



PUTUSAN
Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

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

1. Nama lengkap : **Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno.**
2. Tempat lahir : Jakarta.
3. Umur/Tanggal lahir : 51 Tahun/6 Februari 1970.
4. Jenis kelamin : Laki-laki.
5. Kebangsaan : Indonesia.
6. Tempat tinggal : Jl. Anggrek Nelimurni A/7 Rt 002/ 001 Kelurahan Kemanggisan Kecamatan Palmerah Jakarta Barat.
7. Agama : Islam.
8. Pekerjaan : Wiraswasta.

Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 16 Februari 2021 sampai dengan tanggal 7 Maret 2021;
2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 8 Maret 2021 sampai dengan tanggal 16 April 2021;
3. Penyidik Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 17 April 2021 sampai dengan tanggal 16 Mei 2021;
4. Penuntut Umum sejak tanggal 30 April 2021 sampai dengan tanggal 19 Mei 2021;
5. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 7 Mei 2021 sampai dengan tanggal 5 Juni 2021;
6. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 6 Juni 2021 sampai dengan tanggal 4 Agustus 2021;
7. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Tinggi sejak tanggal 5 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 3 September 2021;
8. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Kedua Oleh Ketua Pengadilan Tinggi sejak tanggal 4 September 2021 sampai dengan tanggal 3 Oktober 2021;

Halaman 1 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukumnya Dr. Dhoni Martien, S.H., M.H., Yuliana Setiadi, S.H., M.Kn., Yayan Karyaana, S.H., dan Muhammad Faisal Akbar, S.H., Advokat pada kantor Law Firm DM & Partners, beralamat di Jl. Pinang Emas VI UQ 38, Pondok Pinang, Jakarta Selatan 12310, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Mei 2021;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 433/Pid.B/2021/PN JKT.SEL tanggal 27 Juli 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 433/Pid.B/2021/PN JKT.SEL tanggal 7 Mei 2021 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan Terdakwa ferryjanto satrio bin edi soekarno terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah secara bersama-sama melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat dan Tindak Pidana Pencucian Uang.
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa ferryjanto satrio bin edi soekarno berupa pidana penjara selama 10 (sepuluh) tahun dikurangi selama Terdakwa berada dalam masa penahanan dengan perintah Terdakwa tetap ditahan;
3. Menjatuhkan pidana denda sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan apabila harta Terdakwa cukup untuk membayar denda tersebut, diganti dengan pidana kurungan selama 6 (enam) bulan;
4. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 4.1. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 2614/Pondok Pinang atas nama Thomas Irawan Tjahyono;
 - 4.2. Fotokopi buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 2614/Pondok Pinang, yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;



4.3. Akta Jual Beli No. 103/2019, Tanggal 22 April 2019 dibuat oleh PPAT Erlina Dwi Kumiawati, S.H, yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

4.4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 02/2019, tanggal 11 September 2019 dibuat oleh PPAT DR. H. Syafran, S.H., M.Hum, yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

4.5. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 296/2019, tanggal 27 Nopember 2019 dibuat oleh PPAT Noor Kholis Adam, S.H., M.H., yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

4.6. Mutasi rekening bca Nomor Rekening 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani;

4.7. Mutasi rekening bank permata Nomor rekening 4102035009 atas nama Vanda Gusti Andayani;

Digunakan dalam perkara lain atas nama Arnold Josep D.J. Siahaya, Sulfan Sauri, Dedi Rusmanto, dan Erlina Dwi Kurniawati, S.H.

5. Menetapkan agar Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp.2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah).

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya merasa bersalah dan menyesali perbuatannya, dan Terdakwa masih mempunyai tanggungan anak yang masih kecil, untuk itu mohon keringanan hukuman;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penasihat Hukum Terdakwa tidak mengajukan Pembelaan karena mengundurkan diri pada saat sidang memasuki tahap pembelaan;

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

KESATU

PERTAMA

Bahwa ia Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno pada waktu-waktu antara Bulan Maret 2019 sampai dengan bulan Mei 2019 atau setidaknya tidaknya dalam tahun 2019, bertempat di Rumah milik Zurni Hasyim Djalal yang terletak di Jalan Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) dengan luas 662 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim



Djalal atau setidaknya-tidaknya di tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, bersama-sama dengan Vanda Gusti Andayani, Arnold Yosep DJ Siahaya, Sulfan Sauri, Dedi Rusmanto, Tamam Hadi Prianto, Noer Djaja Darmakusuma, Edy Kamdani dan Erlina Dwi Kurniawan, S.H (masing-masing penuntutannya dilakukan secara terpisah) sebagai orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan perbuatan **memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian** yang dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

- Sekitar bulan Maret 2019, Arnold Yosep DJ Siahaya menghubungi Saksi Mustopa dan menyampaikan bahwa ada orang yang mencari tanah serta meminta bantuan Saksi Mustopa untuk mencarikan tanah yang lokasinya di wilayah Jakarta Selatan, saat itu Saksi Mustopa menyampaikan kepada Arnold Yosep DJ Siahaya bahwa ada tanah yang terletak di Jalan Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) dengan luas 662 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal yang akan dijual oleh pemiliknya yakni milik Saksi Zurni Hasyim Djalal dan Saksi Mustopa mendapat kuasa untuk mencarikan pembeli;
- Beberapa hari kemudian, Arnold Yosep DJ Siahaya kembali menghubungi Saksi Mustopa dan mengatakan bahwa ada calon pembeli dengan cara pelunasan selama 6 bulan, sehingga kemudian Saksi Mustopa berkoordinasi dengan Saksi Zurni Hasyim Djalal terkait penawaran dari Arnold Yosep DJ Siahaya, dan akhirnya Saksi Zurni Hasyim Djalal menyetujui harga tanah tersebut adalah Rp.23.000.000.000,- (dua puluh tiga milyar rupiah) yang pembayarannya dilakukan pelunasan dalam waktu 6 (enam) bulan;
- Pada tanggal 10 April 2019, Arnold Yosep DJ Siahaya meminta Saksi Mustopa untuk menemuinya di Restoran Papa Jack, Barito Jakarta Selatan dengan membawa : (asli) Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal, (asli) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan (asli) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta fotocopy Kartu Keluarga dan fotocopy KTP atas nama Zurni Hasyim Djalal dengan alasan akan dilakukan pengecekan sertifikat ke BPN oleh Notaris;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada saat saksi Mustopa datang ke Restoran Papa Jack, Barito Jakarta Selatan, disana sudah ada Arnold Yosep DJ Siahaya bersama 2 (dua) orang rekannya yakni Sulfan Sauri dan Dedi Rusmanto yang mengaku sebagai staf Notaris Dr. H. Idham dan meminta (asli) Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal untuk dilakukan pengecekan oleh notaris di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, dan karena percaya bahwa Arnold Yosep DJ Siahaya, Sulfan Sauri dan Dedi Rusmanto adalah perantara jual beli yang beritikad baik, maka saksi Mustopa menyerahkan dokumen tersebut kepada Dedi Rusmanto, kemudian dibuatkan tanda terima oleh Dedi Rusmanto di selembar kertas yang tercetak kop surat : Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Dr. H. Idham;
- Selanjutnya Arnold Yosep DJ Siahaya mengenalkan saksi Mustopa kepada Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani melalui telepon yang bertindak seolah-olah sebagai pembeli dan selanjutnya Arnold Yosep DJ Siahaya memberikan nomor Handphone Saksi Mustopa kepada Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani;
- Beberapa hari kemudian, Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno, dan Vanda Gusti Andayani menghubungi Saksi Mustopa dan membuat janji untuk melakukan survey lokasi bersama dengan saksi Mustopa untuk mengesankan bahwa mereka benar-benar sebagai orang yang hendak membeli tanah;
- Pada bulan April 2019 bertempat di kantin (warung) depan Kantor BPN Jakarta Selatan, Dedi Rusmanto menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal yang sudah ada dalam penguasaannya kepada Tamam Hadi Prianto agar dibuatkan Draft Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan sekaligus menyerahkan uang kepada Tamam Hadi Prianto sebanyak Rp.75.000.000,- untuk biaya pembuatan Akta Jual Beli;
- Kemudian Tamam Hadi Prianto membawa Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal ke Kantor Notaris Heru Warsito, S.H. untuk saksi serahkan kepada Noer Djaja Darmakusuma dalam rangka untuk pengecekan ke BPN dan dibuatkan draft Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Selanjutnya Noer Djaja Darmakusuma membawa Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal bawa ke Kantor

Halaman 5 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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

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

Halaman 5



Notaris Erlina Dwi Kurniawan, S.H. (daerah Fatmawati Jakarta Selatan) untuk saksi serahkan kepada Edy Kamdani (staf Notaris/PPAT Erlina Dwi Kurniawan, S.H.) dalam rangka untuk dibuatkan draft Akta Jual Beli;

- Edi Kamdani kemudian membuatkan draft Akta Jual Beli atas Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal antara Zurni Zurni Hasyim Djalal sebagai penjual dan Vanda Gusti Andayani sebagai pembeli dengan harga Rp.17.500.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus juta rupiah) dan setelah draft Akta Jual Beli selesai dibuat oleh Edi Kamdani, kemudian Sertipikat Hak Milik No. 2614/ Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal beserta draft Akta Jual Beli dikembalikan lagi oleh Edi Kamdani kepada Noer Djaja Darmakusuma dan selanjutnya diserahkan kembali kepada Tamam Hadi Prianto dan selanjutnya diserahkan kepada Dedi Rusmanto;

- Sekitar pertengahan bulan April 2019, Dedi Rusmanto membawa draft Akta Jual Beli tersebut ke Restoran Teh Tarik Cipete Raya Jakarta Selatan atas permintaan Arnold Yosep Dj Siahaya dan pada saat itu di Restoran Teh tarik Cipete Raya sudah ada Arnold Yosep Dj Siahaya, Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani. Pada saat itu Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani menandatangani draft Akta Jual Beli itu selaku pihak pembeli dan selanjutnya draft Akta Jual Beli tersebut dibawa pulang oleh Dedi Rusmanto dan Dedi Rusmanto mengisi kolom tanda tangan pihak penjual atas nama Zurni Hasyim Djalal dan Dr. Hasyim Djalal dengan cara memalsukan tanda tangan Zurni Hasyim Djalal dan Dr. Hasyim Djalal seolah-olah tanda tangan itu adalah benar tanda tangan Zurni Hasyim Djalal dan suaminya;

- Setelah draft Akta Jual Beli tersebut ada tanda tangan para pihak (penjual dan pembeli), kemudian Dedi Rusmanto meminta asli Sertifikat Hak Milik 2614/Pondok Pinang kepada Arnold Yosep untuk diserahkan kepada Tamam Hadi Prianto dalam rangka penomoran Akta Jual Beli;

- Pada tanggal 20 April 2019, Dedi Rusmanto menyerahkan draft Akta Jual Beli yang sudah berisi tanda tangan para pihak (pihak penjual dan pembeli) tersebut kepada Tamam Hadi Prianto, yang kemudian diserahkan kembali Noer Djaja dan oleh Noer Djaja diserahkan kembali kepada Edi Kamdani sekaligus dengan Sertipikat Hak Milik 2614 / Pondok Pinang yang sudah dilakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional



Jakarta Selatan pada tanggal 18 April 2020 dan juga dilampirkan bukti pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli;

- Pada tanggal 22 April 2019, Edi Kamdani melakukan pemberian nomor atas Akta Jual Beli tersebut dengan nomor : 103/2019 dan dicatatkan di Buku Reportorium Jual Beli PPAT Erlina Dwi Kurniawati, S.H dan Setelah diberikan nomor register, kemudian saksi ajukan kepada Erlina Dwi Kurniawati, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk ditandatangani dan kemudian oleh Erlina Dwi Kurniawati, SH langsung ditandatanganinya tanpa hadirnya pihak penjual dan pembeli namun di dalam Akta Jual Beli tersebut pada pokoknya memuat keterangan bahwa Pihak penjual dan pembeli hadir di hadapan PPAT untuk membuat kesepakatan jual beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) dengan luas 662 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal dengan harga Rp.17.500.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus juta rupiah) padahal para pihak tidak pernah hadir di hadapan PPAT Erlina Dwi Kurniawati, SH untuk melakukan kesepakatan jual beli tersebut;

- Akta Jual Beli nomor : 103/2019 yang sudah ditandatangani oleh PPAT Erlina Dwi Kurniawati, SH kemudian dibawa oleh Edi Kamdani dan diserahkan kembali kepada Noer Djaya, selanjutnya Noer Djaya menyerahkan kepada Tamam Hadi dan terakhir diserahkan kepada Dedi Rusmanto;

- Dedi Rusmanto selanjutnya mengajukan permohonan balik nama sertifikat Sertifikat Hak Milik 2614 / Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal ke Kantor BPN Jakarta Selatan dengan melampirkan beberapa dokumen yakni :

- a. Akta Jual Beli No. 103/2019 Tanggal 22 April 2019 PPAT Erlina Dwi Kurniawati, S.H.;
- b. Fotokopi KTP dan KK Zurni Hasyim Djalal (penjual);
- c. Fotokopi KTP dan KK Vanda Gusti Andayani (pembeli);
- d. Fotokopi Surat Keterangan yang ditandatangani Plh. Kepala Unit Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah Kebayoran Lama Nomor 304/1.722./2019 tentang Nilai Jual Objek Pajak PBB-P2, tanggal 11 Maret 2019;



- e. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara (Pajak) tanggal 08 April 2019 Bank BNI Kantor Cabang Fatmawati;
- f. Surat Pernyataan Vanda Gusti Andayani telah membayar BPHTB tertanggal 25 April 2019;
- g. Surat Kuasa dari Vanda Gusti Andayani kepada Tamam Hadi Prianto untuk mengurus balik nama SHM No. 2614/ Pondok Pinang;
- h. Fotokopi Bukti pembayaran BPHTB;
- i. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) atas nama Vanda Gusti Andayani tanggal 09 April 2019;
- j. Surat Permohonan balik nama atas nama Tamam Hadi Prianto selaku kuasa dari Vanda Gusti Andayani; dan
- k. Surat pengantar peralihan hak dari PPAT Erlina Dwi Kurniawati S.H. Nomor 38/PPAT/IV/2019, tanggal 22 April 2019.

- Setelah proses balik nama Sertifikat Hak Milik 2614 / Pondok Pinang yang awalnya atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Vanda Gusti Andayani, selanjutnya Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani menggunakan Sertifikat Hak Milik 2614 / Pondok Pinang atas nama Vanda Gusti Andayani sebagai jaminan peminjaman uang kepada Hendry Oktavianus sebesar Rp.7.400.000.000,- (tujuh milyar empat ratus juta rupiah) namun antara Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani serta Hendry Oktavianus bukan membuat perjanjian hutang piutang namun malah meminta Notaris Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01/2019, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02/2019, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 03/2019, tanggal 27 Mei 2019.

- Selanjutnya pada tanggal 27 Mei 2019, Hendry Oktavianus menyerahkan uang pinjaman kepada Vanda Gusti Andayani melalui transfer ke rekening Bank BCA Nomor 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani sebesar Rp.

- Pada Bulan September 2019, Hendry Oktavianus membuat Akta Jual Beli Nomor : 02/2019, tanggal 11 September 2019 di hadapan PPAT DR. H. Syafran, S.H., M.Hum dan dengan dasar Akta Jual Beli tersebut, Hendry Oktavianus mengalihkan hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 2614/



Pondok Pinang yang awalnya atas nama Vanda Gusti Andayani menjadi atas nama Hendry Oktavianus.

- Pada bulan Nopember 2019, Hendry Oktavianus menjual tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) dengan luas 662 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Hendry Oktavianus tersebut kepada Thomas Irawan Tjahjono dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 296/2019, tanggal 27 Nopember 2019 yang dibuat Noor Kholis Adam, SH, M.H selaku PPAT maka Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Hendry Oktavianus beralih nama menjadi Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Thomas Irawan Tjahjono dan selanjutnya Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Thomas Irawan Tjahjono dijadikan jaminan kredit di Bank BCA dengan hak tanggungan Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 297/ 2019 dibuat oleh PPAT Noor Kholis, S.H. tanggal 27 Nopember 2019 Nomor : 195/ 2019 di PT. Bank Central Asia.
- Akibat perbuatan Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno telah menimbulkan kerugian terhadap Zurni Hasyim Djalal senilai Rp.23.000.000.000,- (dua milyar rupiah) atau setidaknya dalam jumlah tersebut.

Perbuatan terdakwa diatur dan diancam pidana dalam pasal 378 jo pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

ATAU

KEDUA :

Bahwa ia Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut pada dakwaan Kesatu Pertama, bersama-sama dengan Vanda Gusti Andayani, Arnold Yosep DJ Siahaya, Sulfan Sauri, Dedi Rusmanto, Tamam Hadi Prianto, Noer Djaja Darmakusuma, Edy Kamdani dan Erlina Dwi Kurniawan, S.H sebagai orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan perbuatan memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian yang dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

- Sekitar bulan Maret 2019, Arnold Yosep DJ Siahaya menghubungi Saksi Mustopa dan menyampaikan bahwa ada orang yang mencari tanah serta meminta bantuan Saksi Mustopa untuk mencarikan tanah yang lokasinya di wilayah Jakarta Selatan, saat itu Saksi Mustopa



menyampaikan kepada Arnold Yosep DJ Siahaya bahwa ada tanah yang terletak di Jalan Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) dengan luas 662 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal yang akan dijual oleh pemiliknya yakni milik Saksi Zurni Hasyim Djalal dan Saksi Mustopa mendapat kuasa untuk mencari pembeli;

- Beberapa hari kemudian, Arnold Yosep DJ Siahaya kembali menghubungi Saksi Mustopa dan mengatakan bahwa ada calon pembeli dengan cara pelunasan selama 6 bulan, sehingga kemudian Saksi Mustopa berkoordinasi dengan Saksi Zurni Hasyim Djalal terkait penawaran dari Arnold Yosep DJ Siahaya, dan akhirnya Saksi Zurni Hasyim Djalal menyetujui harga tanah tersebut adalah Rp.23.000.000.000,- (dua puluh tiga milyar rupiah) yang pembayarannya dilakukan pelunasan dalam waktu 6 (enam) bulan;
- Pada tanggal 10 April 2019, Arnold Yosep DJ Siahaya meminta Saksi Mustopa untuk menemuinya di Restoran Papa Jack, Barito Jakarta Selatan dengan membawa : (asli) Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal, (asli) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan (asli) Izin Mendirikan Bangunan (IMB), fotocopy Kartu Keluarga dan fotocopy KTP atas nama Zurni Hasyim Djalal dengan alasan akan dilakukan pengecekan sertifikat ke BPN oleh Notaris;
- Pada saat saksi Mustopa datang ke Restoran Papa Jack, Barito Jakarta Selatan, disana sudah ada Arnold Yosep DJ Siahaya bersama 2 (dua) orang rekannya yakni Sulfan Sauri dan Dedi Rusmanto yang mengaku sebagai staf Notaris Dr. H. Idham dan meminta (asli) Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal untuk dilakukan pengecekan oleh notaris di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan dan karena percaya bahwa Arnold Yosep DJ Siahaya, Sulfan Sauri dan Dedi Rusmanto adalah perantara jual beli yang beritikad baik, maka saksi Mustopa menyerahkan dokumen tersebut kepada Dedi Rusmanto, kemudian dibuatkan tanda terima oleh Dedi Rusmanto di selemba kertas yang tercetak kop surat : Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Dr. H. Idham;
- Selanjutnya Arnold Yosep DJ Siahaya mengenalkan saksi Mustopa kepada Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Andayani melalui telepon yang bertindak seolah-olah sebagai pembeli dan selanjutnya Arnold Yosep DJ Siahaya memberikan nomor Handphone Saksi Mustopa kepada Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani;

- Beberapa hari kemudian, Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno, dan Vanda Gusti Andayani menghubungi Saksi Mustopa dan membuat janji untuk melakukan survey lokasi bersama dengan saksi Mustopa untuk mengesankan bahwa mereka benar-benar sebagai orang yang hendak membeli tanah;

- Pada bulan April 2019 bertempat di kantin (warung) depan Kantor BPN Jakarta Selatan, Dedi Rusmanto menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal yang sudah ada dalam penguasaannya kepada Tamam Hadi Prianto agar dibuatkan Draft Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan sekaligus menyerahkan uang kepada Tamam Hadi Prianto sebanyak Rp.75.000.000,- untuk biaya pembuatan Akta Jual Beli;

- Kemudian Tamam Hadi Prianto membawa Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal ke Kantor Notaris Heru Warsito, S.H. untuk saksi serahkan kepada Noer Djaja Darmakusuma dalam rangka untuk pengecekan ke BPN dan dibuatkan draft Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

- Selanjutnya Noer Djaja Darmakusuma membawa Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal bawa ke Kantor Notaris Erlina Dwi Kurniawan, S.H. (daerah Fatmawati Jakarta Selatan) untuk saksi serahkan kepada Edy Kamdani (staf Notaris/PPAT Erlina Dwi Kurniawan, S.H.) dalam rangka untuk dibuatkan draft Akta Jual Beli;

- Edi Kamdani kemudian membuatkan draft Akta Jual Beli atas Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal antara Zurni Zurni Hasyim Djalal sebagai penjual dan Vanda Gusti Andayani sebagai pembeli dengan harga Rp.17.500.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus juta rupiah) dan setelah draft Akta Jual Beli selesai dibuat oleh Edi Kamdani, kemudian Sertipikat Hak Milik No. 2614/ Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal beserta draft Akta Jual Beli dikembalikan lagi oleh Edi Kamdani kepada Noer Djaja Darmakusuma dan selanjutnya diserahkan kembali kepada Tamam Hadi Prianto dan selanjutnya diserahkan kepada Dedi Rusmanto;

Halaman 11 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



- Sekitar pertengahan bulan April 2019, Dedi Rusmanto membawa draft Akta Jual Beli tersebut ke Restoran Teh Tarik Cipete Raya Jakarta Selatan atas permintaan Arnold Yosep Dj Siahaya dan pada saat itu di Restoran Teh tarik Cipete Raya sudah ada Arnold Yosep Dj Siahaya, Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani. Pada saat itu Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani menandatangani draft Akta Jual Beli itu selaku pihak pembeli dan selanjutnya draft Akta Jual Beli tersebut dibawa pulang oleh Dedi Rusmanto dan Dedi Rusmanto mengisi kolom tanda tangan pihak penjual atas nama Zurni Hasyim Djalal dan Dr. Hasyim Djalal dengan cara memalsukan tanda tangan Zurni Hasyim Djalal dan Dr. Hasyim Djalal seolah-olah tanda tangan itu adalah benar tanda tangan Zurni Hasyim Djalal dan suaminya;
- Setelah draft Akta Jual Beli tersebut ada tanda tangan para pihak (penjual dan pembeli), kemudian Dedi Rusmanto meminta asli Sertifikat Hak Milik 2614/Pondok Pinang kepada Arnold Yosep untuk diserahkan kepada Tamam Hadi Prianto dalam rangka penomoran Akta Jual Beli;
- Pada tanggal 20 April 2019, Dedi Rusmanto menyerahkan draft Akta Jual Beli yang sudah berisi tanda tangan para pihak (pihak penjual dan pembeli) tersebut kepada Tamam Hadi Priyanto, yang kemudian diserahkan kembali Noer Djaya dan oleh Noer Djaya diserahkan kembali kepada Edi Kamdani sekaligus dengan Sertipikat Hak Milik 2614 / Pondok Pinang yang sudah dilakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan pada tanggal 18 April 2020 dan juga dilampirkan bukti pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli;
- Pada tanggal 22 April 2019, Edi Kamdani melakukan pemberian nomor atas Akta Jual Beli tersebut dengan nomor : 103/2019 dan dicatitkan di Buku Reportorium Jual Beli PPAT Erlina Dwi Kurniawati, S.H dan Setelah diberikan nomor register, kemudian saksi ajukan kepada Erlina Dwi Kurniawati, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk ditandatangani dan kemudian oleh Erlina Dwi Kurniawati, SH langsung ditandatangani tanpa hadirnya pihak penjual dan pembeli namun di dalam Akta Jual Beli tersebut pada pokoknya memuat keterangan bahwa Pihak penjual dan pembeli hadir di hadapan PPAT untuk membuat kesepakatan jual beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) dengan luas

Halaman 12 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

662 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal dengan harga Rp.17.500.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus juta rupiah) padahal para pihak tidak pernah hadir di hadapan PPAT Erlina Dwi Kurniawati, SH untuk melakukan kesepakatan jual beli tersebut;

- Akta Jual Beli nomor : 103/2019 yang sudah ditandatangani oleh PPAT Erlina Dwi Kurniawati, SH kemudian dibawa oleh Edi Kamdani dan diserahkan kembali kepada Noer Djaya, selanjutnya Noer Djaya menyerahkan kepada Tamam Hadi dan terakhir diserahkan kepada Dedi Rusmanto;
- Dedi Rusmanto selanjutnya mengajukan permohonan balik nama sertifikat Sertifikat Hak Milik 2614 / Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal ke Kantor BPN Jakarta Selatan dengan melampirkan beberapa dokumen yakni :

- a. Akta Jual Beli No. 103/2019 Tanggal 22 April 2019 PPAT Erlina Dwi Kurniawati, S.H.;
- b. Fotokopi KTP dan KK Zurni Hasyim Djalal (penjual);
- c. Fotokopi KTP dan KK Vanda Gusti Andayani (pembeli);
- d. Fotokopi Surat Keterangan yang ditandatangani Plh. Kepala Unit Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah Kebayoran Lama Nomor 304/1.722./2019 tentang Nilai Jual Objek Pajak PBB-P2, tanggal 11 Maret 2019;
- e. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara (Pajak) tanggal 08 April 2019 Bank BNI Kantor Cabang Fatmawati;
- f. Surat Pernyataan Vanda Gusti Andayani telah membayar BPHTB tertanggal 25 April 2019;
- g. Surat Kuasa dari Vanda Gusti Andayani kepada Tamam Hadi Prianto untuk mengurus balik nama SHM No. 2614/ Pondok Pinang;
- h. Fotokopi Bukti pembayaran BPHTB;
- i. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) atas nama Vanda Gusti Andayani tanggal 09 April 2019;
- j. Surat Permohonan balik nama atas nama Tamam Hadi Prianto selaku kuasa dari Vanda Gusti Andayani; dan
- k. Surat pengantar peralihan hak dari PPAT Erlina Dwi Kurniawati S.H. Nomor 38/PPAT/IV/2019, tanggal 22 April 2019.

Halaman 13 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setelah proses balik nama Sertifikat Hak Milik 2614 / Pondok Pinang yang awalnya atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Vanda Gusti Andayani, selanjutnya Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani menggunakan Sertifikat Hak Milik 2614 / Pondok Pinang atas nama Vanda Gusti Andayani sebagai jaminan peminjaman uang kepada Hendry Oktavianus sebesar Rp.7.400.000.000,- (tujuh milyar empat ratus juta rupiah) namun antara Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani serta Hendry Oktavianus bukan membuat perjanjian hutang piutang namun malah meminta Notaris Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 01/2019, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02/2019, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 03/2019, tanggal 27 Mei 2019;
- Selanjutnya pada tanggal 27 Mei 2019, Hendry Oktavianus menyerahkan uang pinjaman kepada Vanda Gusti Andayani melalui transfer ke rekening Bank BCA Nomor 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani sebesar Rp.
- Pada Bulan September 2019, Hendry Oktavianus membuat Akta Jual Beli Nomor : 02/2019, tanggal 11 September 2019 di hadapan PPAT DR. H. Syafran, S.H., M.Hum dan dengan dasar Akta Jual Beli tersebut, Hendry Oktavianus mengalihkan hak Sertifikat Hak Milik Nomor : 2614/ Pondok Pinang yang awalnya atas nama Vanda Gusti Andayani menjadi atas nama Hendry Oktavianus;
- Pada bulan Nopember 2019, Hendry Oktavianus menjual tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) dengan luas 662 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Hendry Oktavianus tersebut kepada Thomas Irawan Tjahjono dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 296/2019, tanggal 27 Nopember 2019 yang dibuat Noor Kholis Adam, SH, M.H selaku PPAT maka Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Hendry Oktavianus beralih nama menjadi Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Thomas Irawan Tjahjono dan selanjutnya Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Thomas Irawan Tjahjono dijadikan jaminan kredit di Bank BCA dengan hak tanggungan Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Halaman 14 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 297/ 2019 dibuat oleh PPAT Noor Kholis, S.H. tanggal 27
Nopember 2019 Nomor : 195/ 2019 di PT. Bank Central Asia;

- Akibat perbuatan Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno telah menimbulkan kerugian terhadap Zurni Hasyim Djalal senilai Rp.23.000.000.000,- (dua milyar rupiah) atau setidaknya-tidaknya dalam jumlah tersebut;

Perbuatan terdakwa diatur dan diancam pidana dalam pasal 263 ayat (2) jo pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

DAN

KEDUA :

Bahwa ia Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut pada dakwaan Kesatu Pertama, bersama-sama dengan Vanda Gusti Andayani, Arnold Yosep DJ Siahaya, Sulfan Sauri, Dedi Rusmanto, Tamam Hadi Prianto, Noer Djaja Darmakusuma, Edy Kamdani dan Erlina Dwi Kurniawan, S.H sebagai orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan perbuatan menempatkan, mentransfer, mengalihkan, membelanjakan, membayarkan, menghibahkan, menitipkan, membawa ke luar negeri, mengubah bentuk, menukarkan dengan mata uang atau surat berharga atau perbuatan lain atas Harta Kekayaan yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dengan tujuan menyembunyikan atau menyamarkan asal usul Harta Kekayaan, yang dilakukannya dengan cara-cara sebagai berikut :

- Sekitar bulan Maret 2019, Arnold Yosep DJ Siahaya menghubungi Saksi Mustopa dan menyampaikan bahwa ada orang yang mencari tanah serta meminta bantuan Saksi Mustopa untuk mencarikan tanah yang lokasinya di wilayah Jakarta Selatan, saat itu Saksi Mustopa menyampaikan kepada Arnold Yosep DJ Siahaya bahwa ada tanah yang terletak di Jalan Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) dengan luas 662 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal yang akan dijual oleh pemiliknya yakni milik Saksi Zurni Hasyim Djalal dan Saksi Mustopa mendapat kuasa untuk mencarikan pembeli;
- Beberapa hari kemudian, Arnold Yosep DJ Siahaya kembali menghubungi Saksi Mustopa dan mengatakan bahwa ada calon pembeli dengan cara pelunasan selama 6 bulan, sehingga kemudian

Halaman 15 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



Saksi Mustopa berkoordinasi dengan Saksi Zurni Hasyim Djalal terkait penawaran dari Arnold Yosep DJ Siahaya, dan akhirnya Saksi Zurni Hasyim Djalal menyetujui harga tanah tersebut adalah Rp.23.000.000.000,- (dua puluh tiga milyar rupiah) yang pembayarannya dilakukan pelunasan dalam waktu 6 (enam) bulan;

- Pada tanggal 10 April 2019, Arnold Yosep DJ Siahaya meminta Saksi Mustopa untuk menemuinya di Restoran Papa Jack, Barito Jakarta Selatan dengan membawa : (asli) Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal, (asli) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan (asli) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) fotocopy Kartu Keluarga dan fotocopy KTP atas nama Zurni Hasyim Djalal dengan alasan akan dilakukan pengecekan sertifikat ke BPN oleh Notaris;
- Pada saat saksi Mustopa datang ke Restoran Papa Jack, Barito Jakarta Selatan, disana sudah ada Arnold Yosep DJ Siahaya bersama 2 (dua) orang rekannya yakni Sulfan Sauri dan Dedi Rusmanto yang mengaku sebagai staf Notaris Dr. H. Idham dan meminta (asli) Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal untuk dilakukan pengecekan oleh notaris di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan dan karena percaya bahwa Arnold Yosep DJ Siahaya, Sulfan Sauri dan Dedi Rusmanto adalah perantara jual beli yang beritikad baik, maka saksi Mustopa menyerahkan dokumen tersebut kepada Dedi Rusmanto, kemudian dibuatkan tanda terima oleh Dedi Rusmanto di selembar kertas yang tercetak kop surat : Kantor Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Dr. H. Idham;
- Selanjutnya Arnold Yosep DJ Siahaya mengenalkan saksi Mustopa kepada Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani melalui telepon yang bertindak seolah-olah sebagai pembeli dan selanjutnya Arnold Yosep DJ Siahaya memberikan nomor Handphone Saksi Mustopa kepada Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani;
- Beberapa hari kemudian, Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno, dan Vanda Gusti Andayani menghubungi Saksi Mustopa dan membuat janji untuk melakukan survey lokasi bersama dengan saksi Mustopa untuk mengesankan bahwa mereka benar-benar sebagai orang yang hendak membeli tanah;



- Pada bulan April 2019 bertempat di kantin (warung) depan Kantor BPN Jakarta Selatan, Dedi Rusmanto menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal yang sudah ada dalam penguasaannya kepada Tamam Hadi Prianto agar dibuatkan Draft Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan sekaligus menyerahkan uang kepada Tamam Hadi Prianto sebanyak Rp.75.000.000,- untuk biaya pembuatan Akta Jual Beli;
- Kemudian Tamam Hadi Prianto membawa Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal ke Kantor Notaris Heru Warsito, S.H. untuk saksi serahkan kepada Noer Djaja Darmakusuma dalam rangka untuk pengecekan ke BPN dan dibuatkan draft Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- Selanjutnya Noer Djaja Darmakusuma membawa Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal bawa ke Kantor Notaris Erlina Dwi Kurniawan, S.H. (daerah Fatmawati Jakarta Selatan) untuk saksi serahkan kepada Edy Kamdani (staf Notaris/PPAT Erlina Dwi Kurniawan, S.H.) dalam rangka untuk dibuatkan draft Akta Jual Beli;
- Edi Kamdani kemudian membuatkan draft Akta Jual Beli atas Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal antara Zurni Zurni Hasyim Djalal sebagai penjual dan Vanda Gusti Andayani sebagai pembeli dengan harga Rp.17.500.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus juta rupiah) dan setelah draft Akta Jual Beli selesai dibuat oleh Edi Kamdani, kemudian Sertipikat Hak Milik No. 2614/ Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal beserta draft Akta Jual Beli dikembalikan lagi oleh Edi Kamdani kepada Noer Djaja Darmakusuma dan selanjutnya diserahkan kembali kepada Tamam Hadi Prianto dan selanjutnya diserahkan kepada Dedi Rusmanto;
- Sekitar pertengahan bulan April 2019, Dedi Rusmanto membawa draft Akta Jual Beli tersebut ke Restoran Teh Tarik Cipete Raya Jakarta Selatan atas permintaan Arnold Yosep Dj Siahaya dan pada saat itu di Restoran Teh tarik Cipete Raya sudah ada Arnold Yosep Dj Siahaya, Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani. Pada saat itu Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani menandatangani draft Akta Jual Beli itu selaku pihak pembeli dan selanjutnya draft Akta Jual Beli tersebut dibawa pulang oleh Dedi Rusmanto dan Dedi Rusmanto mengisi kolom

Halaman 17 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda tangan pihak penjual atas nama Zurni Hasyim Djalal dan Dr. Hasyim Djalal dengan cara memalsukan tanda tangan Zurni Hasyim Djalal dan Dr. Hasyim Djalal seolah-olah tanda tangan itu adalah benar tanda tangan Zurni Hasyim Djalal dan suaminya;

- Setelah draft Akta Jual Beli tersebut ada tanda tangan para pihak (penjual dan pembeli), kemudian Dedi Rusmanto meminta asli Sertifikat Hak Milik 2614/Pondok Pinang kepada Arnold Yosep untuk diserahkan kepada Tamam Hadi Prianto dalam rangka penomoran Akta Jual Beli;
- Pada tanggal 20 April 2019, Dedi Rusmanto menyerahkan draft Akta Jual Beli yang sudah berisi tanda tangan para pihak (pihak penjual dan pembeli) tersebut kepada Tamam Hadi Prianto, yang kemudian diserahkan kembali Noer Djaya dan oleh Noer Djaya diserahkan kembali kepada Edi Kamdani sekaligus dengan Sertipikat Hak Milik 2614 / Pondok Pinang yang sudah dilakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan pada tanggal 18 April 2020 dan juga dilampirkan bukti pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli;
- Pada tanggal 22 April 2019, Edi Kamdani melakukan pemberian nomor atas Akta Jual Beli tersebut dengan nomor : 103/2019 dan dicatatkan di Buku Reportorium Jual Beli PPAT Erlina Dwi Kurniawati, S.H dan Setelah diberikan nomor register, kemudian saksi ajukan kepada Erlina Dwi Kurniawati, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk ditandatangani dan kemudian oleh Erlina Dwi Kurniawati, SH langsung ditandatanganinya tanpa hadirnya pihak penjual dan pembeli namun di dalam Akta Jual Beli tersebut pada pokoknya memuat keterangan bahwa Pihak penjual dan pembeli hadir di hadapan PPAT untuk membuat kesepakatan jual beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) dengan luas 662 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang an. Zurni Hasyim Djalal dengan harga Rp.17.500.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus juta rupiah) padahal para pihak tidak pernah hadir di hadapan PPAT Erlina Dwi Kurniawati, SH untuk melakukan kesepakatan jual beli tersebut;
- Akta Jual Beli nomor : 103/2019 yang sudah ditandatangani oleh PPAT Erlina Dwi Kurniawati, SH kemudian dibawa oleh Edi Kamdani dan diserahkan kembali kepada Noer Djaya, selanjutnya Noer Djaya

Halaman 18 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



menyerahkan kepada Tamam Hadi dan terakhir diserahkan kepada Dedi Rusmanto;

- Dedi Rusmanto selanjutnya mengajukan permohonan balik nama sertifikat Sertifikat Hak Milik 2614 / Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal ke Kantor BPN Jakarta Selatan dengan melampirkan beberapa dokumen yakni :

- a. Akta Jual Beli No. 103/2019 Tanggal 22 April 2019 PPAT Erlina Dwi Kurniawati, S.H.;
- b. Fotokopi KTP dan KK Zurni Hasyim Djalal (penjual);
- c. Fotokopi KTP dan KK Vanda Gusti Andayani (pembeli);
- d. Fotokopi Surat Keterangan yang ditandatangani Plh. Kepala Unit Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah Kebayoran Lama Nomor 304/1.722./2019 tentang Nilai Jual Objek Pajak PBB-P2, tanggal 11 Maret 2019;
- e. Fotokopi Bukti Penerimaan Negara (Pajak) tanggal 08 April 2019 Bank BNI Kantor Cabang Fatmawati;
- f. Surat Pernyataan Vanda Gusti Andayani telah membayar BPHTB tertanggal 25 April 2019;
- g. Surat Kuasa dari Vanda Gusti Andayani kepada Tamam Hadi Prianto untuk mengurus balik nama SHM No. 2614/ Pondok Pinang;
- h. Fotokopi Bukti pembayaran BPHTB;
- i. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) atas nama Vanda Gusti Andayani tanggal 09 April 2019;
- j. Surat Permohonan balik nama atas nama Tamam Hadi Prianto selaku kuasa dari Vanda Gusti Andayani; dan
- k. Surat pengantar peralihan hak dari PPAT Erlina Dwi Kurniawati S.H. Nomor 38/PPAT/IV/2019, tanggal 22 April 2019.

- Setelah proses balik nama Sertifikat Hak Milik 2614 / Pondok Pinang yang awalnya atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Vanda Gusti Andayani, selanjutnya Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani menggunakan Sertifikat Hak Milik 2614 / Pondok Pinang atas nama Vanda Gusti Andayani sebagai jaminan peminjaman uang kepada Hendry Oktavianus sebesar Rp.7.400.000.000,- (tujuh milyar empat ratus juta rupiah) namun antara Terdakwa Ferryjanto



Satrio Bin Edi Soekarno dan Vanda Gusti Andayani serta Hendry Oktavianus bukan membuat perjanjian hutang piutang namun malah meminta Notaris Dr. H. Syafran, S.H., M.Hum untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor Nomor : 01/2019, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 02/2019, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor : 03/2019, tanggal 27 Mei 2019;

- Pada tanggal 27 Mei 2019, Hendry Oktavianus menyerahkan uang kepada Vanda Gusti Andayani melalui transfer ke rekening Bank BCA Nomor 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani sebesar Rp 7.900.000.000,-;

- Selanjutnya Vanda Gusti Andayani melakukan transaksi dari rekening Bank BCA Nomor 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani terhadap uang yang diterimanya dari Hendry Oktavianus dengan rincian sebagai berikut :

1. Pada tanggal 27 Mei 2019 ditarik tunai sebesar Rp.900.000.000,-

2. Pada tanggal 27 Mei 2019 ditarik tunai sebesar Rp.500.000.000,-

3. Pada tanggal 28 Mei 2019 Terdakwa Vanda Gusti Andayani mentransfer uang dari rekening BCA Nomor Rekening 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani ke rekening Bank Permata Nomor rekening 4102035009 a.n. VANDA GUSTI ANDAYANI sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) yang menyebabkan uang yang diterima oleh Terdakwa VANDA GUSTI ANDAYANI dari Hendry Oktavianus yang merupakan hasil penjualan tanah milik Zurni Hasyim Djalal bercampur dengan uang milik Terdakwa VANDA GUSTI ANDAYANI yang ada di rekening tersebut;

- Selanjutnya Terdakwa VANDA GUSTI ANDAYANI melakukan berbagai transaksi dari rekening Bank Permata Nomor rekening 4102035009 a.n. VANDA GUSTI ANDAYANI dengan rincian sebagai berikut :

TANG GAL	MASUK	SUMBER			KELUAR	TUJUAN		
		BAN K	NO.REK	ATAS NAMA		BANK	NO.REK	ATAS NAMA
28/05 /2019	6.000.0 00.000	BCA	237004 6363	Vanda Gusti Andayani				
28/05 /2019					5.700.00 0.000	UOB		Vanda Gusti Andayani



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28/05/2019	3.900.000.000	UOB	5433001975	Vanda Gusti Andayani				
28/05/2019					359.910.000	BRI	037701018564500	Neneng Zakiah
28/05/2019					290.000.000	BCA	6755165585	Mustopa
29/05/2019					290.000.000	BCA	2211138965	Ahmad Dedi Kusmiarja
29/05/2019					130.000.000	BCA	2183010905	Mitra Pinastika
29/05/2019					1.000.000.000	Mandiri	1260002712379	Zurni Hasyim Djalal
29/05/2019					700.000.000	BNI	182039788	Supanto
29/05/2019					217.000.000	BNI	369778152	Rajiman
31/05/2019					1.500.000.000	UOB	5433001975	Vanda Gusti Andayani
31/05/2019					1.000.000.000	Muamalat	3060006064	Evi Ati Suhaimi
31/05/2019					1.190.000.000	BRI	37701018564500	Neneng Zakiah
31/05/2019					100.010.000	BCA	2861382143	Irfan Nirza Natadingrat
02/06/2019					50.000.000	Permat a	4118814024	Kenita Dewiyani
03/06/2019					50.000.000	Permat a	4118814024	Kenita Dewiyani
09/06/2019					25.000.000	BCA	8803977788	Fan Oto Indonesia
09/06/2019					10.000.000	BCA	2370046363	Vanda Gusti Andayani
11/06/2019					10.000.000	BCA	7340063354	Fahreza Gusti
17/06/2019					25.000.000	BCA	8803977788	Fan Oto Indonesia
20/06/2019					65.000.000			
25/06/2019	25.000.000	UOB		Vanda Gusti Andayani				
25/06/2019					25.000.000		7350417910	Devina Aslea
27/06/2019	25.000.000	UOB		Vanda Gusti Andayani				
27/06/2019					25.000.000	Permat a	701524977	Astra International
28/06/2019	25.000.000	UOB		Vanda Gusti Andayani				
28/06/2019					25.000.000	Permat a	701524977	Astra International
28/06/2019	160.160.000	UOB		Vanda Gusti Andayani				
12/07/2006					5.000.000	BCA	2370046363	Vanda Gusti Andayani
15/07/2019					5.000.000	BCA	2370046363	Vanda Gusti Andayani

Halaman 21 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



15/07/2019					15.000.000	BCA	7340063354	Fahreza Gusti
16/06/2019					10.000.000	BCA	1110040004	Jihan Mulkan
17/07/2019					15.000.000	BCA	7340063354	Fahreza Gusti
19/07/2019						Mandiri	10100049576	Suratmin
22/07/2019	50.000.000	BCA		Fan Oto Indonesia				
25/07/2019					20.000.000	UOB	05433001975	Vanda Gusti Andayani
25/07/2019					3.700.000	Bukopin	05303200169	Vanda Gusti Andayani

Bahwa perbuatan Terdakwa Vanda Gusti Andayani melakukan berbagai transaksi transfer dari rekening BCA Nomor 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani, Rekening Bank Permata Nomor 4102035009 atas nama VANDA GUSTI ANDAYANI dan Rekening Bank UOB Nomor 5433001975 atas nama Vanda Gusti Andayani adalah perbuatan yang menyamakan harta kekayaan yang diperoleh dari tindak pidana sehingga seolah-olah harta kekayaan yang dimilikinya bukan berasal dari tindak pidana;

Perbuatan Terdakwa diatur dan diancam pidana dalam Pasal 3 Undang Undang RI Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang.

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa dan atau Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel, tanggal 16 Agustus 2021 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI :

1. Menyatakan keberatan Penasihat Hukum Terdakwa tidak diterima;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel, atas nama Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

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

1. Saksi **MUSTOPA**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Metro Jaya, semua keterangan saksi dalam BAP benar semua;

Bahwa Saksi adalah orang yang mengurus property milik Ibu Zurni Hasyim Djalal, Pada tahun 2019 ada seseorang yang menelpon saksi bernama Arnold Siahaya melalui sopirnya mengajak saksi untuk bertemu karena tertarik dengan rumah milik Ibu Zurni Hasyim Djalal. Katanya ada orang kaya dari Bali mau mencari rumah di Jakarta. Saksi ada beberapa rumah dan setelah saksi tawarkan rumah yang di Kemang dan Pondok Indah, akhirnya tertarik dengan rumah yang di Pondok Indah di Jalan Sekolah Duta II Blok PD No.12 Rt.003/014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan;

Bahwa rumah yang saksi tawarkan tersebut milik dan atas nama Ibu Zurni Hasyim Djalal, Sertipikat Hak Milik namun saksi lupa nomornya;

Bahwa rumah tersebut akan dijual dengan harga Rp. 17.500.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus juta rupiah) dengan pajak ditanggung pembeli;

Bahwa saksi bertemu dengan Arnold Siahaya dan saksi pernah menunjukkan rumahnya;

Bahwa saat bertemu dengan Arnold Siahaya, saksi belum bertemu dengan pembelinya, katanya pembelinya sedang berada di luar kota, namun Arnold Siahaya mengatakan kalau pembelinya bernama Ibu Vanda;

Bahwa saksi bertemu dengan pembelinya setelah kurang lebih 3(tiga) minggu baru bertemu dengan Ibu Vanda dan suaminya Ferryjanto (Terdakwa) di rumah yang di Pondok Indah di Jalan Sekolah Duta II Blok PD No.12 Rt.003/014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan;

Bahwa yang ada dalam pertemuan tersebut adalah saksi, Vanda dan suaminya Ferryjanto (terdakwa) dan penjaga rumah;

Bahwa dalam pertemuan Tersebut Terdakwa dan istrinya Vanda belum mengajukan penawaran, Terdakwa dan istrinya Vanda Andayani hanya mengatakan pembelian dilakukan dengan termin 6 (enam) bulan, karena pembeliannya menggunakan fasilitas dari Bank;

Halaman 23 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



Bahwa Terdakwa dan istrinya akan bertemu dihari berikutnya, karena Ibu Zurni Hasyim Djalal ketika itu sedang Umroh;

Bahwa Terdakwa dan Istrinya Vanda (terdakwa dalam perkara lain) ketika bertemu di rumah Jalan Kemang IV No.10 A, ada mengatakan kepada ibu Zurni Hasyim Djalal pembeliannya dengan termin selama 6 (enam) bulan, dan kalau boleh akan ditempati terlebih dahulu, saat itu Ibu Zurni Hasyim Djalal mengijinkan;

Bahwa harga disepakati sebesar Rp. 17.500.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus juta rupiah) dengan catatan semua pajak ditanggung pembeli;

Bahwa setelah terjadinya kesepakatan harga tersebut Arnold Siahaya mengatakan transaksi menggunakan Notaris yang telah ditunjuk oleh Pembeli yaitu Notaris Dr. H. Idham di Tebet, sertipikat diminta untuk diantarkan ke Notaris tersebut;

Bahwa yang mengantarkan Sertipikat tersebut kepada Kantor Notaris Dr. H. Idham adalah saksi berdasarkan Surat Kuasa yang diberikan kepada saksi, saat itu Terdakwa dan istrinya Vanda Andayani tidak ikut;

Bahwa setelah sertipikat saksi antarkan diterima oleh Dedi Rusmanto yang mengaku sebagai staf di Kantor Notaris, belum dibuatkan akta jual beli, saksi hanya mengatakan cek dulu ke BPN, setelah dilakukan pengecekan dan tidak ada masalah Dedi Rusmanto mengatakan tunggu saja akan dibuatkan PPJB nya;

Bahwa ibu Zurni Hasyim Djalal tidak pernah diundang ke Kantor Notaris tersebut dan juga tidak diberitahukan kapan transaksi jual beli dilakukan;

Bahwa ketika sudah dilakukan pengecekan di BPN diberitahu kalau tidak ada masalah, kemudian dalam waktu 1-2 hari akan diberikan uang muka, namun uang muka baru diberikan sekitar 2-3 minggu kemudian sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) melalui transper Bank Mandiri;

Bahwa setelah pembayaran uang muka tersebut setelah ditunggu sampai dengan 1(satu) tahun ternyata tidak ada transaksi lagi, padahal janjinya 6 (enam) bulan, kemudian saksi membuat

Halaman 24 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



laporan ke Kepolisian berdasarkan Surat Kuasa dari Ibu Zurni Hasyim Djalal;

Bahwa setelah diberitahu oleh Polisi, sertifikat rumah ibu Zurni Hasyim Djalal ada di Bank dan sudah beralih an. Thomas Irawan Tjahjono;

Bahwa selanjutnya saksi mengadakan pengecekan ke BPN, ternyata telah beralih lagi an. Hendry Oktavianus;

Bahwa sebabnya saksi melaporkan ke Polisi karena janjinya 6 (enam) bulan, tetapi sudah 1(satu) Tahun tidak ada pembayaran, ketika dihubungi ternyata nomor handphonenya mati dan tidak bisa dihubungi lagi;

Bahwa setelah menerima uang muka dari Vanda istri Terdakwa kunci rumah tersebut sudah diserahkan kepada Terdakwa istrinya Vanda Andayani oleh Ibu Zurni Hasyim Djalal, karena Terdakwa mengatakan akan ditempati dengan membawa orang tuanya;

Bahwa sepengetahuan saksi Terdakwa dan istrinya Vanda Andayani (terdakwa dala peerkara lain) hanya kadang-kadang menempati rumah tersebut, tetapi banyak barang-barangnya yang disimpan di garasi;

Bahwa awalnya saksi tidak tahu sertifikat tersebut sudah beralih atas nama siapa, setelah saksi cdek ke BPN ternyata sudah beralih terakhir atas nama Thomas Irawan Tjahjono;

Bahwa saksi mendapatkan uang jasa sebesar Rp. 290.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh juta rupiah) dari Sdri. Vanda (istri Terdakwa) yang di transfer pada tanggal 27 Mei 2019, yang berbarengan dengan pembayaran panjar uang muka diberikan kepada Ibu Zurni Hasyim Djalal;

Bahwa uang jasa tersebut memang sudah disepakati antara saksi dan Vanda Istri Terdakwa;

Bahwa saksi tidak tahu ada notaris lain dalam transaksi jual beli tersebut;

Bahwa setelah sampai 1(satu) tahun tidak ada penyelesaian, saksi pernah menanyakan kepada Terdakwa dan istrinya Vanda Andayani, Terdakwa Ferryjanto mengatakan kalau sertipikatnya ada di sfety box perusahaan Ferryjanto, saat itu saksi mengatakan



karena setelah 6 (enam) bulan tidak dibayar transaksi dibatalkan, uang muka dikembalikan dan tolong sertifikat dikembalikan;

Bahwa sertifikat dari atas nama Zurni Hasyim Djalal beralih ke atas nama Vanda Gusti Andayani, kemudian beralih ke atas nama Hendry Oktavianus, selanjutnya beralih lagi ke atas nama Thomas Irawan Tjahjono;

Bahwa saksi mengenali dan membenarkan barang bukti sertifikat milik Zurni Hasyim Djalal Sertipikat Nomor 2614/Pondok Pinang yang telah terjadi perubahan nama pemiliknya dari Zurni Hasyim Djalal beralih ke atas nama Vanda Gusti Andayani, kemudian beralih ke atas nama Hendry Oktavianus, selanjutnya beralih lagi ke atas nama Thomas Irawan Tjahjono;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat akan menanggapinya dalam pembelaan;

2. Saksi EDY KAMDANI, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Metro Jaya, semua keterangan saksi dalam BAP sudah benar semuanya;

Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris Erlina Dwi Kurniawati, SH, yang berkantor di Jalan Buncit Raya No.21 Jakarta Selatan sebagai staf;

Bahwa pada bulan April 2019, saksi dipanggil oleh Pak Noer Djaja Darmakusuma melalui Telepon yang mengatakan akan ada pekerjaan, kemudian saksi diberi berkas-berkas berupa foto kopi;

Bahwa Pak Noer Djaja adalah staf dari Kantor Notaris Heru Warsito;

Bahwa pekerjaan yang dimaksud adalah akan ada jual beli tanah beserta rumah di Pondok Indah, kemudian saksi diberi dokumen berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik, KTP dan KK atas nama Zurni Kasyim Djalal dan suaminya serta KTP dan KK Terdakwa, Selanjutnya saksi buat draf Akta Jual Beli dan setelah selesai saksi serahkan kembali kepada Pak Noer Djaja Darmakusuma;

Bahwa Notaris Erlina Dwi Kurniawati, SH dan Notaris Heru Warsito di wilayah hukum Jakarta Selatan;

Bahwa dalam draf Akta Jual Beli yang saksi ketik tersebut Pihak Pertama adalah Nyonya Zurni Hasyim Djalal yang sudah

Halaman 26 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



mendapatkan persetujuan dari suaminya bernama Dr. Hasyim Djalal dan Pihak Kedua/ Pembelinya adalah Vanda Andayani (istri Terdakwa);

Bahwa setelah draf Akta Jual beli tersebut selesai, saksi serahkan kepada Noer Djaja Darmakusuma selanjutnya Saksi tidak tahu lagi;

Bahwa surat-surat yang saksi terima dari Noer Djaja Darmakusuma adalah:

1. Fotokopi KTP Zurni Hasyim Djalal dan Dr. Hasyim Djalal;
2. Fotokopi KTP Vanda Gusti Andayani.
3. Fotokopi Kartu Keluarga Dr. Hasyim Djalal.
4. Fotokopi Ferryjanto Satrio (Suami dari Sdri. Vanda Gusti Andayani).
5. Fotokopi Buku Nikah Sdri. Zurni Hasyim Djalal.
6. Fotokopi Bukti Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2018.
7. Fotokopi Sertipikat Hak Milik 2614/Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal;

Bahwa draf Akta Jual Beli tersebut menggunakan Notaris Erlina Dwi Kurniawati, SH;

Bahwa pada waktu saksi menyerahkan draf Akta Jual Beli tersebut kepada Noer Djaja Darmakusuma, Belum tanda tangan, karena masih berupa konsep;

Bahwa para pihak penjual dan pembeli Tidak pernah hadir, pada waktu itu Noer Djaja Darmakusuma mengatakan akan dimintakan tanda tangan kepada penjual dan pembeli, satu minggu kemudian setelah ditanda tangan penjual dan pembeli dikembalikan kepada saksi, yang sudah ditandatangani oleh Zurni Hasym Djalal dan suaminya, Vanda dan Suaminya, dan juga dilampirkan: bukti asli pembayaran pajak, PPH dan PBHTB dan bukti pengecekan sertipikat beserta draf Akta Jual Beli yang sudah saksi berikan nomor, kemudian saksi dan Pak Abdul Azis (Staf Notaris Heru Warsito) tanda tangan sebagai saksi, kemudian saksi mintakan tanda tangan kepada Notaris Erlina Dwi Kurniawati, S.H;

Bahwa akta jual beli tersebut setelah ditandatangani Nomornya 103/2019 tanggal 22 April 2019, kemudian Akta Jual



Beli tersebut saksi serahkan kembali kepada Pak Noer Djaja Darmakusuma, selanjutnya sampai sekarang saksi tidak tahu lagi;

Bahwa saksi saksi tidak menanyakan kepada Noer Djaja Darmakusuma kenapa Penjual dan Pembelinya tidak datang menghadap kepada Notaris karena Saksi percaya dengan Pak Noer Djaja Darmakusuma;

Bahwa Zurni Hasyim Djalal dan Dr. Hasyim Djalal serta Vanda Gusti Andayani dan suaminya Fery Haryjanto tidak pernah menghadap Notaris Erlina Dwi Kurniawati, S.H ;

Bahwa ikut sertanya Abdul Azis bisa ikut tanda tangan sebagai saksi, sedangkan karena kerjasama dengan Noer Djaja Darmakusuma dari Kantor Notaris Heru Warsito, jadi saksinya diambil satu dari Kantor Notaris Erlina Dwi Kurniawati, SH satu lagi dari Kantor Notaris Heru Warsito;

Bahwa sebabnya Akta jual beli tersebut tidak dibuat oleh Notaris Heru Warsito karena ketika itu sudah pensiun;

Bahwa tidak ada pihak lain yang menghubungi saksi selain Noer Djaja Darmakusuma;

Bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli No. 103/2019 tanggal 22 April 2019, Saksi menerima uang dari Pak Noer Djaja Darmakusuma sebesar Rp. 16.250.000,- (enam belas juta dua ratus lima puluh ribu), kemudian saksi serahkan kepada Notaris Erlina Dwi Kurniawati, SH sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);

Bahwa saksi mengenali dan membenarkan barang bukti Akta Jual Beli No. 103/2019 tanggal 22 April 2019);

Bahwa saksi tidak tahu siapa orang yang melakukan pengecekan kebenaran sertifikat;

Bahwa menurut keterangan Noer Djaja Darmakusuma Abdul Azis mendapatkan uang sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), kemudian diserahkan kepada saksi sebesar Rp. 16.250.000,- (enam belas juta dua ratus lima puluh ribu), untuk saksi Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh), sedangkan yang sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah saksi serahkan kepada Notaris Erlina Dwi Kurniawati, SH;



Bahwa ketika saksi meminta tanda tangan Akta Jual Beli kepada Notaris Erlina Dwi Kurniawati, SH, Notaris tidak ada menanyakan Penjual dan Pembeli;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat akan menanggapinya bersamaan dengan Nota Pembelaan;

3. Saksi NOER DJAJA DARMAKUSUMA, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi pernah diperiksa di Kepolisian, semua keterangan saksi dalam BAP sudah benar semuanya;

Bahwa Saksi bekerja di Kantor Notaris Heru Warsito sampai dengan tahun 2017, setelah Notaris Heru Warsito pensiun, banyak teman yang dari Kantor Notaris lain berkunjung;

Bahwa pada tahun 2019, Tamam Hadi Prianto datang minta bantuan membuat draf Akta Jual Beli kepada saksi, kemudian saksi berikan kepada Pak Edy Kamdani yang bekerja di Kantor kepada Notaris Erlina Dwi Kurniawati, SH, dengan memberikan surat-surat berupa :

1. Fotokopi KTP Zurni Hasyim Djalal dan Dr. Hasyim Djalal;
2. Fotokopi KTP Vanda Gusti Andayani.
3. Fotokopi Kartu Keluarga Dr. Hasyim Djalal.
4. Fotokopi Ferryjanto Satrio (Suami dari Sdri. Vanda Gusti Andayani).
5. Fotokopi Buku Nikah Sdri. Zurni Hasyim Djalal.
6. Fotokopi Bukti Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2018.
7. Fotokopi Sertipikat Hak Mllik 2614/Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal;

Bahwa ketika saksi menyerahkan surat-surat tersebut kepada Edy Kamdani ketika menyerahkan surat-surat tersebut, saksi mengatakan ada pekerjaan membuat draft Akta Jua Beli;

Bahwa setelah 3 (tiga) hari kemudian Edy Kamdani menyerahkan draf Akta Jual Beli, kemudian saksi serahkan kembali kepada Tamam Hadi Prianto, untuk memintakan tanda tangan para pihak;

Bahwa sekitar 2-3 hari kemudian Tamam Hadi Prianto menyerahkan kembali draf Akta Jual Beli yang sudah ada tanda



tangan dan cap jempol penjual dan pembelinya, dan lampiran Asli Sertifikat, Asli SSP, Asli BPHTB dan Asli surat pengecekan dari BPN, kemudian saksi kembalikan kepada Edy Kamdani untuk dimintakan tanda tangan saksi-saksi dan Notaris Erlina Dwi Kurniawati, SH;

Bahwa yang menjadi saksi dalam akta jual beli tersebut adalah Edy Kamdani dan Abdul Azis, ketika tanda tangan Abdul Azis tidak ada datang ke kantor Notaris;

Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan penjual dan pembeli dalam akta jual beli tersebut;

Bahwa setelah saksi serahkan kembali kepada Tamam Hadi Prianto, setelah itu saksi tidak tahu lagi;

Bahwa saksi mengenali dan membenarkan barang bukti berupa Akta Jual Beli yang saksi terima dari Edy Kamdani, Akta Jual Beli No. 103/2019 tanggal 22 April 2019;

Bahwa Notaris Heru Warsito pensiun tahun 2017, tetapi tahun 2019 saksi masih menempati kantornya, karena tanah dan bangunan yang dipergunakan oleh Notaris Heru Warsito adalah milik saksi;

Bahwa saksi baru tahu Akta Jual Beli No. 103/2019 tanggal 22 April 2019 tersebut bermasalah ketika dipanggil oleh Notaris Erlina Dwi Kurniawati, S.H yang memberitahukan kalau Akta Jual beli tersebut bermasalah;

Bahwa biaya pembuatan akta jual beli tersebut saksi terima dari Tamam Hadi Prianto sebesar Rp. Rp. 17.500.000,- (tjuebelas juta lima ratus ribu rupiah), saksi ambil Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh) kemudian sisanya saksi serahkan kepada Pak Edy Kamdani sebesar Rp. 16.250.000,- (enam belas juta dua ratus lima puluh ribu), untuk Pak Edy Kamdani sebesar Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh), sedangkan yang sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) saksi serahkan kepada Notaris Erlina Dwi Kurniawati, SH;

Terhadap keterangan saksi Terdakwa memberikan Pendapat akan menanggapi bersamaan dengan Nota Pembelaan;

4. Saksi Erlina Dwi Kurniati, S.H.,MKn, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 30 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi pernah diperiksa di Kantor Polisi, semua keterangan saksi sudah benar semua;

Bahwa saksi menjadi Notaris dan PPAT sejak tahun 1992, tetapi sudah pensiun sejak tanggal 2 April 2021;

Bahwa saksi mengerti dipanggil sebagai saksi, sehubungan dengan Akta Jual Beli antara Zurni Hasyim Djalal dengan Vanda Gusti Andayani yang diterbitkan oleh saksi pada tanggal 22 April 2019;

Bahwa saksi yang menerbitkan Akta jual beli Nomor No.103/2019 tanggal 22 April 2019;

Bahwa Penjual dan Pembeli wajib hadir menghadap dihadapan Notaris, tetapi dalam akta jual beli Nomor 103/2019 tanggal 22 April 2019 Zurni Hasyim Djalal dan suaminya sebagai penjual dengan Vanda Gusti Andayani dan suaminya sebagai pembeli tidak pernah datang menghadap saksi;

Bahwa akta tersebut saksi tandatangani setelah diberi nomor oleh Pak Edy Kamdani baru disodorkan kepada saksi oleh Edy Kamdani kepada saksi, kemudian saksi tandatangani;

Bahwa yang membuat draf akat jual beli tersebut pak Kamdani, yang mendapat syarat-syarat/surat-surat dari staf Notaris Heru Warsito yang bernama Noer Djaya Darmakusuma;

Bahwa ketika saksi tandatangani Akta jual beli tersebut Penjual dan Pembeli dan saksi-saksi sudah bertandatangan;

Bahwa sebabnya saksi menandatangani Akta jual beli tersebut karena Edy Kamdani mengatakan kepada saksi kalau Akta tersebut titipan dari Pak Heru Warsito, oleh karena saksi kenal dengan Pak Heru Warsito dan berusaha menghubungi tetapi tidak bisa. Sertipikat sudah dilakukan pengecekan di BPN, semua pajak sudah dibayar. Tujuan saksi hanya membantu Pak Heru Warsito, karena Heru Warsito sudah pensiun sebagai Notaris;

Bahwa harga jual yang tercantum dalam akta jual beli tersebut Rp. 17.500.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus juta rupiah);

Bahwa Pembuatan akta jual beli tidak sesuai dengan prosedur;

Halaman 31 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Bahwa saksi menerima biaya pembuatan akta tersebut Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) yang diberikan oleh Kantor Notaris Heru Warsito;

Bahwa saksi baru kenal dengan Ibu Zurni Hasyim Djalal sejak tahun 2020 ketika Ibu Zurni Hasyim Djalal datang ke kantor saksi bersama dengan Pak Mustopa untuk meminta klarifikasi tentang Akta Jual Beli No.103/2019 tanggal 22 April 2019;

Bahwa saksi tidak tahu apakah dengan akta jual beli No. 103/2019 tanggal 22 April 2019 sertifikat sudah dibaliknamakan;

Bahwa Ibu Zurni Hasyim Djalal datang ke kantor saksi bersama dengan Pak Mustopa, yang dibicarakan pada waktu itu Ibu Zurni Hasyim Djalal mengatakan kalau Vanda Gusti Andayani belum membayar lunas, tetapi menurut Pak Mustopa Sertipikat sudah balik nama ke atas nama Vanda Gusti Andayani;

Terhadap keterangan saksi Terdakwa memberikan pendapat akan menanggapi dalam kesimpulan;

5. Saksi TAMAM HADI PRIANTO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa Saksi bekerja freelance di kantor BPN Jakarta Selatan;

Bahwa yang saksi ketahui terkait dengan jual beli tanah antara Ibu Zurni Hasyim Djalal mengatakan kalau Vanda Gusti Andayani adalah awal tahun 2019 ada orang yang bernama Dedi Rusmanto yang meminta tolong kepada saksi untuk dibuatkan draft Akta Jual Beli, kemudian saksi meminta bantuan ke Kantor Notaris Heru Warsito dengan Pak Noer Djaja Darmakusuma;

Bahwa dokumen yang saksi serahkan kepada Noer Djaja Darmakusuma Fotokopi KTP dan KK Penjual dan Pembeli, potokopi Sertipikat, setelah surat-surat saksi serahkan kepada Pak Noer Djaja Darmakusuma sekitar 1-2 minggu draft Akta Jual Beli selesai dan diserahkan kepada saksi, kemudian saksi serahkan kepada Dedi Rusmanto untuk ditandatangani Penjual dan Pembeli, sekitar 3(tiga) hari Dedi Rusmanto menelpon saksi memberitahukan kalau Akta Jual Beli sudah ditanda tangani oleh Penjual dan Pembeli, kemudian Akta Jual Beli diserahkan kepada saksi berikut uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah), selanjutnya saksi menyerahkan Akta Jual Beli tersebut kepada Pak Noer Djaja Darmakusuma berikut



uang sebesar Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan uang yang sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) saksi ambil;

Bahwa ketika saksi menerima draf akta jual beli sudah ada nama PPATnya, yaitu Erlina Dwi Kurniati, S.H., MKn, dan sudah ada tanda tangan penjual dan pembeli tetapi belum ada tandatangan saksi-saksi;

Bahwa setelah Akta Jual Beli sudah ada nomornya, saksi-saksi dan PPAT sudah tanda tangan, kemudian diserahkan oleh Pak Noer Djaja Darmakusuma kepada saksi, kemudian saksi serahkan kepada Dedi Rusmanto kembali;

Bahwa sertifikat yang saksi terima dari Dedi Rusmanto yang kemudian saksi serahkan kepada Noer Djaja Darmakusuma Asli Sertipikat Hak Milik No.2614/Pondok Pinang);

Bahwa saksi ada mendapat surat kuasa dari Vanda untuk memproses balik nama sertifikat tersebut;

Bahwa Saksi tidak mengetahui kelanjutannya setelah saksi menyerahkan akta jual beli kepada Dedi Rusmanto;

Terhadap keterangan saksi Terdakwa memberikan pendapat akan menanggapinya bersamaan dengan nota pembelaan;

6. Saksi ISWANTOKO, A.Md, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi bekerja di Kantor BPN Jakarta Selatan Sejak bulan September 2016;

Bahwa pada bulan April 2019 saksi pernah memproses permohonan balik nama Sertipikat No. 2614/Pondok Pinang, sesuai dengan data yang ada pernah terjadi jual beli antara Ibu Zurni Hasyim Djalal kepada Ibu Vanda Gusti Andayani;

Bahwa terjadinya jual beli antara Ibu Zurni Hasyim Djalal kepada Ibu Vanda Gusti Andayani berdasarkan data yang ada pada awalnya Sertipikat Hak Milik No. 2614/Pondok Pinang adalah milik Ibu Zurni Hasyim Djalal. Kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/2019 tanggal 22 April 2019 yang dibuat oleh Erlina Dwi Kurniawati, SH, selaku PPAT, sebidang tanah tersebut dibalik nama ke atas nama Vanda Gusti Andayani, tercatat di BPN tanggal 2 Mei 2019;



Bahwa yang mengajukan permohonan balik nama tersebut adalah atas nama Tamam Hadi Prianto berdasarkan Surat Kuasa dari Vanda Gusti Andayani tertanggal 24 April 2019;

Bahwa dalam proses balik nama tersebut dokumen yang dilampirkan adalah:

1. Surat Permohonan dari Tamam Hadi Prianto selaku kuasa dari Vanda Gusti Andayani tertanggal 20 April 2019;
2. Surat Pengantar dari PPAT Erlina Dwi Kurniawati, SH No. 38/PPAT/IV/2019 tanggal 22 April 2019;
3. KTP Ibu Zurni Hasyim Djalal dan KTP suaminya Hasyim Djalal yang dilegalisir oleh PPAT Erlina Dwi Kurniawati, SH;
4. Kartu Keluarga atas nama Dr. Hasyim Djalal;
5. Surat Keterangan Nikah Dr. Hasyim Djalal;
6. KTP Pembeli atas nama Vanda Gusti Andayani;
7. Fotokopi KTP kuasanya atas nama Tamam Hadi Prianto yang dilegalisir oleh PPAT Erlina Dwi Kurniawati, SH;
8. KK atas nama Ferryjanto selaku suami dari Vanda Gusti Andayani yang dilegalisir oleh PPAT Erlina Dwi Kurniawati, SH;
9. Surat Keterangan dari Kantor Pajak Retribusi Daerah NJOP PBB-P2;
10. Bukti Penerimaan Negara atas nama Ibu Zurni Hasyim Djalal tanggal 8 April 2019 yang dilegalisir oleh PPAT Erlina Dwi Kurniawati, SH;
11. Bukti pembayaran BPHTB yang dilegalisir oleh PPAT Erlina Dwi Kurniawati, SH;
12. Surat Keterangan PPH yang dilegalisir oleh PPAT Erlina Dwi Kurniawati, SH;

Bahwa menurut Prosedur surat-surat yang dilampirkan dalam proses balik nama tersebut Sudah lengkap;

Bahwa Surat permohonan balik nama tersebut diterima di BPN tanggal tanggal 29 April 2019, Tanggal 2 Mei 2019 balik nama dari atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Vanda Gusti Andayani sudah selesai;

Bahwa sekarang sertifikat tersebut sudah beralih nama menjadi atas nama Thomas Irawan Tjahjono;

Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 2614/Pondok Pinang sudah berapa kali dibalik nama, Pertama berdasarkan Akta Jual Beli No. 103/2019



tanggal 22 April 2019 yang dibuat dihadapan PPAT Erlina Dwi Kurniawati, SH, dibalik nama dari atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Vanda Gusti Andayani yang tercatat di BPN Jakarta Selatan tanggal 2 Mei 2019, Kedua berdasarkan Akta Jual Beli No. 02/2019 tanggal 6 September 2019 yang dibuat dihadapan PPAT Dr. Haji Safran, S.H.,M.Hum dibalik nama atas nama Vanda Gusti Andayani menjadi atas nama Hendry Oktavianus, tercatat di BPN Jakarta Selatan pada tanggal 23 September 2019, Ketiga berdasarkan Akta Jual Beli No. 296/2019 tanggal 27 Nopember 2019 dibuat dihadapan Noor Kholis Adam, S.H.,M.H, dibalik nama dari atas nama Hendry Oktavianus dibalik nama ke atas nama Thomas Irawan Tjahjono dan tercatat di BPN Jakarta Selatan pada tanggal 24 Januari 2020;

Bahwa BPN tidak melakukan pengecekan terhadap akta juala beli, karena BPN percaya kepada PPAT yang membuatnya;

Bahwa saksi tidak kenal dengan Notaris atau PPAT yang menerbitkan akta juala beli tersebut;

Bahwa prose balik nama boleh dilakukan oleh yang bersangkutan atau dikuasakan kepada orang lain, jadi tidak harus melalui PPAT;

Terhadap keterangan saksi Terdakwa memberikan pendapat akan menanggapi bersamaan dengan nota pembelaan;

7. Saksi Zurni Hasyim Djalal, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa, karena Terdakwa pernah datang kerumah saksi dengan Istrinya (Vanda) dan membawa anak-anaknya dalam rangka ingin membeli rumah saksi;

Bahwa saksi mempunyai tanah dan bangunan di Jalan Sekolah Duta II Blok PD No.12 Rt.003/014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan;

Bahwa saksi memang ingin menjual rumah tersebut dengan memasang spanduk ditempelkan dipagar;

Bahwa saksi tahu Topan (Mustopa), dia adalah broker jual beli rumah;

Bahwa saksi menjual rumah dengan harga Rp. 23.000.000.000,- (dua puluh tiga milyar rupiah);

Bahwa saksi tidak pernah datang ke Kantor Notaris untuk menandatangani Akta Jual Beli;



Bahwa saksi pernah menerima uang panjar dari Vanda istri Terdakwa dengan cara transfer sebesar Rp. 1.900.000.000,- (satu milyar Sembilan ratus juta rupiah) melalui transfer. Pertama tanggal 27 Mei 2019 sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta rupiah), kedua tanggal 29 Mei 2019 sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Bahwa rumah saksi tersebut sekarang dikuasai orang lain;

Bahwa selama ini sertifikat rumah saksi di Jalan Sekolah Duta II Blok PD No.12 Rt.003/014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan saksi disimpan di Kantor Notaris Retno Rini;

Bahwa saksi tidak ingat lagi apakah sertifikat saksi pernah dibawa oleh Topan;

Bahwa uang panjar sejumlah Rp1.900.000.000,- (satu milyar Sembilan ratus juta rupiah) masih ada sama saksi;

Terhadap keterangan saksi Terdakwa memberikan Pendapat akan menanggapi bersama dengan nota pembelaan;

8. Saksi DEDI RUSMANTO bin PARWOTO SOETRISNO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi tidak kenal dengan Terdakwa;

Bahwa saksi kenal dengan Arnold Josep DJ Siahaya;

Bahwa saksi kenal dengan Tamam Hadi Prianto;

Bahwa saksi pernah diminta tolong oleh Arnold Josep DJ Siahaya untuk membuat Akta Jual Beli, kemudian Saksi minta tolong kepada Tamam Hadi Prianto untuk membuat Akta Jual Beli;

Bahwa surat-surat yang saksi lampirkan dan serahkan kepada Tamam Hadi Prianto, yaitu Sertipikat Asli, fotokopi KTP penjual dan pembeli, surat bukti pembayaran pajak dll, Setelah berkas tersebut saksi serahkan kepada Tamam Hadi Prianto, lalu berkas tersebut oleh Tamam Hadi Prianto diserahkan kepada siapa lagi Saksi tidak tahu;

Bahwa saksi menerima draft Akta Jual Beli dari Tamam Hadi Prianto, setelah saksi menerima draft Akta Jual Beli dari Tamam Hadi Prianto, selanjutnya saksi serahkan kepada Topan (Mustopa) dan Arnold Josep DJ Siahaya;

Bahwa ketika saksi menerima draf Akta Jual Beli dari Tamam Hadi Prianto, Belum ada tanda tangannya;



Bahwa yang menandatangani selaku pihak pertama (penjual) Ny. Zurni Hasyim Djalal dan persetujuan suaminya Sdr. DR. Hasyim Djalal dalam Akta Jual Beli Nomor : 103/2019, tanggal 22 April 2019 yang dibuat dihadapan PPAT Erlin Kurniawati, SH adalah saksi sendiri atas perintah dari Sdr. Arnold Josep DJ Siahaya, saksi menandatangani Akta Jual Beli tersebut Di Restoran The Tarik, Cipete Jakarta Selatan;

Bahwa saksi mendapatkan uang sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dari Mustopa untuk biaya pembuatan Akta Jual Beli, saksi juga pernah menerima uang dari Arnold Josep DJ Siahaya sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Bahwa ketika saksi menandatangani Akta Jual Beli tersebut, nama Vanda Gusti Andayani dan Terdakwa sudah bertanda tangan;

Bahwa saksi menerima sertifikat asli dari Topan (Mustopa);

Bahwa saksi tidak kenal dengan Notaris Erlina Kurniawati, S.H ;

Bahwa Terdakwa dan istrinya Vanda Gusti Andayani menandatangani Akta Jual Beli tersebut di Restoran Papa Jack, setelah Vanda dan suaminya tanda tangan, baru kemudian saksi tanda tangan;

Bahwa yang meminta tolong kepada saksi pengurusan balik nama yaitu Mustopa;

Terhadap keterangan saksi Terdakwa akan menanggapi bersamaan dengan pembelaan;

9. Saksi ARNOLD JOSEP DJ SIAHAYA, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi kenal dengan Dedi Rusmanto dan Arnold Josep DJ Siahaya;

Bahwa saksi tidak kenal dengan Zurni Hasyim Djalal;

Bahwa saksi kenal dengan Topan (Mustopa) dan Terdakwa dan istrinya Vanda Sejak tahun 2018, dalam rangka jual beli tanah dan bangunan di Jalan Sekolah Duta II Blok PD No.12 Rt.003/014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan, ketika terdakwa akan membeli tanah dan bangunan di Jalan Sekolah Duta II Blok PD No.12 Rt.003/014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan;

Bahwa saat itu istri Terdakwa bernama Vanda mengatakan mau membeli rumah menggunakan fasilitas dari Bank, kemudian Mustopa menawarkan rumah milik Zurni Hasyim Djalal yang terletak di Jalan



Sekolah Duta II Blok PD No.12 Rt.003/014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan kepada Istri Terdakwa;

Bahwa Terdakwa pernah melihat rumah tersebut, karena saksi dan saksi Topan (Mustopa) mengajak Terdakwa dan istrinya Vanda untuk melihat rumah tersebut, saat itu hanya ada penjaganya;

Bahwa, Terdakwa dan istrinya Vanda sudah terjadi kesepakatan harganya sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), Saat itu Topan (Mustopa) juga memperlihatkan asli sertifikatnya;

Bahwa sebagai penjual Zurni Hasyim Djalal dan pembelinya an. Vanda Gusti Andayani istri Terdakwa;

Bahwa Akta Jual Beli tersebut ditandatangani Ketika pertemuan di Restoran Papa Jeck, Dedi Rusmanto menyerahkan draft Akta Jual Beli, kemudian Akta Jual Beli tersebut ditandatangani oleh Vanda Gusti Andayani dan suaminya (Terdakwa), kemudian AKta Jual Beli tersebut dibawa kembali oleh Dedi Rusmanto, setelah itu saksi tidak tahu lagi;

Bahwa saksi yang menyuruh Dedi Rusmanto untuk menandatangani selaku pihak pertama (penjual) Ny. Zurni Hasyim Djalal dan persetujuan suaminya Sdr. DR. Hasyim Djalal dalam Akta Jual Beli;

Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang memproses balik nama di BPN;

Terhada keterangan saksi Terdakwa memberikan pendapat akan menanggapihnya bersama nota pembelaan;

10. Saksi HENDRY OKTAVIANUS, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa saksi pernah diperiksa Penyidik Polda Metro Jaya, semua keterangan saksi sudah benar;

Bahwa saksi kenal dengan Vanda Gusti Andayani, karena diperkenalkan oleh Agen Properti pada bulan Mei 2019 ketika menawarkan rumah di Pondok Indah, disaat mengunjungi rumah tersebut saksi bertemu Terdakwa dan suaminya beserta anaknya;

Bahwa rumah yang ditawarkan kepada saksi tersebut lokasinya di Di Jalan Sekolah Duta II Pondok Indah, saat itu saksi hanya melihat-lihat saja, sedangkan mengenai harga yang mengurus Agen Properti;

Bahwa Sekitar 2(dua) hari kemudian Agen Properti menghubungi saksi, kemudian saksi menawar dengan harga Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa saksi pernah melihat sertifikatnya ketika di Kantor Notaris;

Bahwa transaksi dilakukan di Wisma BCA, dihadapan Notaris Safran ketika itu datang ke Wisma BCA, tidak lama setelah saksi melakukan penawaran, dan itu masih di bulan Mei 2019;

Bahwa Saat itu ada kekurangan dokumen SPPT, namun sertipikat sudah dilakukan pengecekan di BPN, dan saat ini Notaris menyarankan PPJB lunas dan saksi mengikuti saran dari Notaris;

Bahwa Sertipikat yang saksi lihat saat itu atas nama Vanda Gusti Andayani;

Bahwa saksi membeli dan membayar rumah tersebut dengan harga Rp. 10.000.000.000,- dan dibayar melalui transfer ke rekening BCA atas nama Vanda Gusti Andayani sebanyak 2 kali transfer masing-masing sebesar Rp. 2.000.000.000,- dan Rp. 8.000.000.000,-;

Bahwa setelah itu sertifikat saksi baliknama atas nama saksi;

Bahwa sekarang sertipikat itu pada pembeli baru;

Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan barang bukti berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2614/ Pondok Pinang atas nama Zurni hasyim Djalal beralih kepada Vanda Gusti andayani, beralih lagi ke atas nama Thomas Irawan Tjahjono;

Bahwa yang mengurus balik nama adalah Notaris sekitar bulan Agustus 2019 selesai;

Bahwa saksi menjual lagi rumah dan tanah tersebut kepada orang yang bernama bernama Thomas dengan harga Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah) dan sudah dibayar lunas Akhir tahun 2019 di Kantor Notaris Adam;

Bahwa sertifikat tersebut sudah beralih nama atas nama Thomas;

Bahwa sertipikat tersebut sekarang ada pembeli terakhir membeli melalui KPR BCA, kemungkinan Sertipikat ada di BCA;

Bahwa saksi tidak kenal dengan orang-orang yang bernama Edy Kamdani, Erlina, Arnold Josep DJ Siahaya, Zulfan Tauri;

Terhadap keterangan saksi Terdakwa menanggapi dalam kesimpulan;

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

Bahwa Terdakwa pernah diperiksa di Kantor Polisi, terdakwa menandatangani Berita acara, Sebelum tanda tangan Terdakwa

Halaman 39 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membaca kembali BAP tersebut, semua keterangan Terdakwa dalam BAP benar semua;

Bahwa Terdakwa dan istrinya (Vanda) kenal dengan Zurni Hasyim Djalal ketika membeli rumahnya pada bulan Juni 2019;

Bahwa Terdakwa dan istrinya (Vanda) membeli rumah tersebut melalui perantara Mustopa sebagai perantara Ibu Zurni Hasyim Djalal;

Bahwa Terdakwa kenal dengan Mustopa bulan April 2019 karena diperkenalkan oleh Arnold Josep DJ Siahaya;

Bahwa pada awalnya Terdakwa dan istrinya (Vanda) berniat membeli Ruko milik Arnold Josep DJ Siahaya untuk kantor, namun kemudian ditawarkan rumah di Pondok Indah, kemudian Terdakwa dan istrinya dikenalkan dengan Mustopa, Ketika itu Arnold Josep DJ Siahaya mengatakan kalau pemiliknya Pejabat sedang butuh uang dengan harga dibawah NJOP dengan diberikan waktu selama 6 bulan sampai 1 tahun, kemudian Istri terdakwa Vanda mengatakan pembayarannya menggunakan KPR, kemudian Terdakwa dan istri diperkenalkan oleh Arnold Josep DJ Siahaya dengan Mustopa ketika Terdakwa dan istrinya Vanda melihat rumah tersebut;

Bahwa istri Terdakwa Vanda mengatakan kepada Mustopa kalau akan membeli melalui KPR, Mustopa mengatakan tidak masalah. Mustopa mengatakan Ibu Zurni Hasyim Djalal sedang ada masalah keuangan karena membayar Yayasan Yatim Piatu yang sudah jatuh tempo dan anaknya sedang cuci darah, sehingga menginginkan pembayaran sangat cepat;

Bahwa Mustopa menyarankan istri Terdakwa untuk ke Founder dengan pemotongan bunga di kompensasikan dengan harga rumah. Akhirnya Terdakwa dan istrinya bersedia dengan persetujuan dari Ibu Zurni Hasyim Djalal;

Bahwa kata Mustopa Syarat ke Funder harus balik nama, dan Mustopa sudah menyiapkan semuanya termasuk Notarisnya dengan mengatakan Ibu Zurni Hasyim Djalal sedang di Luar Negeri;

Bahwa ketika istri Terdakwa (vanda) dan Terdakwa menandatangani Akta Jual Beli dari Notaris Erlina di Restoran Teh Tarik Cipete karena ari itu hari saptu, dimana saat itu nama Ibu Zurni Hasyim Djalal dan suaminya sudah ada tanda tangan dalam Akta Jual Beli tersebut;

Bahwa ketika Terdakwa dan Istrinya ingin menebus asset tersebut dari Founder, Terdakwa istrinya kesulitan untuk menemui founder dan

Halaman 40 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



ternyata bulan berikutnya asset sudah dijual kepada pihak lain oleh founder dan sudah di balik nama;

Bahwa Terdakwa dan istrinya Vanda tidak pernah pernah datang ke Notaris bersama dengan Zurni Hasyim Djalal untuk membuat Akta Jual Beli;

Bahwa yang memperlihatkan sertifikat kepada Terdakwa dan istrinya adalah Dedi Rusmanto;

Bahwa Terdakwa tidak tahu yang menandatangani pada nama Zurni Hasyim Djalal dan suaminya;

Bahwa ketika Terdakwa dan istrinya menandatangani Akta Jual Beli tersebut Zurni Hasyim Djalil dan suaminya Tidak ada;

Bahwa setelah Terdakwa dan istrinya menandatangani Akta Jual Beli tersebut, selanjutnya dibawa kemana Terdakwa tidak tahu;

Bahwa Terdakwa tidak pernah menyuruh seseorang untuk mengurus baliknama sertifikat, tetapi mengetahui Sertifikat Sertifikat atas nama Zurni Hasyim Djalal tersebut kemudian di baliknama menjadi atas nama terdakwa;

Bahwa Terdakwa mengetahui kalau sertifikat sudah dibaliknama menjadi atas nama istri Terdakwa Vanda ketika bertemu dengan Funder kemudian dijadikan sebagai jaminan kepada Hendry Oktavianus;

Bahwa istri Terdakwa meminjam uang dari Hendry Oktavianus sebesar Rp. 7.400.000.000,- (tujuh milyar empat ratus juta rupiah);

Bahwa Terdakwa dan istrinya Vanda belum membayar sisa pembayaran pembelian rumah Zurni Hasyim Djalal, karena rencana pembayarannya Terdakwa meminjam sertifikat tersebut untuk dibalik nama terlebih dahulu ke nama Istri Terdakwa untuk kemudian dijadikan jaminan, dan uangnya digunakan untuk membayar kepada Zurni Hasyim Djalal;

Bahwa Istri Terdakwa dan Terdakwa menjaminkan sertifikat tersebut kepada Hendry Oktavianus tanpa meminta ijin kepada Zurni Hasyim Djalal;

Bahwa dalam pinjaman tersebut, jika Terdakwa tidak bisa mengembalikan maka akan dikenakan bunga harian sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)/ hari selama jangka waktu 2(dua) bulan, dan apabila dalam waktu 5(lima) bulan terdakwa tidak bisa



mengembalikan pinjaman tersebut maka jaminan akan dijual bersama;

Bahwa Istri Terdakwa diminta tanda tangan PPJB kepada Hendry Oktavianus untuk membuat surat perjanjian pinjam meminjam, apabila nanti pinjaman Terdakwa dari Bank cair dan dibayarkan maka PPJB batal, Hendry Oktavianus mengatakan nanti akan dibuatkan draftnya. Akan tetapi setelah tanda tangan PPJB tersebut Terdakwa kesulitan untuk menemui founder dan ternyata bulan berikutnya asset sudah dijual kepada pihak lain oleh founder dan sudah di balik nama;

Bahwa istri Terdakwa dan Terdakwa menandatangani Akta PPJB bersama dengan Hendry Oktavianus dihadapan Notaris Safran, penandatanganan dilakukan di Wisma BCA;

Bahwa istri Terdakwa ada menerima transfer uang dari Hendry Oktavianus melalui rekening Bank BCA pada tanggal 27 Mei 2019 masing-masing sebesar Rp. 1.800.000.000,- dan Rp. 7.799.051.597,-, kemudian Uang tersebut oleh istri Terdakwa Transfer ke Zurni Hasyim Djalal ke rekening Bank Mandiri sebesar Rp. 1.900.000.000,- dari Bank BCA Rp. 900.000.000,- dan dari Bank Permata sebesar Rp. 1.000.000.000, membayar Notaris Erlina sebesar Rp. 250.000.000, Dipindahkan ke rekening Bank Permata atas nama istri Terdakwa sebesar Rp. 6.000.000.000, Pembayaran tunggakan pajak Zurni Hasyim Djalal, mengganti pembayaran pajak kepada Arnold, Neneng dan Zulfan sebesar Rp. 2.000.000.000, diberikan kepada Arnold sebesar Rp. 100.000.000, Komisi untuk Andre dan Dimas sebesar Rp. 500.000.000, Komisi kepada Mustopa sebesar Rp. 290.000.000, Uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- masih ada pada rekening istri Terdakwa;

Bahwa pada tanggal 28 Mei 2019 istri Terdakwa ada mentransfer uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- dari Bank Permata ke rekening istri terdakwa Terdakwa sendiri;

Bahwa Istri Terdakwa juga ada mentransfer uang ke Bank UOB atas nama istri Terdakwa sendiri sebesar Rp. 5.700.000.000,-, Kemudian dari Bank UOB istri Terdakwa transfer kembali ke Bank Permata sebesar Rp. 3.900.000.000,-;

Bahwa uang tersebut tidak dibayarkan kepada Zurni Hasyim Djalal, karena Terdakwa dan istrinya akan membeli rumah Ibu Zurni Hasyim Djalal menggunakan kredit dari Bank Bukopin, karena Ibu Zurni Hasyim Djalal pembayaran bisa dilakukan dalam waktu 6(enam) bulan

Halaman 42 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



sampai 1(satu) tahun, dan ketika itu sudah ada persetujuan kredit dari Bank Bukopin sebesar Rp. 14.800.000.000,-. Dan ketika Terdakwa dan istrinya Vanda akan mengembalikan uangnya ternyata founder tersebut sulit ditemui sampai sekarang dan ternyata asset tersebut sudah dijual oleh founder kepada pihak lain;

Bahwa Terdakwa tahu perbuatan Terdakwa merugikan orang lain, sebenarnya Terdakwa juga tidak ingin merugikan pihak lain;

Bahwa sertifikat tersebut sudah beralih atas nama Thomas Irawan Tjahjono;

Bahwa Terdakwa membenarkan Akta Jual Beli No. 103/2019 tanggal 22 April 2019 sertifikatnya Sertipikat Hak Milik No. 2614/Pondok Pinang;

Bahwa Terdakwa dan istrinya tidak merasa bersalah, karena Terdakwa sebagai korban dalam pembelian rumah tersebut;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 2614/Pondok Pinang atas nama Thomas Irawan Tjahyono;
2. Fotokopi buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 2614/ Pondok Pinang, yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
3. Akta Jual Beli No. 103/2019, Tanggal 22 April 2019 dibuat oleh PPAT Erlina Dwi Kumiawati, S.H, yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 02/2019, tanggal 11 September 2019 dibuat oleh PPAT DR. H. Syafran,.SH., M.Hum, yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
5. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 296/2019, tanggal 27 Nopember 2019 dibuat oleh PPAT Noor Kholis Adam, S.H., M.H., yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
6. Mutasi rekening bca Nomor Rekening 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani;
7. Mutasi rekening bank permata Nomor rekening 4102035009 atas nama Vanda Gusti Andayani;

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



- Bahwa, benar pada sekitar bulan April 2019, Terdakwa bersama istrinya Vanda Andayani bertemu dengan saksi Mustopa alias Topan yang dikenalkan oleh Arnold D.J. Siahaya untuk membeli rumah yang terletak di Jl. Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) dengan luas 662 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang milik Zurni Hasyim Djalal;
- Bahwa, benar harga yang disepakati antara Terdakwa dan Zurny Hasyim Djalal adalah Rp. 17.500.000.000.000,- yang pembayarannya akan dilunasi dalam waktu 6 bulan;
- Bahwa, benar Mustopa menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal kepada Dedi Rusmanto yang berpura-pura menjadi staf Notaris Idham untuk dilakukan pengecekan ke kantor BPN dan beberapa dokumen identitas diri atas nama Zurni Hasyim Djalal berupa fotocopy KTP dan Kartu Keluarga;
- Bahwa, benar Terdakwa dan istrinya Vanda menyerahkan fotocopy identitas diri berupa KTP dan Kartu Keluarga kepada Dedi Rusmanto;
- Bahwa, benar selanjutnya Dedi Rusmanto menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal kepada Tamam Hadi Priyanto di Depan Kantor BPN Jakarta Selatan dan memintanya untuk membuatkan draft Akta Jual Beli atas Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal kepada Terdakwa;
- Bahwa, benar Tamam Hadi Priyanto menemui Noerjaya Darmakusuma yang dikenalnya sebagai staf Notaris / PPAT Heru Warsito untuk memnita bantuan dibuatkan draft Akta Jual Beli dan menyerahkan fotocopy sertifikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal beserta fotocopy identitas pemilik rumah dan pembeli;
- Bahwa, benar Noerjaya Darmakusuma menyerahkan fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal beserta fotocopy identitas pemilik rumah dan pembeli kepada Edi Kamdani yang merupakan staf Notaris / PPAT Erlina Dwi Kurniawati, S.H. dan meminta dibuatkan Draft Akta Jual Beli;
- Bahwa, benar Edi Kamdani kemudian membuatkan draf Akta Jual Beli antara Zurny Hasyim Djalal sebagai penjual dan Vanda Gusti Andayani Istri Terdakwa sebagai pembeli atas sebuah rumah yang

Halaman 44 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jl. Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) dengan luas 662 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang milik Zurni Hasyim Djalal.

- Bahwa, benar Edi Kamdani menyerahkan draft Akta Jual Beli tersebut kepada Noerjaya Darmakusuma, kemudian Noerjaya Darmakusuma menyerahkannya kepada Tamam Hadi Priyanto, dan Tamam Hadi Priyanto menyerahkannya kepada Dedi Rusmanto untuk dimintakan tanda tangan dari para pihak;
- Bahwa, benar tanpa sepengetahuan Zurni Hasyim Djalal, Dedi Rusmanto mengisi dan menandatangani kolom tanda tangan pihak penjual atas nama Zurni Hasyim Djalal dan Dr. Hasyim Djalal di dalam draft Akta Jual Beli tersebut dengan cara memalsukan tanda tangan Zurni Hasyim Djalal dan Dr. Hasyim Djalal seolah-olah tanda tangan itu adalah benar tanda tangan Zurni Hasyim Djalal dan suaminya dan kemudian Terdakwa dan istrinya Vanda menandatangani Draft Akta Jual Beli tersebut;
- Bahwa, benar Dedi Rusmanto menyerahkan kembali Draft Akta Jual Beli yang sudah ada tanda tangan penjual dan pembeli tersebut bersama dengan Asli Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang milik Zurni Hasyim Djalal kepada Tamam Hadi Priyanto, kemudian Tamam Hadi Priyanto menyerahkannya kepada Noerjaya Darmakusuma, dan Noerjaya Darmakusuma menyerahkannya kepada Edi Kamdani untuk diberi nomor dan ditandatangani oleh PPAT Erlina Dwi Kurniawati;
- Bahwa, benar Edi Kamdani mencatatkan Akta Jual Beli dengan Nomor : 103/2019 tertanggal 22 April 2019 dan memintakan tanda tangan PPAT Erlina Dwi Kurniawati, setelah diberi nomor dan sudah ada tanda tangan pihak penjual, pembeli dan PPAT, Edi Kamdani mengembalikan Akta Jual beli Nomor 103/2019 tertanggal 22 April 2019 beserta Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang milik Zurni Hasyim Djalal kepada Noerjaya Darmakusuma, selanjutnya Noerjaya Darmakusuma menyerahkan kepada Tamam Hadi Priyanto dan Tamam Hadi Priyanto menyerahkannya kepada Dedi Rusmanto;
- Bahwa, benar Dedi Rusmanto kemudian mendaftarkan Akta Jual beli Nomor 103/2019 tertanggal 22 April 2019 ke BPN Jakarta Selatan sebagai dasar perubahan nama pemilik Sertipikat Hak Milik No. 2614 /

Halaman 45 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pondok Pinang dari atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Vanda Gusti Andayani;

- Bahwa, Terdakwa dan Istrinya Vanda Gusti Andayani mengetahui dan menyadari bahwa dirinya tidak pernah bertemu dengan Zurni Hasyim Djalal dan suaminya di Pejabat Pembuat Akta Tanah Erlina Dwi Kurniawati, SH untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor 103 / 2019 tanggal 22 April 2019;

- Bahwa, benar pada tanggal 2 Mei 2019, Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang berubah nama pemilik dari atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Vanda Gusti Andayani (istri Terdakwa);

- Bahwa, benar Terdakwa dan istrinya Vanda Andayani baru membayar uang panjar sebesar RP 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), hingga saat ini sisanya belum dibayar lunas oleh Terdakwa dan istrinya tersebut;

- Bahwa, benar Terdakwa dan istrinya Gusti Vanda Andayani mengalihkan kembali hak atas tanah tersebut kepada Hendri Oktavianus dengan menandatangani Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang berubah nama pemilik dari atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Vanda Gusti Andayani di PPAT Syafran sehingga selanjutnya Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang kembali berubah nama dari atas nama Vanda Gusti Andayani menjadi atas nama Hendri Oktavianus;

- Bahwa, benar setelah sertifikat Hak Milik Nomor 2614/Pondok Pinang sudah beralih kenama pemilik yang baru Hendri Oktavianus, kemudian Hendri Oktavianus berdasarkan bukti surat berupa mutasi rekening BCA Nomor 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani, pada tanggal 27 Mei 2019 Hendri Oktavianus mentransfer uang sebesar Rp.1.800.000.000,- dan Rp.7.749.000.000,- ke rekening BCA Nomor 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani Istri Terdakwa sebagai pembayaran Rumah dan Tanah yang terletak di Jl. Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Vanda Gusti Andayani (terdakwa);

- Bahwa, benar Pada tanggal 27 Mei 2019 istri Terdakwa Gusti Vanda Andayani melakukan penarikan tunai sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) yang selanjutnya ditransfer langsung ke

Halaman 46 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekening Bank Mandiri Nomor 1260002712379 atas nama Zurni Hasyim Djalal;

- Bahwa, benar pada tanggal 27 Mei 2019 istri Terdakwa juga melakukan penarikan tunai sebesar Rp.500.000.000,- dan digunakan untuk keperluan pribadi istri Terdakwa;
- Bahwa, benar Pada tanggal 28 Mei 2019 Istri Terdakwa Vanda Gusti Andayani mentransfer uang dari rekening BCA Nomor Rekening 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani ke rekening Bank Permata Nomor rekening 4102035009 a.n. Vanda Gusti Andayani sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
- Bahwa, benar istri Terdakwa Vanda Gusti Andayani melakukan berbagai transaksi dari rekening Bank Permata Nomor rekening 4102035009 a.n. Vanda Gusti Andayani dengan rincian sebagai berikut :

TANGGAL	MASUK	SUMBER			KELUAR	TUJUAN		
		BANK	NO.REK	ATAS NAMA		BANK	NO.REK	ATAS NAMA
28/05/2019	6.000.000.000	BCA	2370046363	Vanda Gusti Andayani				
28/05/2019					5.700.000.000	UOB		Vanda Gusti Andayani
28/05/2019	3.900.000.000	UOB	5433001975	Vanda Gusti Andayani				
28/05/2019					359.910.000	BRI	037701018564500	Neneng Zakiah
28/05/2019					290.000.000	BCA	6755165585	Mustopa
29/05/2019					290.000.000	BCA	2211138965	Ahmad Dedi Kusmiarja
29/05/2019					130.000.000	BCA	2183010905	Mitra Pinastika
29/05/2019					1.000.000.000	Mandiri	1260002712379	Zurni Hasyim Djalal
29/05/2019					700.000.000	BNI	182039788	Supanto
29/05/2019					217.000.000	BNI	369778152	Rajiman
31/05/2019					1.500.000.000	UOB	5433001975	Vanda Gusti Andayani
31/05/2019					1.000.000.000	Muamalat	3060006064	Evi Ati Suhaimi
31/05/2019					1.190.000.000	BRI	37701018564500	Neneng Zakiah
31/05/2019					100.010.000	BCA	2861382143	Irfan Nirza Natadingrat
02/06/2019					50.000.000	Permata	4118814024	Kenita Dewiyani
03/06/2019					50.000.000	Permata	4118814024	Kenita Dewiyani
09/06/2019					25.000.000	BCA	8803977788	Fan Oto Indonesia
09/06/2019					10.000.000	BCA	2370046363	Vanda Gusti Andayani
11/06/2019					10.000.000	BCA	7340063354	Fahreza Gusti
17/06/2019					25.000.000	BCA	8803977788	Fan Oto Indonesia
20/06/2019					65.000.000			
25/06/2019	25.000.000	UOB		Vanda Gusti Andayani				
25/06/2019					25.000.000		7350417910	Devina Aslea
27/06/2019	25.000.000	UOB		Vanda Gusti Andayani				
27/06/2019					25.000.000	Permata	701524977	Astra Internasional
28/06/2019	25.000.000	UOB		Vanda Gusti Andayani				

Halaman 47 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



28/06/2019					25.000.000	Permata	701524977	Astra Internatio nal
28/06/2019	160.160.000	UOB		Vanda Gusti Andayani				
12/07/2006					5.000.000	BCA	2370046363	Vanda Gusti Andayani
15/07/2019					5.000.000	BCA	2370046363	Vanda Gusti Andayani
15/07/2019					15.000.000	BCA	7340063354	Fahreza Gusti
16/06/2019					10.000.000	BCA	1110040004	Jihan Mulkan
17/07/2019					15.000.000	BCA	7340063354	Fahreza Gusti
19/07/2019						Mandiri	10100049576	Suratmin
22/07/2019	50.000.000	BCA		Fan Oto Indonesia				
25/07/2019					20.000.000	UOB	05433001975	Vanda Gusti Andayani
25/07/2019					3.700.000	Bukopin	05303200169	Vanda Gusti Andayani

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

Menimbang, bahwa oleh karena Dakwaan Penuntut Umum dengan gabungan Kumulatif dan Alternatif, maka dalam hal ini Majelis akan mempertimbangkan seluruh dakwaan tersebut yang dimulai dari dakwaan Kumulatif ke 1 (satu) kemudian baru dakwaan Kumulatif ke 2 (dua);

Menimbang, bahwa dalam dakwaan Kumulatif Ke 1 (satu), Penuntut Umum menyusunnya secara Alternatif, yaitu Pertama Terdakwa didakwa melakukan perbuatan melanggar Pasal 378 jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP atau Kedua Pasal 263 ayat (2) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, maka dalam dakwaan kumulatif Ke 1 (satu) Majelis memilih dakwaan Alternatif Pertama, yaitu melanggar pasal 263 ayat (2) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barangsiapa”.
2. Dengan sengaja menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, Jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.
3. Mereka yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan.

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

Ad.1. Barangsiapa.



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur Barangsiapa adalah siapa saja yang menurut hukum sebagai subjek hukum baik orang pribadi, badan hukum ataupun badan usaha yang dapat mempertanggungjawabkan segala perbuatannya secara hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penuntut Umum telah mengajukan Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno sebagai Terdakwa, yang identitasnya sama dengan nama Terdakwa dalam surat dakwaan dan Identitas Tersangka dalam BAP, dengan demikian tidak terjadi error in Persona dalam hal Penuntut Umum mengajukan Terdakwa dipersidangan;

Menimbang, bahwa selama persidangan Terdakwa dengan seksama dapat mengikuti jalannya persidangan, mampu menjawab setiap pertanyaan yang diajukan, baik oleh Majelis Hakim, Penuntut Umum maupun Penasihat hukumnya, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat Terdakwa adalah orang yang sehat jasmani dan rohani sehingga dinilai sebagai orang yang mampu mempertanggungjawabkan segala perbuatan yang telah dilakukannya;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas unsur ini telah terpenuhi pada diri Terdakwa;

Ad.2. Dengan sengaja menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, Jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan surat palsu dalam unsur ini adalah sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, yaitu semua surat baik yang ditulis dengan tangan, dicetak, diketik ditulis yang dapat menerbitkan suatu hak, suatu perjanjian, dapat menerbitkan pembebasan hutang, dapat dan boleh dipergunakan sebagai suatu keterangan, suatu perbuatan atau suatu peristiwa;

Menimbang, bahwa sedangkan yang dimaksud dengan sengaja ialah melaksanakan sesuatu perbuatan, yang didorong oleh suatu keinginan untuk berbuat atau bertindak dan menghendaki dan menyadari akibat yang telah diperbuatnya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, sebagaimana disebutkan dimuka, telah terbukti:

Bahwa, pada sekitar bulan April 2019, Terdakwa bersama istrinya Gusti Vanda Andayani bertemu dengan saksi Mustopa alias Topan yang dikenalkan oleh Arnold D.J. Siahaya untuk membeli rumah yang terletak di Jl. Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran

Halaman 49 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) dengan luas 662 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang milik Zurni Hasyim Djalal;

Bahwa, harga yang disepakati antara Terdakwa dan Zurny Hasyim Djalal adalah Rp. 17.500.000.000.000,- yang pembayarannya akan dilunasi dalam waktu 6 bulan;

Bahwa, Mustopa menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal kepada Dedi Rusmanto yang berpura-pura menjadi staf Notaris Idham untuk dilakukan pengecekan ke kantor BPN dan beberapa dokumen identitas diri atas nama Zurni Hasyim Djalal berupa fotocopy KTP dan Kartu Keluarga;

Bahwa, benar Terdakwa dan istrinya Gusti Vanda Andayani menyerahkan fotocopy identitas diri berupa KTP dan Kartu Keluarga kepada Dedi Rusmanto, selanjutnya Dedi Rusmanto menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal kepada Tamam Hadi Priyanto di Depan Kantor BPN Jakarta Selatan dan memintanya untuk membuat draft Akta Jual Beli atas Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal kepada Terdakwa;

Bahwa, Tamam Hadi Priyanto menemui Noerjaya Darmakusuma yang dikenalnya sebagai staf Notaris / PPAT Heru Warsito untuk memnita bantuan dibuatkan draft Akta Jual Beli dan menyerahkan fotocopy sertifikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal beserta fotocopy identitas pemilik rumah dan pembeli;

Bahwa, Noerjaya Darmakusuma menyerahkan fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Zurni Hasyim Djalal beserta fotocopy identitas pemilik rumah dan pembeli kepada Edi Kamdani yang merupakan staf Notaris / PPAT Erlina Dwi Kurniawati, S.H. dan meminta dibuatkan Draft Akta Jual Beli;

Bahwa, Edi Kamdani kemudian membuat draf Akta Jual Beli antara Zurny Hasyim Djalal sebagai penjual dan Gusti Vanda Gusti Andayani Istri Terdakwa sebagai pembeli atas sebuah rumah yang terletak di Jl. Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) dengan luas 662 M2 sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang milik Zurni Hasyim Djalal;

Bahwa, Edi Kamdani menyerahkan draft Akta Jual Beli tersebut kepada Noerjaya Darmakusuma, kemudian Noerjaya Darmakusuma menyerahkannya kepada Tamam Hadi Priyanto, dan Tamam Hadi Priyanto

Halaman 50 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkannya kepada Dedi Rusmanto untuk dimintakan tanda tangan dari para pihak;

Bahwa, tanpa sepengetahuan Zurni Hasyim Djalal, Dedi Rusmanto mengisi dan menandatangani kolom tanda tangan pihak penjual atas nama Zurni Hasyim Djalal dan Dr. Hasyim Djalal di dalam draft Akta Jual Beli tersebut dengan cara memalsukan tanda tangan Zurni Hasyim Djalal dan Dr. Hasyim Djalal seolah-olah tanda tangan itu adalah benar tanda tangan Zurni Hasyim Djalal dan suaminya dan kemudian Terdakwa dan istrinya Gusti Vanda Andayani menandatangani Draft Akta Jual Beli tersebut;

Bahwa, Dedi Rusmanto menyerahkan kembali Draft Akta Jual Beli yang sudah ada tanda tangan penjual dan pembeli tersebut bersama dengan Asli Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang milik Zurni Hasyim Djalal kepada Tamam Hadi Priyanto, kemudian Tamam Hadi Priyanto menyerahkannya kepada Noerjaya Darmakusuma, dan Noerjaya Darmakusuma menyerahkannya kepada Edi Kamdani untuk diberi nomor dan ditandatangani oleh PPAT Erlina Dwi Kurniawati;

Bahwa, Edi Kamdani mencatatkan Akta Jual Beli dengan Nomor : 103/2019 tertanggal 22 April 2019 dan memintakan tanda tangan PPAT Erlina Dwi Kurniawati, setelah diberi nomor dan sudah ada tanda tangan pihak penjual, pembeli dan PPAT, Edi Kamdani mengembalikan Akta Jual beli Nomor 103/2019 tertanggal 22 April 2019 beserta Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang milik Zurni Hasyim Djalal kepada Noerjaya Darmakusuma, selanjutnya Noerjaya Darmakusuma menyerahkan kepada Tamam Hadi Priyanto dan Tamam Hadi Priyanto menyerahkannya kepada Dedi Rusmanto;

Bahwa, Dedi Rusmanto kemudian mendaftarkan Akta Jual beli Nomor 103/2019 tertanggal 22 April 2019 ke BPN Jakarta Selatan sebagai dasar perubahan nama pemilik Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang dari atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Gusti Vanda Andayani;

Bahwa, Terdakwa dan Istrinya Gusti Vanda Andayani mengetahui dan menyadari bahwa dirinya tidak pernah bertemu dengan Zurni Hasyim Djalal dan suaminya di Pejabat Pembuat Akta Tanah Erlina Dwi Kurniawati, SH untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor 103 / 2019 tanggal 22 April 2019;



Bahwa, pada tanggal 2 Mei 2019, Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang berubah nama pemilik dari atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Gusti Vanda Andayani (istri Terdakwa);

Bahwa, Terdakwa dan istrinya Gusti Vanda Andayani baru membayar uang panjar sebesar RP 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), hingga saat ini sisanya belum dibayar lunas oleh Terdakwa dan istrinya tersebut;

Bahwa, Terdakwa dan istrinya Gusti Vanda Andayani mengalihkan kembali hak atas tanah tersebut kepada Hendri Oktavianus dengan menandatangani Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang berubah nama pemilik dari atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Gusti Vanda Andayani di PPAT Syafran sehingga selanjutnya Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang kembali berubah nama dari atas nama Gusti Vanda Andayani menjadi atas nama Hendri Oktavianus;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut telah terbukti, bahwa proses pembuatan Akta Jual Beli Nomor 103 / 2019 tanggal 22 April 2019 tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku, dimana istri Terdakwa Gusti Vanda Andayani selaku pembeli dan Zurni Hasym Djalal sebagai penjual dalam surat tersebut seolah-olah benar-benar telah terjadi transaksi, pada hal antara istri Terdakwa serta Terdakwa sendiri dan Zurni Hasym Djalal tidak pernah datang menghadap notaris PPAT Erlina Dwi Kurniawati, S.H., untuk membuat dan menandatangani akta jual beli tersebut, dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 103 / 2019 tanggal 22 April 2019 tersebut adalah akta yang tidak sebenarnya atau Akta palsu;

Menimbang, bahwa dengan terbitnya Akta Jual Beli palsu Nomor 103 / 2019 tanggal 22 April 2019 tersebut, telah menimbulkan akibat hukum yaitu seolah-olah Zurni Hasym Djalal telah menjual rumahnya kepada istri Terdakwa dan Terdakwa, padahal itu tidak pernah terjadi;

Menimbang, bahwa selajutnya istri Terdakwa Gusti Vanda Andayani bersama dengan Terdakwa dengan Akta Jual Beli Nomor 103 / 2019 tanggal 22 April 2019, telah membaliknama Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang dari nama Zurni Hasym Djalal menjadi nama Gusti Vanda Andayani (istriTerdakwa), kemudian istri Terdakwa Gusti Vanda Andayani dan Terdakwa mengalihkan kepada Hendri Oktavianus;

Menimbang, bahwa apa yang telah dilakukan oleh Terdakwa bersama dengan istrinya yang telah menggunakan Akta Jual Beli Nomor 103 tahun



2019 tanggal 22 April 2019, telah menimbulkan kerugian bagi Zurni Hasyim Djalal;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum di atas unsur ini telah terpenuhi dalam perbuatan Terdakwa;

Ad.3. Mereka yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan.

Menimbang, bahwa unsur ini menunjukkan pelaku dari tindak pidana tersebut lebih dari satu orang sekurang-kurangnya 2 (dua) orang, yang perannya bisa sebagai orang yang melakukan (dader) atau yang turut melakukan (mede dader) atau yang menyuruh melakukan;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 103 tahun 2019 tanggal 22 April 2019, pada tanggal 2 Mei 2019, Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang berubah nama pemilik dari atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Vanda Gusti Andayani, Selanjutnya istri Terdakwa Gusti Vanda Andayani dan Terdakwa mengalihkan kembali hak atas tanah tersebut kepada Hendri Oktavianus dengan menandatangani Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang berubah nama pemilik dari atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Vanda Gusti Andayani di PPAT Syafran sehingga selanjutnya Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang kembali berubah nama dari atas nama Gusti Vanda Andayani menjadi atas nama Hendri Oktavianus;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut, telah terbukti adanya peran dari beberapa orang yang terlibat dalam pembuatan dan menggunakan surat palsu Akta Jual Beli Nomor 103 tahun 2019 tanggal 22 April 2019, yaitu Terdakwa, Istri Terdakwa Gusti Vanda Andayani (terdakwa dalam perkara lain), Arnold Josep DJ Siahaya, Sulfan Sauri, Dedi Rusmanto, Tamam Hadi Priyanto, Noerjaya Darmakusuma, Edi Kamdani dan Erlina Dwi Kurniawati;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum di atas unsur ini telah terpenuhi dalam perbuatan Terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 263 ayat (1) KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Ke 1 (satu) Pertama;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan Dakwaan ke 2 (dua) yaitu pasal 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 2010

Halaman 53 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



tentang Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP yang unsur-unsurnya sebagai berikut:

1. Setiap Orang.
2. Menempatkan, mentransfer, mengalihkan, membelanjakan, membayarkan, menghibahkan, menitipkan, membawa ke luar negeri, mengubah bentuk, menukarkan dengan mata uang atau surat berharga atau perbuatan lain atas Harta Kekayaan, Yang diketahuinya atau patut diduganya merupakan hasil tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), dengan tujuan menyembunyikan atau menyamarkan asal usul Harta Kekayaan.
3. Mereka yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan.

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

Ad.1. Setiap Orang.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur setiap orang adalah siapa saja yang menurut hukum sebagai subjek hukum baik orang pribadi, badan hukum ataupun badan usaha yang dapat mempertanggungjawabkan segala perbuatannya secara hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penuntut Umum telah mengajukan Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno sebagai Terdakwa, yang identitasnya sama dengan nama Terdakwa dalam surat dakwaan dan Identitas Tersangka dalam BAP;

Menimbang, bahwa selama persidangan Terdakwa mampu menjawab setiap pertanyaan yang diajukan, baik oleh Majelis Hakim, Penuntut Umum maupun Penasihat hukumnya, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat Terdakwa adalah orang yang sehat jasmani dan rohani sehingga dinilai sebagai orang yang mampu mempertanggungjawabkan segala perbuatan yang telah dilakukannya;

Menimbang, bahwa terlepas dari terbukti atau tidaknya Terdakwa melakukan tindak pidana menurut dakwaan pasal yang didakwakan, itu tergantung dari pertimbangan unsur berikutnya, yang jelas dalam unsur ini Penuntut Umum tidak keliru mengenai orang yang diajukan sebagai Terdakwa dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas unsur ini telah terpenuhi pada diri Terdakwa;



Ad.2. Menempatkan, mentransfer, mengalihkan, membelanjakan, membayarkan, menghibahkan, menitipkan, membawa ke luar negeri, mengubah bentuk, menukarkan dengan mata uang atau surat berharga atau perbuatan lain atas Harta Kekayaan, Yang diketahuinya atau patut diduga merupakan hasil tindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), dengan tujuan menyembunyikan atau menyamarkan asal usul Harta Kekayaan.

Menimbang, bahwa unsur kedua ini terdiri beberapa anasir atau jenis perbuatan, dalam dalam pembuktiannya bersifat alternatif, yang maksudnya apabila salah satu dari jenis perbuatan tersebut telah terbukti, maka unsur ini dianggap telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam dakwaan Kesatu Pertama diatas, Terdakwa telah terbukti melakukan tindak Pidana Penipuan;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan pasal 2 ayat (1) huruf z menyebutkan Hasil tindak pidana adalah harta kekayaan yang diperoleh dari Tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 4 (empat) tahun atau lebih;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, yaitu:

Bahwa, pada tanggal 2 Mei 2019, Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang berubah nama pemilik dari atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Vanda Gusti Andayani;

Bahwa, Terdakwa dan istrinya Vanda Gusti Andayani (terdakwa dalam perkara lain) baru membayar uang panjar sebesar Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah), hingga saat ini sisanya belum dibayar lunas oleh Terdakwa dan suaminya tersebut;

Bahwa, Selanjutnya Istri Terdakwa Vanda Gusti Andayani dan Terdakwa mengalihkan kembali hak atas tanah tersebut kepada Hendri Oktavianus dengan menandatangani Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang berubah nama pemilik dari atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Vanda Gusti Andayani di PPAT Syafran sehingga selanjutnya Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang kembali berubah nama dari atas nama Vanda Gusti Andayani menjadi atas nama Hendri Oktavianus;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, setelah sertifikat Hak Milik Nomor 2614/Pondok Pinang sudah beralih ke nama pemilik yang baru Hendri Oktavianus, kemudian Hendri Oktavianus berdasarkan bukti surat berupa mutasi rekening BCA Nomor 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani, pada tanggal 27 Mei 2019 Hendri Oktavianus mentransfer uang sebesar Rp.1.800.000.000,- dan Rp.7.749.000.000,- ke rekening BCA Nomor 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani sebagai pembayaran Rumah dan Tanah yang terletak di Jl. Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Vanda Gusti Andayani (terdakwa);

Bahwa, Pada tanggal 27 Mei 2019 istri Terdakwa Gusti Vanda Andayani melakukan penarikan tunai sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) yang selanjutnya ditransfer langsung ke rekening Bank Mandiri Nomor 1260002712379 atas nama Zurni Hasyim Djalal, pada tanggal 27 Mei 2019 Terdakwa juga melakukan penarikan tunai sebesar Rp.500.000.000,- dan digunakan untuk keperluan pribadi Terdakwa;

Bahwa, Pada tanggal 28 Mei 2019 istri Terdakwa Vanda Gusti Andayani mentransfer uang dari rekening BCA Nomor Rekening 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani ke rekening Bank Permata Nomor rekening 4102035009 a.n. Vanda Gusti Andayani sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);

Bahwa, selain yang diuraikan diatas, istri Terdakwa Vanda Gusti Andayani juga telah melakukan berbagai transaksi dari rekening Bank Permata Nomor rekening 4102035009 a.n. Vanda Gusti Andayani dengan rincian sebagai berikut :

TANGGAL	MASUK	SUMBER			KELUAR	TUJUAN		
		BANK	NO.REK	ATAS NAMA		BANK	NO.REK	ATAS NAMA
28/05/2019	6.000.000.000	BCA	2370046363	Vanda Gusti Andayani				
28/05/2019					5.700.000.000	UOB		Vanda Gusti Andayani
28/05/2019	3.900.000.000	UOB	5433001975	Vanda Gusti Andayani				
28/05/2019					359.910.000	BRI	037701018564500	Neneng Zakiah
28/05/2019					290.000.000	BCA	6755165585	Mustopa
29/05/2019					290.000.000	BCA	2211138965	Ahmad Dedi Kusmiarja
29/05/2019					130.000.000	BCA	2183010905	Mitra Pinastika
29/05/2019					1.000.000.000	Mandiri	1260002712379	Zurni Hasyim Djalal
29/05/2019					700.000.000	BNI	182039788	Supanto
29/05/2019					217.000.000	BNI	369778152	Rajiman
31/05/2019					1.500.000.000	UOB	5433001975	Vanda Gusti Andayani
31/05/2019					1.000.000.000	Muamalat	3060006064	Evi Ati Suhaimi

Halaman 56 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



31/05/2019					1.190.000.000	BRI	37701018564500	Neneng Zakiah
31/05/2019					100.010.000	BCA	2861382143	Irfan Nirza Natadingrat
02/06/2019					50.000.000	Permata	4118814024	Kenita Dewiyani
03/06/2019					50.000.000	Permata	4118814024	Kenita Dewiyani
09/06/2019					25.000.000	BCA	8803977788	Fan Oto Indonesia
09/06/2019					10.000.000	BCA	2370046363	Vanda Gusti Andayani
11/06/2019					10.000.000	BCA	7340063354	Fahreza Gusti
17/06/2019					25.000.000	BCA	8803977788	Fan Oto Indonesia
20/06/2019					65.000.000			
25/06/2019	25.000.000	UOB		Vanda Gusti Andayani				
25/06/2019					25.000.000		7350417910	Devina Aslea
27/06/2019	25.000.000	UOB		Vanda Gusti Andayani				
27/06/2019					25.000.000	Permata	701524977	Astra International
28/06/2019	25.000.000	UOB		Vanda Gusti Andayani				
28/06/2019					25.000.000	Permata	701524977	Astra International
28/06/2019	160.160.000	UOB		Vanda Gusti Andayani				
12/07/2006					5.000.000	BCA	2370046363	Vanda Gusti Andayani
15/07/2019					5.000.000	BCA	2370046363	Vanda Gusti Andayani
15/07/2019					15.000.000	BCA	7340063354	Fahreza Gusti
16/06/2019					10.000.000	BCA	1110040004	Jihan Mulkan
17/07/2019					15.000.000	BCA	7340063354	Fahreza Gusti
19/07/2019						Mandiri	10100049576	Suratmin
22/07/2019	50.000.000	BCA		Fan Oto Indonesia				
25/07/2019					20.000.000	UOB	05433001975	Vanda Gusti Andayani
25/07/2019					3.700.000	Bukopin	05303200169	Vanda Gusti Andayani

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut diatas, Perbuatan Terdakwa bersama dengan istrinya Vanda Gusti Andayani (terdakwa dalam perkara lain), dengan melakukan transaksi-transaksi keuangan sebagaimana disebutkan diatas, adalah bertujuan untuk mengaburkan atau menyembunyikan hasil kekayaan dari hasil kejahatannya dari tindak pidana Menggunakan Surat Palsu;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas unsur kedua telah terpenuhi dalam perbuatan Terdakwa;

Ad.3. Mereka yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut serta melakukan.

Menimbang, bahwa unsur ini menunjukan pelaku dari tindak pidana tersebut lebih dari satu orang sekurang-kurangnya 2 (dua) orang, yang perannya bisa sebagi orang yang melakukan (dader) atau yang turut melakukan (mede dader) atau yang menyuruh melakukan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam dakwaan Ke 1 (satu) pertama Terdakwa telah terbukti bersama dengan suaminya telah melakukan tindak Pidana menggunakan surat palsu;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dipersidangan:

Bahwa pada tanggal 2 Mei 2019, Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang berubah nama pemilik dari atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Vanda Gusti Andayani, selanjutnya Terdakwa Vanda Gusti Andayani dan suaminya Ferryjanto Satrio (terdakwa dalam perkara lain) mengalihkan kembali hak atas tanah tersebut kepada Hendri Oktavianus dengan menandatangani Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang berubah nama pemilik dari atas nama Zurni Hasyim Djalal menjadi atas nama Vanda Gusti Andayani di PPAT Syafran sehingga selanjutnya Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang kembali berubah nama dari atas nama Vanda Gusti Andayani menjadi atas nama Hendri Oktavianus;

Bahwa, setelah sertifikat Hak Milik Nomor 2614/Pondok Pinang sudah beralih ke nama pemilik yang baru Hendri Oktavianus, kemudian Hendri Oktavianus berdasarkan bukti surat berupa mutasi rekening BCA Nomor 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani, pada tanggal 27 Mei 2019 Hendri Oktavianus mentransfer uang sebesar Rp.1.800.000.000,- dan Rp.7.749.000.000,- ke rekening BCA Nomor 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani sebagai pembayaran Rumah dan Tanah yang terletak di Jl. Sekolah Duta II Blok PD No. 12 Rt 003/ 014 Pondok Pinang Kebayoran Lama Jakarta Selatan (Pondok Indah) sesuai Sertipikat Hak Milik No. 2614 / Pondok Pinang atas nama Vanda Gusti Andayani (terdakwa);

Bahwa, selanjutnya istri Terdakwa Vanda Gusti Handayani, melakukan beberapa transaksi, yaitu:

- o Tgl 27 Mei 2019, melakukan penarikan tunai sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) yang selanjutnya ditransfer langsung ke rekening Bank Mandiri Nomor 1260002712379 atas nama Zurni Hasyim Djalal;
- o tanggal 27 Mei 2019 Istri Terdakwa juga melakukan penarikan tunai sebesar Rp.500.000.000,- dan digunakan untuk keperluan pribadi Terdakwa;
- o Pada tanggal 28 Mei 2019 Istri Terdakwa Vanda Gusti Andayani mentransfer uang dari rekening BCA Nomor Rekening 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani ke rekening Bank Permata Nomor rekening

Halaman 58 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4102035009 a.n. Vanda Gusti Andayani sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);

o Istri Terdakwa Vanda Gusti Andayani melakukan berbagai transaksi dari rekening Bank Permata Nomor rekening 4102035009 a.n. Vanda Gusti Andayani dengan rincian sebagaimana dimuat dalam bukti surat Printout Tekening Korang milik Terdakwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas telah Terbukti Terdakwa besama-sama dengan Istrinya Vanda Gusti Andayani telah melakukan tindak pidana pencucian uang, dengan demikian unsur ini telah terpenuhi dalam perbuatan Terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal Pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Pencucian Uang telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan kedua;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan berlangsung pada diri Terdakwa tidak ditemukan keadaan yang sifatnya dapat membenarkan atau menghilangkan sifat melawan hukum dari perbuatan Terdakwa, oleh karenanya Terdakwa harus dihukum sesuai dengan kesalahan yang telah dilakukannya;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan dalam pasal 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencucian Uang, disamping dijatuhi pidana penjara juga dijatuhi pidana denda, dan jika pidana denda tersebut tidak dibayar diganti dengan pidana kurungan;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan berupa:

1. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 2614/Pondok Pinang atas nama Thomas Irawan Tjahyono;

Halaman 59 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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

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

Halaman 59



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 2614/ Pondok Pinang, yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
3. Akta Jual Beli No. 103/2019, Tanggal 22 April 2019 dibuat oleh PPAT Erlina Dwi Kurniawati, S.H, yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 02/2019, tanggal 11 September 2019 dibuat oleh PPAT DR. H. Syafran, S.H., M.Hum, yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
5. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 296/2019, tanggal 27 Nopember 2019 dibuat oleh PPAT Noor Kholis Adam, S.H., M.H., yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
6. Mutasi rekening bca Nomor Rekening 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani;
7. Mutasi rekening bank permata Nomor rekening 4102035009 atas nama Vanda Gusti Andayani;

Oleh karena masih diperlukan dalam perkara lain an. Arnold Josep

D.J.

Siahaya, Sulfan Sauri, Dedi Rusmanto, dan Erlina Dwi Kurniawati, maka sudah seharusnya dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dipergunakan dalam perkara lain tersebut;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Terdakwa telah menikmati hasil kejahatannya;
- Terdakwa tidak merasa bersalah, karena merasa sebagai korban;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa jujur dan sopan dipersidangan;
- Terdakwa menyesali perbuatannya;
- Terdakwa belum pernah dihukum;
- Terdakwa masih mempunyai anak yang masih kecil;

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

Halaman 60 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Pasal 263 ayat (2) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, pasal 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Pencucian Uang jo Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa Ferryjanto Satrio Bin Edi Soekarno terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah secara bersama-sama melakukan Tindak Pidana Menggunakan Surat Palsu dan Tindak Pidana Pencucian Uang;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa dengan pidana penjara selama 7 (tujuh) tahun, dan denda sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus Juta rupiah), dengan ketentuan jika denda tersebut tidak dibayar diganti dengan Pidana kurungan selama 3 (tiga) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan Tahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya terhadap pidana yang dijatuhkan;
4. Memerintahkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menyatakan barang bukti berupa :
 1. Asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 2614/Pondok Pinang atas nama Thomas Irawan Tjahyono;
 2. Fotokopi buku tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 2614/Pondok Pinang, yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
 3. Akta Jual Beli No. 103/2019, Tanggal 22 April 2019 dibuat oleh PPAT Erlina Dwi Kumiawati, S.H, yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
 4. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 02/2019, tanggal 11 September 2019 dibuat oleh PPAT DR. H. Syafran, SH., M.Hum, yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
 5. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor : 296/2019, tanggal 27 Nopember 2019 dibuat oleh PPAT Noor Kholis Adam, S.H., M.H., yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
 6. Mutasi rekening bca Nomor Rekening 2370046363 atas nama Vanda Gusti Andayani;
 7. Mutasi rekening bank permata Nomor rekening 4102035009 atas nama Vanda Gusti Andayani;

Halaman 61 dari 62 Putusan Nomor 433/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk digunakan dalam perkara lain atas nama Arnold Josep D.J. Siahaya, Sulfan Suri, Dedi Rusmanto, dan Erlina Dwi Kurniawati, S.H.;

6. Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp 5.000,00,- (lima ribu rupiah rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin, tanggal 20 September 2021, oleh kami, Elfian, S.H.,M.H, sebagai Hakim Ketua, Suharno, S.H.,M.H., dan M. Arif Nuryanta, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 22 September 2021, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Puji Asih, S.H.,M.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, serta dihadiri oleh I Gde Eka Haryana, S.H, Penuntut Umum dan Terdakwa menghadap sendiri;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Suharno, S.H., M.H.

Elfian, S.H.,M.H.

M. Arif Nuryanta, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Puji Asih, S.H.,M.H.