak pertama kepada pihak lain.

- Bahwa saksi baru mengetahui di dalam persidangan Terdakwa HERAWATI Als WAWA belum memenuhi kewajibannya kepada pemilik rumah saksi NATALIA NATAWIJAYA.
- Bahwa saksi menjelaskan HARIYANTO sudah meninggal dunia.

Keterangan saksi tersebut, sebagian dibenarkan dan sebagian tidak dibenarkan oleh Terdakwa.

7 ADE ERNAWATI SUKARNA, pada pokok dan intinya menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi mengenal Terdakwa HERAWATI Als WAWA.
- Bahwa benar saksi yang membeli rumah di Komplek Permata Hijau Blok N Kav No.9 Jakarta Selatan milik NATALIA NATAWIJAYA.
- Bahwa transaksi jual beli dilakukan di Rumah Makan Kari Umbi beralamat di Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan oleh Notaris HARYANTO dan dibuat Akta Jual Beli Nomor 429/2012 tanggal 26 Desember 2012 antara penjual HERAWATI Als WAWA dan pembeli ADE ERNAWATI SUKARNA tanpa dihadiri dan tidak ada persetujuan dari pemilik rumah.
- Bahwa pada saat dilakukan transaksi Terdakwa hanya memperlihatkan surat kuasa menjual Nomor 4 tanggal 23 April 2012 tidak ada memperlihatkan PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012.
- Bahwa saksi membeli rumah tersebut seharga Rp 3,6 milyar dan pembayarannya dilakukan kes langsung dibayar/ diserahkan kepada Terdakwa HERAWATI.
- Bahwa sertifikat rumah tersebut telah beralih nama dari nama NATALIA NATAWIJAYA ke nama ADE ERNAWATI SUKARNA.
- Bahwa saksi mengetahui di persidangan ternyata ada akta PPJB Nomor 3 yang dilanggar Terdakwa HERAWATI Als WAWA.
- Bahwa sertifikat rumah tersebut menjadi barang bukti di Kejaksaan.



Keterangan saksi tersebut, sebagian dibenarkan dan sebagian tidak dibenarkan oleh Terdakwa.

8 EKA WIDIASMARA, pada pokok dan intinya menerangkan di bawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi menjelaskan telah membuat PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 antara saksi NATALIA NATAWIJAYA dan HERAWATI di Rumah Makan Kari Umbi Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan.
- Bahwa saksi menjelaskan objek PPJB Nomor 3 tersebut adalah rumah milik saksi NATALIA NATAWIJAYA yang dibeli HERAWATI Als WAWA.
- Bahwa benar saksi NATALIA NATAWIJAYA menjual rumahnya di Komplek Permata Hijau Blok N Kav No. 9 Jakarta Selatan kepada HERAWATI Als WAWA seharga Rp3.050.000.000,00 (tiga milyar lima puluh juta rupiah)
- Bahwa untuk perikatan jual beli tersebut saksi membuat, isi Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 dari akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 berbunyi, “ sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dibayar tanggal 22 Maret 2012 dengan kwintasi tersendiri dan sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta) dibayar pada tanggal 29 Juni 2012, apabila pihak ke dua (Terdakwa HERAWATI Als WAWA) tidak dapat melunasi pembayaran maka untuk setiap harinya keterlambatannya pihak kedua (Terdakwa HERAWATI Als WAWA) dikenakan denda sebesar Rp500.000,00 perhari yang harus dibayar seketika dan sekaligus dan denda tersebut berlaku untuk jangka waktu 14 hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo, apabila setelah lewat waktu tersebut pembayaran tidak juga dilakukan, maka pihak pertama (saksi NATALIA NATAWIJAYA) berhak/bisa membatalkan perjanjian secara sepihak, sedangkan jumlah uang yang telah diterima saksi NATALIA NATAWIJAYA sebesar Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) akan dikembalikan kepada pihak kedua (Terdakwa) setelah rumah terjual oleh pihak pertama kepada pihak lain.
- Bahwa HERAWATI telah melakukan pembayaran yang pertama sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) kepada NATALIA NATAWIJAYA pada waktu yang sesuai di dalam PPJB

Hal. 25 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014



namun HERAWATI tidak bisa memenuhi pembayaran yang kedua sebesar Rp 2,2 milyar pada tanggal 22 Maret 2012 dan sampai Januari 2013 belum bisa membayar

- Bahwa EKA WIDIASMARA ada menerima telepon dari pengacaranya NATALIA NATAWIJAYA saksi FERDINAND ROBOT perihal meminta EKA WIDIASMARA untuk menyimpan sertifikat rumah milik NATALIA NATAWIJAYA jangan diberi kepada HERAWATI Als WAWA karena saksi mau batalkan secara sepihak jual beli tersebut, karena HERAWATI tidak bisa melunasi sesuai tanggal yang telah ditentukan dari PPJB dan telah lewat sampai 6 bulan lamanya.
- Bahwa EKA WIDIASMARA mengetahui saksi FERDINAND ROBOT ada memberi surat somasi kepada HERAWATI Nomor 122/KH.M&M/K/X/2012 yang isi surat somasi tersebut mengingatkan Terdakwa HERAWATI Als WAWA untuk segera melunasi pembayaran rumah tersebut dalam waktu 3 X 24 jam terhitung sejak diterima surat somasi tersebut, setelah Terdakwa menerima surat somasi tersebut dan telah lewat waktu somasi, Terdakwa HERAWATI Als WAWA tidak juga bisa membayar pelunasan rumah tersebut.
- Bahwa benar saksi pada tanggal 14 Desember 2012 ada menerima BG dari HERAWATI sebesar Rp 2,1 milyar titipan untuk pembayaran rumah milik NATALIA NATAWIJAYA.
- Bahwa saksi tidak ada persetujuan atau ijin dari NATALIA NATAWIJAYA untuk menerima BG tersebut, mengingat telah lewat waktu dari PPJB .
- Bahwa saksi ada menghubungi NATALIA NATAWIJAYA untuk mengambil BG tersebut namun NATALIA NATAWIJAYA tidak mau megambilnya dan telah menyerahkan kepada kuasanya saksi FERDINAND ROBOT.
- Bahwa saksi tidak mengetahui BG tersebut ada isinya atau tidak karena belum dikliring.
- Bahwa saksi mengetahui sampai saat ini NATALIA NATAWIJAYA tidak ada menerima/mengambil BG tersebut, namun saksi tetap memberikan sertifikat rumah milik NATALIA NATAWIJAYA tersebut kepada HERAWATI Als WAWA tanpa persetujuan dari pemiliknya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi ikut menandatangani sebagai saksi dalam AJB Nomor 429/2012 tanggal 26 Desember 2012 yang dibuat Notaris HARIYANTO .
- Bahwa pada saat penandatanganan AJB Notaris HARIYANTO dan saksi tidak hadir dan saksi tidak menyerahkan PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 kepada HARIYANTO sebagai Notari pembuat AJB.

Keterangan saksi tersebut, sebagian dibenarkan dan sebagian tidak dibenarkan oleh Terdakwa.

## 9 Saksi ADE CHARGE/ saksi yang meringankan :

Terdakwa dan Penasihat Hukum tidak ada mengajukan saksi ADE CHARGE di persidangan dan di dalam BAP penyidik tidak ada saksi ADE CHARGE

Barang Bukti:

- 1 (satu) photo copy surat somasi.
- Photo copy Akta Jual Beli Nomor 429/2012.
- Akta Jual Beli No : 2/2010
- Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No: 3 tanggal 23 April 2012.
- 1 (satu) lembar photo copy kwintasi
- 1 (satu) lembar surat permohonan pemblokiran
- 1 (satu) lembar tanda terima dokumen Nomor : 3235/2013 tertanggal 29 Januari (asli)
- 1 (satu) lembar tanda terima dokumen Nomor 7154/2013 (asli)
- 1 (satu) bundel dokumen
- 1 (satu) akta jual beli Nomor 429/2012
- 1 (satu) sertifikat asli Nomor 2321
- 1 (satu) lembar bilyet giro Bank BCA
- 1 (satu) bundel dokumen foto copy Ktp, kk dan setoran pajak

Keterangan Terdakwa

Keterangan Terdakwa yang diberikan di muka persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar Terdakwa kenal NATALIA NATAWIJAYA dan mengenalinya saksi RUDI SUTOPO pada bulan Maret 2013.
- Bahwa tujuan saksi RUDI SUTOPO mengenali Terdakwa sehubungan dengan rumah saksi NATALIA NATAWIJAYA yang berada di Komplek Permata Hijau Blok N Kav No. 9 Jakarta Selatan mau dijual.

Hal. 27 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014



- Bahwa benar NATALIA NATAWIJAYA hendak menjual rumah tersebut seharga Rp 4 milyar lebih, lalu Terdakwa menawarkan rumah milik NATALIA NATAWIJAYA tersebut seharga Rp3.050.000.000,00 (tiga milyar lima puluh juta rupiah).
- Bahwa benar NATALIA NATAWIJAYA setuju dengan harga tawaran Terdakwa dan dilakukan perikatan dengan Notaris EKA WIDIASMARA.
- Bahwa Terdakwa menjelaskan sebelum dilakukan perikatan jual beli Terdakwa memakai uang RUDI SUTOPO sekitar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) untuk mengambil sertifikat rumah yang lagi digadaikan NATALIA NATAWIJAYA.
- Bahwa setelah sertifikat rumah milik NATALIA NATAWIJAYA sudah ditebus dan diambil lalu Notaris EKA WIDIASMARA membuat Perikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 3 antara NATALIA NATAWIJAYA dan Terdakwa HERAWATI Als WAWA untuk sebidang tanah seluas 298M2 di atasnya sebuah rumah di Komplek Permata Hijau Blok N Kav No.9 Jakarta Selatan
- Bahwa Terdakwa mengetahui isi Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 dari akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 berbunyi, “ sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dibayar tanggal 22 Maret 2012 dengan kwintasi tersendiri dan sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta) dibayar pada tanggal 29 Juni 2012, apabila pihak ke dua (Terdakwa HERAWATI Als WAWA) tidak dapat melunasi pembayaran maka untuk setiap harinya keterlambatannya pihak kedua (Terdakwa HERAWATI Als WAWA) dikenakan denda sebesar Rp500.000,00 perhari yang harus dibayar seketika dan sekaligus dan denda tersebut berlaku untuk jangka waktu 14 hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo, apabila setelah lewat waktu tersebut pembayaran tidak juga dilakukan, maka pihak pertama (saksi NATALIA NATAWIJAYA) berhak/bisa membatalkan perjanjian secara sepihak, sedangkan jumlah uang yang telah diterima saksi NATALIA NATAWIJAYA sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) akan dikembalikan kepada pihak kedua (Terdakwa) setelah rumah terjual oleh pihak pertama kepada pihak lain.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Terdakwa telah melakukan pembayaran pada tahap pertama untuk rumah tersebut sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 22 Maret 2012 dengan kwintasi tersendiri.
- Bahwa benar Terdakwa tidak bisa membayar sisa pembayaran sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta) yang seharusnya Terdakwa melunasi paling telat tanggal 29 Juni 2012 sesuai PPJB.
- Bahwa Terdakwa pernah menerima surat somasi dari saksi FERDINAND ROBOT Nomor 122/KH.M&M/K/X/2012 yang isi surat somasi tersebut mengingatkan Terdakwa HERAWATI Als WAWA untuk segera melunasi pembayaran rumah tersebut dalam waktu 3 X 24 jam terhitung sejak diterima surat somasi tersebut.
- Bahwa Terdakwa tidak menjawab surat somasi tersebut, lalu pada tanggal 14 Desember 2012 Terdakwa memberi BG sebesar Rp 2,1 milyar kepada EKA WIDIASMARA titipan untuk pembayaran rumah milik NATALIA NATAWIJAYA.
- Bahwa benar pada tanggal 26 Desember 2012 Terdakwa menjual rumah milik NATALIA NATAWIJAYA tersebut kepada ADE ERNAWATI SUKARNA tanpa persetujuan dari pemiliknya dan telah lewat waktu dari PPJB.
- Bahwa Terdakwa menjual rumah tersebut seharga Rp 3,6 milyar dan Notaris HARIYANTO membuat Akta Jual Beli Nomor 429/2012 tanggal 26 Desember 2012 antara penjual HERAWATI Als WAWA dan pembeli ADE ERNAWATI SUKARNA.
- Bahwa pada saat penandatanganan AJB tersebut dihadiri Terdakwa dan ADE ERNAWATI serta perwakilan dari Notaris HARIYANTO di Rumah Makan Kari Umbi Jalan Panglima Polim Jakarta Selatan.

Bahwa sertifikat Nomor 2321 milik NATALIA NATAWIJAYA yang disimpan EKA WIDIASMARA sebagai Notaris yang membuat PPJB antara Terdakwa dengan NATALIA NATAWIJAYA diminta Terdakwa dan EKA WIDIASMARA memberinya.

## b PETUNJUK:

Dari keterangan saksi – saksi di atas diperoleh fakta perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terdakwa dengan cara menjual rumah milik saksi NATALIA

Hal. 29 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NATAWIJAYA di Komplek Permata Hijau Blok N Kav No.9 Jakarta Selatan kepada saksi ADE ERNAWATI SUKARNA seharga Rp 3,6 milyar , dimana rumah tersebut belum sepenuhnya dibayar oleh Terdakwa masih dapat kekurangan pembayaran sebesar Rp 2,2 milyar yang seharusnya Terdakwa membayarnya paling telat tanggal 29 Juni 2012 sesuai dengan isi Pasal 2 ayat 1 dan ayat 2 dari Akta PPJB Nomor 3 tanggal 23 April 2012 berbunyi, “ sebesar Rp 850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dibayar tanggal 22 Maret 2012 dengan kwintasi tersendiri dan sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta) dibayar pada tanggal 29 Juni 2012, apabila pihak ke dua (Terdakwa HERAWATI Als WAWA) tidak dapat melunasi pembayaran maka untuk setiap harinya keterlambatannya pihak kedua (Terdakwa HERAWATI Als WAWA) dikenakan denda sebesar Rp500.000,00 perhari yang harus dibayar seketika dan sekaligus dan denda tersebut berlaku untuk jangka waktu 14 hari terhitung sejak tanggal jatuh tempo, apabila setelah lewat waktu tersebut pembayaran tidak juga dilakukan, maka pihak pertama (saksi NATALIA NATAWIJAYA) berhak/bisa membatalkan perjanjian secara sepihak, sedangkan jumlah uang yang telah diterima saksi NATALIA NATAWIJAYA sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) akan dikembalikan kepada pihak kedua (Terdakwa) setelah rumah terjual oleh pihak pertama kepada pihak lain.

Terdakwa sampai Desember 2012 tidak bisa membayar sisa kekurangan Rp 2,2 milyar tersebut dan Terdakwa selalu mengelak bila saksi NATALIA NATAWIJAYA meminta haknya kekurangan pembayaran atas rumah milik saksi.

Lalu saksi memberi kuasa kepada FERDINAND ROBOT untuk meminta kekurangan pembayaran atas rumah milik saksi tersebut.

Lalu dibuat somasi dari saksi FERDINAND ROBOT Nomor 122/KH.M&M/ K/ X/2012 yang isi surat somasi tersebut mengingatkan Terdakwa HERAWATI Als WAWA untuk segera melunasi pembayaran rumah tersebut dalam waktu 3 X 24 jam terhitung sejak diterima surat somasi tersebut namun Terdakwa tidak menjawab surat somasi tersebut baik secara tertulis dan lisan.

Bahwa Terdakwa mengambil sertifikat Nomor 2321 milik NATALIA NATAWIJAYA dari Notaris EKA WIDIASMARA tanpa persetujuan dari NATALIA NATAWIJAYA sebagai pemiliknya dan Terdakwa memberi BG kepada EKA WIDIASMARA senilai Rp 2,1 milyar sebagai pembayaran sisa kekurangan Rp 2,2 milyar, EKA WIDIASMARA masih mau menerima BG tersebut, mengingat batas waktu pelunasan dalam PPJB telah lewat waktu 6 bulan lamanya.

### 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)



Notaris EKA WIDIASMARA pernah diingati saksi NATALIA NATAWIJAYA dan ditelpon saksi FERDINAND ROBOT untuk menyimpan sertifikat rumah tersebut dan jangan memberi sertifikat rumah tersebut kepada Terdakwa, namun faktanya EKA WIDIASMARA tetap memberi sertifikat Nomor 2321 milik NATALIA NATAWIJAYA kepada Terdakwa HERAWATI Als WAWA.

Bahwa Terdakwa sudah pernah bepekara dalam perkara tindak pidana penipuan lainnya.

Bahwa kami yakin perbuatan Terdakwa telah memenuhi unsur pasal yang kami sangkakan di dalam Dakwaan Pertama, oleh karena dakwaan kami merupakan dakwaan alternatif maka kami akan langsung membuktikan unsur Dakwaan Pertama Pasal 378 KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHP.

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan dari Pemohon Kasasi /Jaksa/ Penuntut Umum tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan-alasan kasasi Jaksa/ Penuntut Umum tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti*/ Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 1306/Pid.B/2013/PN.Jkt.Sel tanggal 30 Januari 2014 telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya dan telah benar tentang cara mengadili sesuai ketentuan yang berlaku serta tidak melampaui batas wewenangnyanya.

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menyimpulkan berdasarkan fakta yang diperoleh di persidangan bahwa perbuatan Terdakwa membuat perjanjian melalui Notaris Eka Widiasmara, perikatan jual beli sekaligus pembuatan surat kuasa menjual dari Natalia Natawijaya dengan diperjanjikan Pasal 3 PPJB. Surat kuasa mempunyai bagian terpenting tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab dan alasan apapun juga Terdakwa menjual rumah sesuai perjanjian tersebut milik saksi Natalia Natawijaya seharga Rp3.050.000.000,00 (tiga milyar lima puluh juta rupiah).

Bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum karena perkara *a quo* merupakan perkara yang masuk ranah hukum perdata, perbuatan tersebut telah terbukti tetapi bukan merupakan suatu tindak pidana.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata, putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi dari Jaksa/Penuntut Umum tersebut harus ditolak ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Jaksa/ Penuntut Umum ditolak dan Terdakwa dilepaskan dari segala tuntutan hukum, maka biaya perkara dalam tingkat kasasi dibebankan kepada Negara ;

Memperhatikan, Pasal 191 ayat (2) KUHAP, Undang-Undang No.48 Tahun 2009, Undang-Undang No.8 Tahun 1981 dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **Jaksa/ Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan** tersebut;

Membebankan biaya perkara dalam semua tingkat peradilan kepada Negara;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu, tanggal 17 September 2014** oleh **DR. H. M. Zaharuddin Utama, S.H., M.M.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. T. Gayus Lumbuun, S.H., M.H.**, dan **Dr. H. Andi Abu Ayyub Saleh, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Purwanto, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Pemohon Kasasi / Jaksa/Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ **Prof. Dr. T. Gayus Lumbuun, S.H., M.H.**

K e t u a :

ttd./

**DR. H. M. Zaharuddin Utama, S.H., M.M.**

ttd./ **Dr. H. Andi Abu Ayyub Saleh, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti ;

ttd./

**Purwanto, S.H., M.H.**,

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Pidana



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

**Dr. H. ZAINUDDIN, S.H., M.Hum.**

NIP. : 19581005 198403 1 001

Hal. 33 dari 33 hal. Put. No. 632 K/Pid/2014

**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)