



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 466/Pid.B/ 2023/PN.Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN, yang memeriksa dan mengadili perkara- perkara pidana dalam Peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara terdakwa :

**LUSI INDRIANI,SH.,MKn.**, lahir di Padang, umur 51 tahun/ tgl. Lahir 28 Juni 1971, jenis kelamin perempuan, Kebangsaan Indonesia, Tempat tinggal Pesona Depok Estate Blok C no. 2 RT.04/022, Kelurahan Depok, Kecamatan Pancoran Mas, Depok, agama Islam, pekerjaan Notaris.

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum bernama **HASBULLAH,SH.,MH., dkk.**, para Advokat dari Kantor Hukum GOLD& PARTNERS LAW OFFICE, alamat Gedung Satrio Tower LT.13 unit 5-7, Jl.Prof. Satrio Blok C-4 no. 5 RT.07/02, Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12950 Email [goldlawoffice.lawyer@gmail.com](mailto:goldlawoffice.lawyer@gmail.com) , Tlp. 081319368368, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 oktober 2023.

Penahanan RUTAN :

- Penyidik, tidak melakukan penahanan.
- Penuntut Umum, sejak 11 Juli 2023 s/d. 30 Juli 2023.
- Penuntut Umum, Perpanjangan Ketua PN, 31 Juli 2023 s/d. 29 Agustus 2023.
- Hakim Pengadilan Negeri, 24 Agustus 2023 s/d. 22 September 2023.
- Perpanjangan Ketua PN, 23 September 2023 s/d. 21 November 2023.
- Keluar dari tahanan demi hukum, pada tanggal 22 November 2023.

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT , telah :

- Membaca surat- surat dalam berkas perkara ini.
- Mendengarkan keterangan para saksi, pendapat Ahli dan keterangan terdakwa di persidangan.
- Memperhatikan barang bukti yang diajukan ke persidangan.

Telah pula mendengar Tuntutan Pidana/ Requisitoir yang dibacakan oleh Penuntut Umum yang pada pokoknya menuntut supaya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memutuskan :

1. Menyatakan **Terdakwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana " **yang melakukan, yang menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan perbuatan menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, jika pemakaian itu dan**

**Hal. 1 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**menimbulkan kerugian”** sebagaimana di atur dan di ancam pidana dalam **Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat 1 ke 1 KUHP** sebagaimana dalam dakwaan Ketiga Penuntut Umum.

2. Menjatuhkan pidana terhadap **Terdakwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn** dengan pidana penjara selama **1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan** dikurang selama Terdakwa berada dalam tahanan, dengan perintah Terdakwa tetap di tahan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :

## **Dari saksi/korban ARIS SETYANTO NUGROHO**

1. Asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016
2. 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat senilai Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah)
3. Asli Surat Keterangan Pengalaman Kerja Nomor: Set.021/YS/UM/ 01/2016 tanggal 19 Januari 2016;
4. Asli Surat Rektor Universitas Mercubuana tanggal 15 Nopember 2018 perihal Ucapan Terimakasih;
5. Asli Surat Rektor Universitas Mercubuana Nomor: 01/294/V/IV/2013 tanggal 17 April 2013 perihal Dispensasi Mahasiswa Pada Acara Syuting MetroTV “Hari Pendidikan Nasional”.
6. Asli Kartu Keluarga No. 3171072401090484 tanggal 29 Juni 2020;
7. Asli SPPT-PBB a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO NOP: 31.73.020.001.012-0073.0 tanggal 16 April 2020;
8. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor: HP.03.03/1108-31.71/VI/2020 tanggal 4 Juni 2020 perihal Permohonan Informasi Atau Status Bidang Tanah;
9. Asli Tindakan Slip Setoran Bank BCA tanggal 14 Maret 2018 dari No. Rek 2211272980 a.n. R.R. NURUL WURYANDANI ke No. Rek 5035180149 a.n. CAHNDRA GUNAWAN senilai Rp. 1.721.968.250,- (satu milyar tujuh ratus dua puluh satu juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu dua ratus lima puluh rupiah)
10. Asli Paspor Republik Indonesia No. A6804057 tanggal 7 November 2013 a.n. ARISSETYANTO NUGROHO

## **Dari saksi a.n. MEISSIE PHOLUAN, S.H.**

1. 1 (satu) bundel fotocopy legalisir Minuta Akta Jual Beli No: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 diterbitkan oleh PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H
2. 1 (satu) bundel fotocopy legalisir Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No: 05 tanggal 10 Juni 2016 diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn.
3. 1 (satu) bundel fotocopy legalisir SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO.

**Hal. 2 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP dengan NIK 3173042805780009 a.n. Ir. SANTOSO HALIM.
5. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Kartu Keluarga No. 3172012809110049 a.n. Kepala Keluarga Ir. SANTOSO HALIM.
6. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir NPWP No. 07.653.213.4-033.000 a.n. SANTOSO HALIM.
7. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Lembar Tambahan Sidik Jari (Para) Penghadap a.n. Ir. SANTOSO HALIM.
8. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP dengan NIK 3171072402690007 a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO.
9. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP dengan NIK 3171075502730003 a.n. R.R. NURUL WURYANDANI, NPWP No. 73.654.642.5-077.000 a.n. R.R. NURUL WURYANDANI dan NPWP No. 06.699.380.9-077.000 a.n. ARISSETYANTO NUGROHO.
- 10.1 (satu) lembar fotocopy legalisir Kartu Keluarga No. 3171072401090484 tanggal 13 Januari 2011 a.n. Kepala Keluarga ARIS SETYANTO NUGROHO.
- 11.3 (tiga) lembar fotocopy legalisir Surat Nikah No. 717/46/III/1997 tanggal 17 Maret 1997.
- 12.1 (satu) lembar fotocopy legalisir Tanda Terima Asli SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO.
- 13.1 (satu) lembar fotocopy legalisir SPPT a.n. Wajib Pajak ARIS SETYANTO NUGROHO tanggal 11 Januari 2016 dengan NOP 31.73.020.001.012.0073.0.
- 14.1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti lunas pembayaran Pajak Penjual tanggal 14 Juni 2016 sebesar Rp 44.329.140.
- 15.1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti lunas pembayaran BPHTB tanggal 14 Juni 2016 sebesar Rp 846.000.000

## Dari saksi JANE SUTEJA

1. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Formulir Permohonan Kredit (Modal Kerja dan Investasi) Bank UOB tanggal 22 April 2019.
2. 1 (satu) bundel fotocopy legalisir SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 a.n. Ir. SANTOSO HALIM.
3. 1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28/2019 tanggal 25 Juli 2019 diterbitkan oleh PPAT R. SURYAWAN BUDI PRASETIYANTO, S.H., M.Kn.
4. 3 (tiga) lembar fotocopy legalisir Sertifikat Hak Tanggungan No. 1702/2019 tanggal 8 Agustus 2019.

**Hal. 3 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. 1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Kredit Nomor: 69 tanggal 17 November 2016 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M.
6. 1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Kredit Nomor: 54 tanggal 20 Oktober 2016 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M.
7. 1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 30 tanggal 7 April 2017 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M.
8. 1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 59 tanggal 13 April 2018 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M.
9. 1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 73 tanggal 17 Mei 2018 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M.
10. 1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 19 tanggal 19 Juni 2019 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M. berikut fotocopy legalisir lampiran Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank UOB Indonesia.
11. 1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 16 tanggal 23 Desember 2020 diterbitkan oleh Notaris NGESTIRINI BASOEKI, S.H.
12. 1 (satu) eksemplar asli SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 a.n. Ir. SANTOSO HALIM seluas 664 M2 berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat.

## Dari saksi LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn.:

1. 1 (satu) bendel fotokopi legalisir minuta akta dan salinan akta Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 10 Juni 2016 dihadapan Notaris & PPAT LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn.
2. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir lembar tambahan sidik jari (para) panghadap Nomor Akta 05 tanggal 10 Juni 2016 dihadapan Notaris & PPAT LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn
3. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir KTP an. IR. SANTOSO HALIM, NIK: 3173042805780009.
4. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir KK No. 3172012809110049 an kepala keluarga IR. SANTOSO HALIM.
5. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir akta perkawinan No. AK.5000294716 an. SANTOSO HALIM dengan FITRIAGUSTIN TJANDRA yang dikeluarkan oleh Disdukcapil Prov. DKI Jakarta tanggal 21 Maret 2009.

**Hal. 4 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir NPWP nomor: 07.653.213.4-033.000 an. SANTOSO HALIM.
7. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir KTP an. ARIS SETYANTO NUGROHO, NIK: 3171072402690007.
8. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir KTP an. RR. NURUL WURYANDANI NIK: 3171075902730003 NPWP nomor: 73.654.642.5-077.000 an. RR. NURUL WURYANDANI, NPWP nomor: 06.699.380.9-077.000 an. ARISSETYANTO NUGROHO
9. 3 (tiga) lembar fotokopi legalisir Akta Nikah dengan nomor: 717/46/III/1997 an. IR ARISSETYANTO NUGROHO dengan RR. NURUL WURYANDANI, SE yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Cipayung tanggal 17 Maret 1997
- 10.1 (satu) lembar fotokopi legalisir KK No. 3171072401090484 an. kepala keluarga ARIS SETYANTO NUGROHO.

## Dari saksi a.n. RITCHIE KELVIN LUMENTA;

1. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO Nomor: SK.MAGI-FIN/16/023 tanggal 16 Mei 2016 perihal Permohonan Fasilitas Kredit PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO
2. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir surat JTRUST BANK Nomor: 029/SPK/Jtrust/BDM/VI/2016 tanggal 20 Juni 2016 ditujukan kepada PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO perihal Surat Penegasan Kredit (SPK)
3. 1 (satu) bundel Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 40 tanggal 23 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com.
4. 1 (satu) bundel Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 41 tanggal 23 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com;
5. 1 (satu) bundel Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 42 tanggal 23 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com.
6. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Penawaran Kredit Nomor: 104/SPK/JTRUST/CBD/III/2017 tanggal 10 Maret 2017.
7. 4 (empat) lembar fotokopi legalisir Surat Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor: 1034/CA/III/17/006 tanggal 20 Maret 2017.
8. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 22 tanggal 20 Maret 2017 diterbitkan oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com.

**Hal. 5 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 23 tanggal 20 Maret 2017 diterbitkan oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com.

10.1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat JTRUST BANK Nomor: 073/Jtrust/CSME/JKT/VI/2019 tanggal 21 Juni 2019 perihal Surat Keterangan Lunas.

11.1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat JTRUST BANK Nomor: 153/Jtrust/Roya-LBS/VI/2019 tanggal 21 Juni 2019 perihal Permohonan Roya Hak Tanggungan.

## Dari saksi HARI SETYAWAN, S.E.

1. 1 (satu) bendel fotokopi legalisir Laporan Penilaian No: FSR/SR-FS/06.0794/2016 tanggal 13 Juni 2016 oleh KJPP Felix Sutandar & Rekan terhadap rumah tinggal di Jl. Tasikmalaya No.15, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat a.n. SANTOSO HALIM.

2. 1 (satu) bendel fotokopi legalisir surat dari KJPP Felix Sutandar & Rekan Ref No: 080/FSR/Spn-Wn/0306 tanggal 03 Juni 2016 perihal lingkup penugasan dan proposal jasa penilaian asset

## Dari saksi a.n. ENDO KURNIADI

1. 1 (satu) bundel fotokopi legalisir warkah Sertifikat Hak Milik Nomor: 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 atas nama Ir. SANTOSO HALIM.

## Dari terdakwa R.R. NURUL WURYANDANI

1. Print out rekening koran rekening BNI a.n. NURUL WURYANDANI dengan No. Rek 0394357881.

2. 1 (satu) bundel print out rekening koran rekening BCA a.n. R.R. NURUL WURYANDANI dengan No. Rek 8780919273.

3. Fotokopi legalisir Surat Law Firm MARIA SILALAH, S.H, ACHMAD FAISAL, S.H & PARTNERS Nomor: 003/SOM/MS-ASN/IV/18 tanggal 12 April 2018 perihal Surat Somasi.

4. Fotokopi legalisir Surat Law Firm MARIA SILALAH, S.H, ACHMAD FAISAL, S.H & PARTNERS Nomor: 005/SOM/MS-ASN/V/18 tanggal 15 Mei 2018 perihal Surat Somasi II.

5. Fotokopi legalisir Surat Law Firm MARIA SILALAH, S.H, ACHMAD FAISAL, S.H & PARTNERS Nomor: 035/SOM/MS-ASN/VII/19 tanggal 15 Juli 2019 perihal Surat Pengosongan.

## (Keseluruhan Barang Bukti dipergunakan dalam Perkara PIETER NARDTY THENU).

4. Menetapkan agar Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah).

**Hal. 6 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Tuntutan Pidana tersebut Penasihat Hukum terdakwa mengajukan Pledoi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menyatakan terdakwa LUSI INDRIANI,SH.,MKn. Tidak dapat terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum atas tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal 266 ayat (1) jo, pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.
2. Menyatakan terdakwa Lusi Indriani,SH.,Mkn., Lepas (ontslag) dari segala Tuntutan Hukum atau memberikan putusan yang ringan-ringannya.
3. Memulihkan hak terdakwa Lusi Indriani,SH.Mkn., dalam kemampuan (rehabilitasi) kedudukan dan harkat martabatnya.
4. Membebankan biaya perkara kepada negara.

Menimbang, bahwa selain itu pihak terdakwa pribadi juga mengajukan pembelaan tertulis yang pada pokoknya mohon putusan yang seadil-adilnya dan ringan-ringannya.

atas pembelaan Penasihat Hukum terdakwa tersebut Penuntut Umum telah mengajukan replik tertulis yang pada pokoknya menyatakan tetap pada Tuntutannya, kemudian Penasihat Hukum terdakwa mengajukan Duplik yang pada pokoknya menyatakan tetap pada pembelaannya.

Menimbang, bahwa terdakwa dihadapkan ke persidangan dengan Dakwaan sebagai berikut :

KESATU :

Bahwa Terdakwa LUSI INDRIANI, S.H. M.Kn pada tanggal 10 Juni 2016, 14 Juni 2016 dan 16 Juni 2016 atau atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Juni tahun 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan atau setidaknya-tidaknya di tempat-tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, **Pemalsuan surat jika dilakukan terhadap akta-akta otentik**, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- Berawal ketika saksi RR. NURUL WURYANDANI hendak meminjam uang untuk kerjasama bisnis properti antara RR. NURUL WURYANDANI dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI yang saat itu hanya berupa perjanjian lisan saja dan tidak tertuang dalam perjanjian bisnis, RR. NURUL WURYANDANI mengatakan kepada MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI bahwa ia tidak memiliki modal untuk ikut bisnis, kemudian MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI merayu RR. NURUL WURYANDANI agar menggunakan sertifikat rumah milik suami RR. NURUL WURYANDANI di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat untuk dijadikan modal (dijaminkan) kepada seseorang kenalan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI yang bisa memberikan pinjaman uang untuk modal bisnis properti tersebut, atas penjelasan tersebut RR. NURUL WURYANDANI pun menerima masukan dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan akan menggunakan sertifikat rumah milik ARIS SETYANTO NUGROHO dengan SHM

**Hal. 7 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 1088/Menteng yang mana ARIS SETYANTO NUGROHO merupakan suami dari RR. NURUL WURYANDANI dan sertifikat tersebut akan digunakan oleh RR. NURUL WURYANDANI sebagai jaminan untuk mendapatkan modal.

- Kemudian sekira bulan Mei 2016, MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTFI mengajak RR. NURUL WURYANDANI menuju ke Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan, kemudian RR. NURUL WURYANDANI dikenalkan dengan Saksi PIETER NARDTY THENU melalui saksi FAESHAL RIZA ERLANGGA, pada saat itu RR. NURUL WURYANDANI menyampaikan maksud kedatangannya adalah ingin meminjam uang, lalu saksi PIETER NARDTY THENU menyanggupi akan membantu dengan mengatakan kepada RR. NURUL WURYANDANI bahwa ia punya "big boss" yakni Ir. SANTOSO HALIM, kemudian saksi PIETER THENU juga mengatakan nanti Ir. SANTOSO HALIM yang akan memberikan uang kepada RR. NURUL WURYANDANI dalam bentuk cek tunai, namun Ir. SANTOSO HALIM mengatakan peminjaman uang tersebut dengan syarat harus ada jaminan.
- Oleh karena RR. NURUL WURYANDANI dimintai syarat tersebut oleh Ir. SANTOSO HALIM maka timbullah niat jahat RR. NURUL WURYANDANI untuk mengambil dokumen asli berupa Sertifikat Hak Milik Rumah dari brankas rumah RR. NURUL WURYANDANI tanpa sepengetahuan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO (suami RR. NURUL). Sertifikat tersebut adalah milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO yang merupakan Warisan dan terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat.
- Kemudian setelah sertifikat SHM No. 1088/Menteng a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO (saksi korban) diambil oleh RR. NURUL WURYANDANI, selanjutnya dibawa dan ditunjukkan kepada Saksi PIETER NARDTY THENU dan oleh saksi PIETER NARDTY THENU sertifikat tersebut di fotocopy untuk di tunjukkan kepada Ir SANTOSO HALIM.
- Selanjutnya masih sekitar bulan Juni 2016, RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTFI kembali mendatangi Gedung Cyber untuk bertemu lagi dengan saksi PIETER NARDTY THENU, dimana pada saat itu saksi PIETER NARDTY THENU menyampaikan bahwa Ir SANTOSO HALIM bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan **sistem pengembalian / buyback dengan jangka waktu** dan nanti akan dibuatkan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) di hadapan Terdakwa, atas iming-iming dari saksi Ir SANTOSO HALIM tersebut kemudian RR. NURUL WURYANDANI menyetujuinya, lalu saksi PIETER NARDTY THENU meminta agar RR. NURUL WURYANDANI datang kembali ke Gedung Cyber dengan membawa serta suaminya ARIS SETYANTO NUGROHO yaitu sebagai pemilik asset dan nama yang tertera dalam dokumen SHM No.

**Hal. 8 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1088/Menteng, dan membawa semua dokumen-dokumen asli pendukung berikut fotokopinya yaitu SHM No. 1088/Menteng, KTP suami/istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, dan lain-lain.

- Oleh karena RR. NURUL WURYANDANI tidak meminta izin kepada saksi ARIS SETYANTO NUGROHO untuk menjadikan SHM tersebut sebagai jaminan, maka kemudian saksi RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA AIS LUTFI mencari pemeran pengganti untuk berpura-pura sebagai suami RR. NURUL WURYANDANI yaitu saksi ARIS SETYANTO NUGROHO di hadapan Terdakwa, agar pinjaman tersebut dapat diberikan kepada RR. NURUL WURYANDANI.
- kemudian saksi RR. NURUL WURYANDANI yang seharusnya membawa suaminya yaitu ARIS SETYANTO NUGROHO ternyata membawa orang lain untuk berpura-pura menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO suami RR. NURUL WURYANDANI yang merupakan pemilik sertifikat yang sebenarnya dengan peran pengganti yaitu sdr SIGI (DPO), dan pada saat pertemuan tersebut langsung dilaksanakan penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB).
- Pada saat pertemuan tersebut, Terdakwa mengetahui bahwa yang datang ke hadapannya tersebut bukanlah ARIS SETYANTO NUGROHO (saksi korban) melainkan orang lain yang berpura-pura menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO yaitu Sdr. SIGI (DPO) karena **secara fisik Sdr. SIGI sangat berbeda jauh dengan ARIS SETYANTO NUGROHO**, karena sdr SIGI masih sangat muda dan terpaut jauh umurnya dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, **seharusnya dalam pertemuan tersebut Terdakwa membandingkan identitas saksi ARIS SETYANTO NUGROHO termasuk tanggal lahirnya yaitu 24 Februari 1969 (umur 50 tahun) yang sangat jauh berbeda dengan fisik Sdr. SIGI**, sehingga semua dokumen-dokumen yang digunakan dalam pertemuan itu menggunakan data-data ARIS SETYANTO NUGROHO namun wajah yang digunakan adalah wajah saudara SIGI sebagaimana terlihat dalam foto berikut :



- Pada saat pertemuan tersebut, Terdakwa juga membuat Surat Perjanjian Kerjasama untuk menjual asset yang dimiliki oleh ARIS SETYANTO NUGROHO

**Hal. 9 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Ir. SANTOSO HALIM dengan opsi pembelian kembali dalam jangka waktu 2 (dua) tahun. Pada saat penandatanganan akta tersebut, **Terdakwa mengetahui bahwa sebenarnya pembayaran atas Akta Pengikatan Jual Beli belum lunas**, karena pada saat akta tersebut dibacakan dan ditanyakan oleh Terdakwa kepada para pihak apakah pembayaran sudah lunas, Kemudian saksi PIETER mengatakan kepada Terdakwa bahwa sebenarnya pembayaran tersebut belum lunas karena masih ada tahapan-tahapan pembayaran sebagaimana terlampir dalam Surat Perjanjian Kerjasama tersebut yang di dalam lampirannya pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap sebanyak 24 kali. Namun, **secara sadar Terdakwa tetap mencatumkan pembayaran lunas di dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut.**

- Selain hal tersebut, Terdakwa juga dengan sengaja mencantumkan dalam aktanya bahwa akta tersebut dibuat di daerah Tangerang Selatan sebagaimana wilayah kerja Terdakwa, Namun kenyataannya pembuatan akta tersebut dibuat di Gedung Cyber I Mampang Jakarta Selatan dan bukan termasuk wilayah kerja Terdakwa, ditambah lagi Terdakwa juga memasukkan ke dalam akta otentik bahwa dalam akta tersebut dihadiri oleh RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA, padahal mereka tidak pernah menghadiri pembuatan akta tersebut. Namun Terdakwa tetap membuat akta tersebut seolah-olah dihadiri oleh RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA.
- **Bahwa Akta Otentik yang dibuat oleh Terdakwa adalah sebagai berikut :**
  1. Sebagaimana yang tertulis pada Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 :

## Pasal 1

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

*Kalimat "..... jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) tersebut, pihak pertama dengan ini memberikan bukti pelunasannya"*

**Hal. 10 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah **tidak sesuai dengan yang sebenarnya**, karena nilai transaksi sebenarnya adalah Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).

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

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

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

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

a. Nona RIKA CAHYA UMBARA, .....dst.

b. Tuan IRSAN MARADONA, .....dst.

Isi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 10 Juni 2016 **tidak sesuai dengan sebenarnya/palsu**, karena Akta Pengikatan Jual Beli tersebut ditandatangani di Gedung Cyber I Mampang-Jakarta Selatan bukan di Tangerang Selatan, dan RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA tidak hadir menyaksikan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut.

- Setelah Akta Pengikatan Jual Beli tersebut jadi, Ir. SANTOSO HALIM meminta kepada Terdakwa untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli selanjutnya atas permintaan tersebut, Terdakwa menghubungi Notaris MESSIE PHOLUAN, S.H. untuk dibuatkan draft akta jual beli atas objek tanah SHM 1088/Menteng milik ARIS SETYANTO NUGROHO tersebut, padahal Terdakwa mengetahui bahwa SHM tersebut belum lunas dan belum bisa beralih kepemilikan.
- Selanjutnya Terdakwa menyuruh stafnya bernama HILDA KARMILA untuk langsung menghadap Kepala Kantor BPN Jakarta Pusat terkait dengan pengurusan balik nama SHM Nomor 1088/Menteng dan Terdakwa meminta uang sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta) dari Ir. SANTOSO HALIM untuk :
  - a. Membayar honorarium PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H.;
  - b. Biaya validasi pajak penjual (PPH) dan Pajak pembeli (BPHTB);
  - c. Biaya pengurusan balik nama di Kantor BPN Jakarta Pusat;
  - d. Sisanya untuk operasional Terdakwa.

**Hal. 11 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terdakwa juga menyuruh HILDA KARMILA untuk menyerahkan sejumlah uang kepada salah satu petugas pendaftaran Kantor BPN Jakarta Pusat dan mengeluarkan biaya-biaya yang tidak resmi tersebut agar proses balik nama SHM Nomor 1088/Menteng bisa cepat dan tidak memakan waktu lama, sehingga proses balik nama tersebut bisa selesai dalam waktu 1 (satu) hari yaitu mulai pendaftaran tanggal 15 Juni 2016 dan selesai tanggal 16 Juni 2016.
- **Bahwa saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah bertemu dengan Ir. SANTOSO HALIM, saksi PIETER NARDYT THENU, dan juga Terdakwa, apalagi hadir dalam semua pertemuan yang terjadi di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan, ataupun menandatangani Surat Perjanjian Kerja tanggal 10 Juni 2016 dan Akta Perjanjian Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016, dan Akta Jual Beli No. 3/2016, sehingga akta-akta otentik itu kesemuanya di palsu.**
- Bahwa kemudian Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dikirim oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI melalui kurir JNE tanggal 16 Juli 2019, berikut photo copy asli SHM No. 1088/Menteng milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO dan asli tindasan kwitansi tanggal 10 Juni 2016 yang isinya seolah-olah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO telah menerima uang sebesar Rp. 17 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, padahal saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah melakukan transaksi tersebut dan tandatangan yang tertera di kwitansi tersebut bukan tandatangan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa tersebut, korban mengalami kerugian materil sebesar kurang lebih Rp. 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah) atau setidaknya mengalami kerugian materil hilangnya Sertifikat Hak Milik No 1088/Menteng.

**Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP.**

## ATAU KEDUA

----- Bahwa Terdakwa LUSI INDRIANI, SH Mkn bersama-sama RR. NURUL WURYANDANI, PIETER NARDY THENU (dilakukan penuntutan secara terpisah), dan Ir. SANTOSO HALIM (DPO), pada tanggal 10 Juni 2016, 14 Juni 2016 dan 16 Juni 2016 atau atau setidaknya pada suatu waktu dalam bulan Juni tahun 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan atau setidaknya di tempat-tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, **yang melakukan, yang menyuruh melakukan, yang turut serta melakukan perbuatan menyuruh memasukkan keterangan**

**Hal. 12 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*palsu kedalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, jika pemakaian itu dan menimbulkan kerugian*, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

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

**Hal. 13 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kemudian setelah sertifikat SHM No. 1088/Menteng a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO (saksi korban) diambil oleh RR. NURUL WURYANDANI, selanjutnya dibawa dan ditunjukkan kepada Saksi PIETER NARDTY THENU dan oleh saksi PIETER NARDTY THENU sertifikat tersebut di fotocopy untuk di tunjukkan kepada Ir SANTOSO HALIM.
- Selanjutnya sekitar bulan Juni 2016, RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA AIS LUTFI kembali mendatangi Gedung Cyber untuk bertemu lagi dengan saksi PIETER NARDTY THENU, dimana pada saat itu saksi PIETER NARDTY THENU menyampaikan bahwa Ir SANTOSO HALIM bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan **sistem pengembalian / buyback dengan jangka waktu** dan nanti akan dibuatkan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dan Perikatan Perjanjian Jual Beli PJB di hadapan Terdakwa, atas iming-iming dari saksi Ir SANTOSO HALIM tersebut kemudian RR. NURUL WURYANDANI menyetujuinya, lalu saksi PIETER NARDTY THENU meminta agar RR. NURUL WURYANDANI datang kembali ke Gedung Cyber dengan membawa serta suaminya ARIS SETYANTO NUGROHO yaitu sebagai pemilik asset dan nama yang tertera dalam dokumen SHM No. 1088/Menteng, dan membawa semua dokumen-dokumen asli pendukung berikut fotokopinya yaitu SHM No. 1088/Menteng, KTP suami/istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, dan lain-lain.
- Oleh karena RR. NURUL WURYANDANI tidak meminta ijin kepada saksi ARIS SETYANTO NUGROHO untuk menjadikan SHM tersebut sebagai jaminan, maka timbullah niat jahat RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA AIS LUTFI untuk mencari pemeran pengganti untuk berpura-pura sebagai suami RR. NURUL WURYANDANI yaitu saksi ARIS SETYANTO NUGROHO di hadapan Terdakwa, agar pinjaman tersebut dapat diberikan kepada RR. NURUL WURYANDANI.
- Kemudian untuk memuluskan permufakatan jahat tersebut, kemudian RR. NURUL WURYANDANI yang seharusnya membawa suaminya yaitu ARIS SETYANTO NUGROHO ternyata membawa orang lain untuk berpura-pura menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO suami RR. NURUL WURYANDANI yang merupakan pemilik sertipikat yang sebenarnya dengan peran pengganti yaitu sdr SIGI (DPO), dan pada saat pertemuan tersebut langsung dilaksanakan Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK).
- Pada saat pertemuan tersebut, Terdakwa mengetahui bahwa yang datang ke hadapannya tersebut bukanlah ARIS SETYANTO NUGROHO (saksi korban) melainkan orang lain yang berpura-pura menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO yaitu Sdr. SIGI (DPO) karena **secara fisik Sdr. SIGI sangat berbeda jauh**

**Hal. 14 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, karena sdr SIGI masih sangat muda dan terpaut jauh umurnya dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, seharusnya dalam pertemuan tersebut Terdakwa membandingkan identitas termasuk tanggal lahir yaitu 24 Februari 1969 (umur 50 tahun) yang sangat jauh berbeda dengan fisik Sdr. SIGI, sehingga semua dokumen-dokumen yang digunakan dalam pertemuan itu menggunakan data-data ARIS SETYANTO NUGROHO namun wajah yang digunakan adalah wajah sdr. SIGI sebagaimana terlihat dalam foto berikut :



- Pada saat pertemuan tersebut, selain membuat Surat Perjanjian Kerjasama untuk menjual asset yang dimiliki oleh ARIS SETYANTO NUGROHO kepada Ir. SANTOSO HALIM dengan opsi pembelian kembali dalam jangka waktu 2 (dua) tahun. Pada saat penandatanganan akta tersebut, **Terdakwa mengetahui bahwa sebenarnya pembayaran atas Akta Pengikatan Jual Beli belum lunas**, karena pada saat akta tersebut dibacakan dan ditanyakan oleh Terdakwa kepada para pihak apakah pembayaran sudah lunas, Kemudian PIETER mengatakan kepada Terdakwa bahwa sebenarnya pembayaran tersebut belum lunas karena masih ada tahapan-tahapan pembayaran sebagaimana terlampir dalam Surat Perjanjian Kerjasama tersebut yang di dalam lampirannya pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap sebanyak 24 kali. Namun, **secara sadar Terdakwa tetap mencatumkan pembayaran lunas di dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut.**
- Selain hal tersebut, Terdakwa juga dengan sengaja mencantumkan dalam aktanya bahwa akta tersebut dibuat di daerah Tangerang Selatan sebagaimana wilayah kerja Terdakwa, Namun kenyataannya pembuatan akta tersebut dibuat di Gedung Cyber I Mampang Jakarta Selatan dan bukan termasuk wilayah kerja Terdakwa, ditambah lagi Terdakwa juga memasukkan ke dalam akta otentik bahwa dalam akta tersebut dihadiri oleh RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA, padahal mereka tidak pernah menghadiri pembuatan akta tersebut. Namun Terdakwa tetap membuat akta tersebut seolah-olah dihadiri oleh RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA.
- Bahwa **Keterangan palsu pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Terdakwa.** adalah sebagai berikut :

**Hal. 15 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## Pasal 1

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

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

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

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

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

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

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

Isi penutup Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 10 Juni 2016 **tidak sesuai dengan** sebenarnya, karena Akta Pengikatan Jual Beli tersebut ditandatangani di Gedung Cyber I Mampang-Jakarta Selatan bukan di

**Hal. 16 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Tangerang Selatan**, dan RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA tidak hadir menyaksikan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, hal tersebut dilakukan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn karena wilayah kerjanya berada di Tangerang Selatan bukan di Jakarta Selatan.

- Setelah Akta Pengikatan Jual Beli tersebut jadi, Ir. SANTOSO HALIM meminta kepada Terdakwa untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli selanjutnya atas permintaan tersebut, Terdakwa menghubungi Notaris MESSIE PHOLUAN, S.H. untuk dibuatkan draft akta jual beli atas objek tanah SHM 1088/Menteng milik ARIS SETYANTO NUGROHO tersebut, padahal Terdakwa mengetahui bahwa SHM tersebut belum lunas dan belum bisa beralih kepemilikan.
- Selanjutnya Terdakwa menyuruh stafnya bernama HILDA KARMILA untuk langsung menghadap Kepala Kantor BPN Jakarta Pusat terkait dengan pengurusan balik nama SHM Nomor 1088/Menteng dan Terdakwa meminta uang sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta) dari Ir. SANTOSO HALIM untuk :
  - a. Membayar honorarium PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H.;
  - b. Biaya validasi pajak penjual (PPh) dan Pajak pembeli (BPHTB);
  - c. Biaya pengurusan balik nama di Kantor BPN Jakarta Pusat;
  - d. Sisanya untuk operasional Terdakwa.
- Terdakwa juga menyuruh HILDA KARMILA untuk menyerahkan sejumlah uang kepada salah satu petugas pendaftaran Kantor BPN Jakarta Pusat dan mengeluarkan biaya-biaya yang tidak resmi tersebut agar proses balik nama SHM Nomor 1088/Menteng bisa cepat dan tidak memakan waktu lama, sehingga proses balik nama tersebut bisa selesai dalam waktu 1 (satu) hari yaitu mulai pendaftaran tanggal 15 Juni 2016 dan selesai tanggal 16 Juni 2016.
- Bahwa permufakatan jahat antara Terdakwa dengan RR. NURUL WURYANDANI, Ir SANTOSO HALIM, dan PIETER NARDTY THENU terkait SHM milik saksi korban **ARIS SETYANTO NUGROHO**, masih berlanjut yaitu dengan cara :
  1. Menggunakan Jasa Kantor KJPP FELIX SUTANDAR sebagai kantor penilai yang ditunjuk oleh Ir. SANTOSO HALIM untuk melakukan penilaian di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, namun KJPP tersebut tidak melaksanakan Survey dengan benar sebagaimana SOP yang berlaku, Penilaian ini hanya Formalitas dibuat untuk dapat mengajukan Kredit ke Bank J Trust.
  2. Menggunakan Jasa Terdakwa yang berkantor di Ruko Marcella III Jln. Pondok Betung Raya No. 9 Lt. 2 Bintaro Sektor 3A Kota Tangerang Selatan 15225, padahal Pengikatan Jual Beli di lakukan di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan diluar Wilayah Kerja Terdakwa;

**Hal. 17 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

**Hal. 18 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jasa Notaris yang dibayarkan kepada saksi LUSI INDRIANI S.H.,M.Kn adalah sebesar Ro 10.000.000 (sepuluh Juta Rupiah).

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

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

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

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

- Bahwa PIETER NARDTY THENU sebelum terjadi penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, saksi PIETER NARDTY THENU mengatakan kepada RR. NURUL WURYANDANI bahwa ini pinjam meminjam tapi akad yang dilaksanakan adalah Pengikatan Jual Beli, sehingga kemudian RR. NURUL WURYANDANI menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama dan Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 tersebut.
- Saksi PIETER NARDTY THENU sejak awal mengetahui bahwa Akta Pengikatan Jual Beli ini adalah hanyalah akal-akalan untuk mendapatkan Tanah milik saksi korban ARIS karena perjanjian ini sejak awal diketahui belum lunas, namun dibuat Lunas dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10

**Hal. 19 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 sehingga dapat segera dimiliki oleh Ir SANTOSO HALIM karena tanggal 19 Juni 2016 sudah beralih nama menjadi milik IR SANTOSO HALIM, dan saksi PIETER NARDTY THENU mengatakan Nilai Rp 15.000.000.000 (Lima Belas Milyar) adalah **harga yang sangat tidak wajar** untuk membeli rumah di Jln. Tasikmalaya No.15 Menteng, lebih jauh saksi **PIETER NARDTY THENU** juga menerima keuntungan berupa :

- 1) Tanggal 13 Desember 2016 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
  - 2) Tanggal 15 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
  - 3) Tanggal 21 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
  - 4) Tanggal 22 Agustus 2017 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954.
  - 5) Tanggal 24 Juni 2016 sebesar Rp 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah) yang merupakan itu merupakan success fee untuk saksi PIETER yang ditransfer oleh Terdakwa melalui Bank BCA.
- **Bahwa saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah bertemu dengan Ir. SANTOSO HALIM, saksi PIETER NARDYT THENU, dan Terdakwa LUSI INDRIAYANI, S.H., M.Kn** apalagi hadir dalam semua pertemuan yang terjadi di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan, **ataupun** menandatangani SPK tanggal 10 Juni 2016 dan Akta Perjanjian Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016, dan Akta Perjanjian Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 dan Akta Jual Beli No. 3/2016, sehingga kesemua dokumen itu berisi keterangan yang tidak benar/palsu.
  - **Bahwa saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak mengetahui kalau RR. NURUL WURYANDANI telah menjadikan SHM No: 1088/Menteng atas nama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai jaminan pinjaman modal kepada Ir. SANTOSO HALIM**, yang mana RR. NURUL WURYANDANI melakukannya diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan dari saksi ARIS SETYANTO NUGROHO yang juga merupakan suami dari RR. NURUL WURYANDANI.
  - Bahwa RR. NURUL WURYANDANI tidak diberikan salinan atau photo copy Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016, karena semua dokumen dipegang oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, akan tetapi akhirnya saksi ARIS SETYANTO NUGROHO bisa mendapatkan dokumen asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI setelah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO meminta kepada MAULVY PARAMA ARTHA dengan proses permintaan yang sangat sulit hingga akhirnya

**Hal. 20 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mau menyerahkannya setelah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO membayar kompensasi kepada MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekening BCA Nomor 8780381974 atas nama MAULVY PARAMA ARTHA.

- Bahwa kemudian Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dikirim oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI melalui kurir JNE tanggal 16 Juli 2019, berikut photo copy asli SHM No. 1088/Menteng milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO dan asli tindasan kwitansi tanggal 10 Juni 2016 yang isinya seolah-olah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO telah menerima uang sebesar Rp. 17 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, padahal saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah melakukan transaksi tersebut dan tandatangan yang tertera di kwitansi tersebut bukan tandatangan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa, bersama-sama dengan Ir. SANTOSO HALIM, saksi PIETER NARDYT THENU, dan saksi RR. NURUL WURYANDANI tersebut, korban mengalami kerugian materil sebesar kurang lebih Rp. 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah) atau setidaknya-tidaknya mengalami kerugian materil hilangnya Sertifikat Hak Milik No 1088/Menteng.

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

## ATAU KETIGA

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

- Berawal ketika saksi RR. NURUL WURYANDANI hendak meminjam uang untuk kerjasama bisnis properti antara RR. NURUL WURYANDANI dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI yang saat itu hanya berupa perjanjian lisan saja dan

**Hal. 21 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak tertuang dalam perjanjian bisnis, RR. NURUL WURYANDANI mengatakan kepada MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI bahwa ia tidak memiliki modal untuk ikut bisnis, kemudian MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI merayu RR. NURUL WURYANDANI agar menggunakan sertifikat rumah milik suami RR. NURUL WURYANDANI di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat untuk dijadikan modal (dijaminkan) kepada seseorang kenalan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI yang bisa memberikan pinjaman uang untuk modal bisnis properti tersebut, atas penjelasan tersebut RR. NURUL WURYANDANI pun menerima masukan dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan akan menggunakan sertifikat rumah milik ARIS SETYANTO NUGROHO dengan SHM No. 1088/Menteng yang mana ARIS SETYANTO NUGROHO merupakan suami dari RR. NURUL WURYANDANI dan sertifikat tersebut akan digunakan oleh RR. NURUL WURYANDANI sebagai jaminan untuk mendapatkan modal.

- Kemudian sekira bulan Mei 2016, MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mengajak RR. NURUL WURYANDANI menuju ke Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan, kemudian RR. NURUL WURYANDANI dikenalkan dengan Saksi PIETER NARDTY THENU melalui saksi FAESHAL RIZA ERLANGGA, pada saat itu RR. NURUL WURYANDANI menyampaikan maksud kedatangannya adalah ingin meminjam uang, lalu saksi PIETER NARDTY THENU menyanggupi akan membantu dengan mengatakan kepada RR. NURUL WURYANDANI bahwa ia punya "big boss" yakni Ir. SANTOSO HALIM, kemudian saksi PIETER THENU juga mengatakan nanti Ir. SANTOSO HALIM yang akan memberikan uang kepada RR. NURUL WURYANDANI dalam bentuk cek tunai, namun Ir. SANTOSO HALIM mengatakan peminjaman uang tersebut dengan syarat harus ada jaminan.
- Oleh karena RR. NURUL WURYANDANI dimintai syarat tersebut oleh Ir. SANTOSO HALIM maka timbullah niat jahat RR. NURUL WURYANDANI untuk mengambil dokumen asli berupa Sertifikat Hak Milik Rumah dari brankas rumah RR. NURUL WURYANDANI tanpa sepengetahuan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO (suami RR. NURUL). Sertifikat tersebut adalah milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO yang merupakan Warisan dan terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat.
- Kemudian setelah sertifikat SHM No. 1088/Menteng a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO (saksi korban) diambil oleh RR. NURUL WURYANDANI, selanjutnya dibawa dan ditunjukkan kepada Saksi PIETER NARDTY THENU dan oleh saksi PIETER NARDTY THENU sertifikat tersebut di fotocopy untuk di tunjukkan kepada Ir SANTOSO HALIM.
- Selanjutnya masih sekitar bulan Juni 2016, RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI kembali mendatangi Gedung Cyber untuk

**Hal. 22 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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





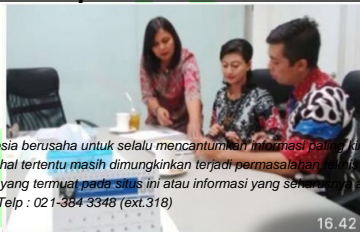
## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertemu lagi dengan saksi PIETER NARDTY THENU, dimana pada saat itu saksi PIETER NARDTY THENU menyampaikan bahwa Ir SANTOSO HALIM bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan **sistem pengembalian / buyback dengan jangka waktu** dan nanti akan dibuatkan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dan Akta Perjanjian Jual Beli (APJB) di hadapan Terdakwa, padahal Ir SANTOSO HALIM, PIETER mengetahui bahwa harga jual tanah milik saksi korban tidaklah mungkin seharga Rp 15.000.000.000, termasuk juga terdakwa selaku PPAT patut menduga dan mengetahui bahwa harga tanah di kawasan Menteng seharga Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) merupakan harga dibawah harga pasaran, kemudian atas iming-iming dari saksi Ir SANTOSO HALIM tersebut kemudian RR. NURUL WURYANDANI menyetujuinya, lalu saksi PIETER NARDTY THENU meminta agar RR. NURUL WURYANDANI datang kembali ke Gedung Cyber dengan membawa serta suaminya ARIS SETYANTO NUGROHO yaitu sebagai pemilik asset dan nama yang tertera dalam dokumen SHM No. 1088/Menteng, dan membawa semua dokumen-dokumen asli pendukung berikut fotokopinya yaitu SHM No. 1088/Menteng, KTP suami/istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, dan lain-lain.

- Oleh karena RR. NURUL WURYANDANI tidak meminta izin kepada saksi ARIS SETYANTO NUGROHO untuk menjadikan SHM tersebut sebagai jaminan, maka timbullah niat jahat RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTFI untuk mencari pemeran pengganti untuk berpura-pura sebagai suami RR. NURUL WURYANDANI yaitu saksi ARIS SETYANTO NUGROHO di hadapan Terdakwa, agar pinjaman tersebut dapat diberikan kepada RR. NURUL WURYANDANI.
- Kemudian untuk memuluskan permufakatan jahat tersebut, agar mendapatkan uang dari Ir SANTOSO HALIM kemudian RR. NURUL WURYANDANI yang seharusnya membawa suaminya yaitu ARIS SETYANTO NUGROHO ternyata membawa orang lain untuk berpura-pura menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO suami RR. NURUL WURYANDANI yang merupakan pemilik sertifikat yang sebenarnya dengan peran pengganti yaitu sdr SIGI (DPO), dan pada saat pertemuan tersebut langsung dilaksanakan penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB).
- Pada saat pertemuan tersebut, Terdakwa mengetahui bahwa yang datang ke hadapannya tersebut bukanlah ARIS SETYANTO NUGROHO (saksi korban) melainkan orang lain yang berpura-pura menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO yaitu Sdr. SIGI (DPO) karena **secara fisik Sdr. SIGI sangat berbeda jauh dengan ARIS SETYANTO NUGROHO**, karena sdr SIGI masih sangat muda dan terpaut jauh umurnya dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, **seharusnya dalam pertemuan tersebut Terdakwa membandingkan identitas termasuk**

Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.



16.42





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal lahir yaitu 24 Februari 1969 (umur 50 tahun) yang sangat jauh berbeda dengan fisik Sdr. SIGI, sehingga semua dokumen-dokumen yang digunakan dalam pertemuan itu menggunakan data-data ARIS SETYANTO NUGROHO namun wajah yang digunakan adalah wajah sdr. SIGI sebagaimana terlihat dalam foto berikut :

- Pada saat pertemuan tersebut, Terdakwa juga membuat Surat Perjanjian Kerjasama untuk menjual asset yang dimiliki oleh ARIS SETYANTO NUGROHO kepada Ir. SANTOSO HALIM dengan opsi pembelian kembali dalam jangka waktu 2 (dua) tahun. Pada saat penandatanganan akta tersebut, **Terdakwa mengetahui bahwa sebenarnya pembayaran atas Akta Pengikatan Jual Beli belum lunas**, karena pada saat akta tersebut dibacakan dan ditanyakan oleh Terdakwa kepada para pihak apakah pembayaran sudah lunas? Kemudian PIETER mengatakan kepada Terdakwa bahwa sebenarnya pembayaran tersebut belum lunas karena masih ada tahapan-tahapan pembayaran sebagaimana terlampir dalam Surat Perjanjian Kerjasama tersebut yang di dalam lampirannya pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap sebanyak 24 kali. Namun, **secara sadar Terdakwa tetap mencatumkan pembayaran lunas di dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut.**
- Selain hal tersebut, Terdakwa juga dengan sengaja mencantumkan dalam aktanya bahwa akta tersebut dibuat di daerah Tangerang Selatan sebagaimana wilayah kerja Terdakwa, Namun kenyataannya pembuatan akta tersebut dibuat di Gedung Cyber I Mampang Jakarta Selatan dan bukan termasuk wilayah kerja Terdakwa, ditambah lagi Terdakwa juga memasukkan ke dalam akta otentik bahwa dalam akta tersebut dihadiri oleh RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA, padahal mereka tidak pernah menghadiri pembuatan akta tersebut. Namun Terdakwa tetap membuat akta tersebut seolah-olah dihadiri oleh RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA.
- Bahwa **Keterangan palsu pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Terdakwa.** adalah sebagai berikut :
  1. Sebagaimana yang tertulis pada Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 :

Pasal 1

**Hal. 24 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



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

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

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

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

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

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

- c. Nona RIKA CAHYA UMBARA, .....dst.  
d. Tuan IRSAN MARADONA, .....dst.

Isi penutup Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 5 tanggal 10 Juni 2016 **tidak sesuai dengan** sebenarnya, karena Akta Pengikatan Jual Beli tersebut ditandatangani di Gedung Cyber I Mampang-Jakarta Selatan bukan di Tangerang Selatan, dan RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA tidak hadir menyaksikan pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli

**Hal. 25 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, hal tersebut dilakukan Terdakwa karena wilayah kerjanya berada di Tangerang Selatan bukan di Jakarta Selatan.

- Setelah Akta Pengikatan Jual Beli tersebut jadi, Ir. SANTOSO HALIM meminta kepada Terdakwa untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli selanjutnya atas permintaan tersebut, Terdakwa menghubungi Notaris MESSIE PHOLUAN, S.H. untuk dibuatkan draft akta jual beli atas objek tanah SHM 1088/Menteng milik ARIS SETYANTO NUGROHO tersebut, padahal Terdakwa mengetahui bahwa SHM tersebut belum lunas dan belum bisa beralih kepemilikan.
- **Selanjutnya Terdakwa dengan sengaja memakai akta tersebut yang isinya tidak sejati atau dipalsukan untuk pengurusan balik nama SHM Nomor 1088/Menteng ke Kantor BPN Jakarta Pusat dengan menyuruh stafnya bernama HILDA KARMILA dan Terdakwa meminta uang sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta) dari Ir. SANTOSO HALIM untuk :**
  - a. Membayar honorarium PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H.;
  - b. Biaya validasi pajak penjual (PPh) dan Pajak pembeli (BPHTB);
  - c. Biaya pengurusan balik nama di Kantor BPN Jakarta Pusat;
  - d. Sisanya untuk operasional Terdakwa.
- Terdakwa juga menyuruh HILDA KARMILA untuk menyerahkan sejumlah uang kepada salah satu petugas pendaftaran Kantor BPN Jakarta Pusat dan mengeluarkan biaya-biaya yang tidak resmi tersebut agar proses balik nama SHM Nomor 1088/Menteng bisa cepat dan tidak memakan waktu lama, sehingga proses balik nama tersebut bisa selesai dalam waktu 1 (satu) hari yaitu mulai pendaftaran tanggal 15 Juni 2016 dan selesai tanggal 16 Juni 2016.
- Bahwa permufakatan jahat antara Terdakwa dengan RR. NURUL WURYANDANI, Ir SANTOSO HALIM, dan PIETER NARDTY THENU terkait SHM milik saksi korban **ARIS SETYANTO NUGROHO**, masih berlanjut yaitu dengan cara :
  1. Menggunakan Jasa Kantor KJPP FELIX SUTANDAR sebagai kantor penilai yang ditunjuk oleh Ir. SANTOSO HALIM untuk melakukan penilaian di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, namun KJPP tersebut tidak melaksanakan Survey dengan benar sebagaimana SOP yang berlaku, Penilaian ini hanya Formalitas dibuat untuk dapat mengajukan Kredit ke Bank J Trust.
  2. Menggunakan Jasa Terdakwa yang berkantor di Ruko Marcella III Jln. Pondok Betung Raya No. 9 Lt. 2 Bintaro Sektor 3A Kota Tangerang Selatan 15225, padahal Pengikatan Jual Beli di lakukan di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan diluar Wilayah Kerja Terdakwa;
  3. Pengikatan Jual Beli yaitu Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016, yang merupakan PJB lunas sekaligus Kuasa Jual yang diberikan oleh

**Hal. 26 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

4. Akta Pengikatan Jual Beli dilakukan di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan, dan Akta Pengikatan Jual beli ini dibuat dengan Lunas, **padahal faktanya belum lunas dan uang yang digunakan untuk diberikan kepada R R NURUL WURYANDANI menggunakan uang yang di dapat Ir SANTOSO HALIM setelah menjaminkan Sertifikat SHM No. 1088/Menteng ke Bank J Trust.**
5. Menggunakan Jasa Terdakwa untuk mengurus balik nama Sertifikat Hak Milik SHM No. 1088/Menteng ke Badan Pertanahan Jakarta Pusat dengan memberikan biaya sebesar Rp 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) supaya bisa balik nama bisa selesai dalam 1 hari untuk bisa segera mengajukan kredit ke Bank J Trust, termasuk namun tidak terbatas diberikan kepada Badan Pertanahan Jakarta Pusat.
6. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tertera pada Surat Perjanjian tersebut, RR. NURUL WURYANDANI telah menerima uang sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), padahal R. R. NURUL WURYANDANI baru menerima uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dari Ir SANTOSO HALIM.
7. Secara aktif dan sadar sejak Tanggal 10 Juni 2016 hingga 19 Juni 2016, Ir SANTOSO HALIM dengan berbagai upaya memuluskan skenarionya agar dapat menguasai Tanah yang berlokasi di Jalan Tasikmalaya N0.15 Menteng Jakarta Pusat dengan membuat Surat Perjanjian Kerjasama, Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli, Balik Nama Ke Badan Pertanahan Negara Jakarta Pusat hingga mengajukan Kredit Ke Bank J Trust dengan niat jahat dan bujuk rayu kepada R R NURUL WURYANDANI agar mau menyerahkan SHM No. 1088/Menteng dan mendapatkan keuntungan dari Bank J Trust sebesar Rp Rp 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah).
8. Menerima Uang sebesar Rp 44.329.140,- (empat puluh empat juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu seratus empat puluh rupiah) ke rekening BCA dengan No. Rek 5035070599 atas nama Ir. SANTOSO HALIM dari R R NURUL WURYANDANI, untuk beban uang jasa Notaris yang dibagi dua antara R R NURUL WURYANDANI dengan Ir SANTOSO HALIM, padahal Faktanya Uang jasa Notaris yang dibayarkan kepada Terdakwa adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh Juta Rupiah).

**Hal. 27 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

- Bahwa PIETER NARDTY THENU sebelum terjadi penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, saksi PIETER NARDTY THENU mengatakan kepada RR. NURUL WURYANDANI bahwa ini pinjam meminjam tapi akad yang dilaksanakan adalah Akta Pengikatan Jual Beli, sehingga kemudian RR. NURUL WURYANDANI menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama dan Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 tersebut.
- Saksi PIETER NARDTY THENU sejak awal mengetahui bahwa Akta Pengikatan Jual Beli ini adalah hanyalah akal-akalan untuk mendapatkan Tanah milik saksi korban ARIS karena perjanjian ini sejak awal diketahui belum lunas, namun dibuat Lunas dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 Tahun 2016 sehingga dapat segera dimiliki oleh Ir SANTOSO HALIM karena tanggal 19 Juni 2016 sudah beralih nama menjadi milik IR SANTOSO HALIM, dan saksi PIETER NARDTY THENU mengatakan Nilai Rp 15.000.000.000 (Lima

Hal. 28 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Belas Milyar) adalah **harga yang sangat tidak wajar** untuk membeli rumah di Jln. Tasikmalaya No.15 Menteng, lebih jauh saksi **PIETER NARDTY THENU** juga menerima keuntungan berupa :

- 1) Tanggal 13 Desember 2016 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
  - 2) Tanggal 15 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
  - 3) Tanggal 21 Desember 2016 sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954;
  - 4) Tanggal 22 Agustus 2017 sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) ke rekening a.n. PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek BCA 6520161954.
  - 5) Tanggal 24 Juni 2016 sebesar Rp 2.000.000.000 (dua milyar Rupiah) yang merupakan itu merupakan success fee untuk saksi PIETER yang ditransfer oleh Terdakwa melalui Bank BCA.
- **Bahwa saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah bertemu dengan Ir. SANTOSO HALIM, saksi PIETER NARDTY THENU, Notaris LUSI INDRIAYANI, S,H.M.Kn** apalagi hadir dalam semua pertemuan yang terjadi di Gedung Cyber Mampang Jakarta Selatan, **APALAGI** menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 dan Akta Perjanjian Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016, dan Akta Jual Beli No. 3/2016, sehingga kesemua dokumen itu berisi keterangan yang tidak benar/palsu.
  - **Bahwa saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak mengetahui kalau RR. NURUL WURYANDANI telah menjadikan SHM No: 1088/Menteng atas nama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai jaminan pinjaman modal kepada Ir. SANTOSO HALIM**, yang mana RR. NURUL WURYANDANI melakukannya diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan dari saksi ARIS SETYANTO NUGROHO yang juga merupakan suami dari RR. NURUL WURYANDANI, karena pengaruh dan iming-iming yang kuat dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI.
  - **Bahwa RR. NURUL WURYANDANI tidak diberikan salinan atau photo copy Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016**, karena semua dokumen dipegang oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, akan tetapi akhirnya saksi ARIS SETYANTO NUGROHO bisa mendapatkan dokumen asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI setelah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO meminta kepada MAULVY PARAMA ARTHA dengan proses permintaan yang sangat sulit hingga akhirnya MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mau menyerahkannya setelah saksi ARIS SETYANTO NUGROHO membayar kompensasi kepada MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) melalui

**Hal. 29 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

transfer ke rekening BCA Nomor 8780381974 atas nama MAULVY PARAMA ARTHA.

- Bahwa kemudian Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dikirim oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI melalui kurir JNE tanggal 16 Juli 2019, berikut photo copy asli SHM No. 1088/Menteng milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO dan asli tindasan kwitansi tanggal 10 Juni 2016 yang isinya seolah-olah ARIS SETYANTO NUGROHO telah menerima uang sebesar Rp. 17 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, padahal saksi ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah melakukan transaksi tersebut dan tandatangan yang tertera di kwitansi tersebut bukan tandatangan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO
- Bahwa akibat dari perbuatan Terdakwa, bersama-sama dengan Ir. SANTOSO HALIM, saksi PIETER NARDYT THENU, dan saksi RR. NURUL WURYANDANI tersebut, korban mengalami kerugian materil sebesar kurang lebih Rp. 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah) atau setidaknya-tidaknya mengalami kerugian materil hilangnya Sertifikat Hak Milik No 1088/Menteng.

## **Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 266 ayat (2) KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP.**

Menimbang, bahwa atas Dakwaan tersebut Penasihat Hukum terdakwa menyatakan mengajukan eksepsi.

Menimbang, bahwa atas eksepsi penasihat Hukum terdakwa, setelah majelis Hakim mendengar pendapat Jaksa/Penuntut Umum, telah menjatuhkan Putusan Sela pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi/keberatan Penasihat Hukum Terdakwa untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor : 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel., atas nama Terdakwa LUSI INDRIANI,SH.,MKn.
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Dakwaannya Penuntut Umum telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan, pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi- I , R. HADI MURHANDANU,SH., alias BOBY :

- Bahwa saksi adalah saudara kandung saksi RR. NURUL WURYANDANI (terdakwa yang dilakukan penuntutan terpisah), saksi sebelumnya tidak kenal dengan terdakwa LUSI INDRIANI maupun sdr. PIETER NARDY THENU (terdakwa yang dilakukan penuntutan terpisah).
- Saksi juga tidak kenal dengan sdr. IR. SANTOSO HALIM (terdakwa yang dilakukan penuntutan terpisah) .

**Hal. 30 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui bahwa RR. NURUL WURYANDANI bekerja sama dengan sdr. LUTHFI (DPO) dalam proyek pembangunan apartemen di Surabaya, untuk itu maka RR. NURUL WURYANDANI membutuhkan uang untuk proyek tersebut.
- Bahwa kemudian sekitar bulan November 2016 saksi mendengar cerita kalau rumahnya RR. NURUL WURYANDANI yang terletak di Jl. Tasikmalaya no. 15 Menteng Jakarta Pusat bermasalah, yaitu dijadikan jaminan hutang oleh RR. NURUL WURYANDANI, padahal rumah itu adalah miliknya suami dari RR. NURUL WURYANDANI yang bernama ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Bahwa saksi tidak tahu kalau rumah itu oleh RR. NURUL WURYANDANI dijadikan jaminan hutang kepada sdr. IR. Santoso Halim.

Saksi-2, FAESHAL REZA ERLANGGA :

- Bahwa saksi sebelumnya tidak kenal dengan terdakwa LUSI INDRIANI, namun saksi kenal dengan sdr. PIETER NARDY THENU karena sama-sama kerja di Gedung Cyber-2 Mampang Prapatan- Jakarta Selatan, pekerjaan saksi dan sdr. PIETER kadang-kadang adalah sebagai mediator orang yang butuh dana cepat.
- Bahwa saksi kenal dengan sdr. RR. NURUL WURYANDANI sekira awal 2016, saat itu saksi berada di kantin Gedung Cyber-2 bertemu dengan teman saksi bernama YANCE, waktu itu YANCE memperkenalkan 2 (dua) orang temannya bernama RR. NURUL WURYANDANI dan sdr. LUTHFI, dari pembicaraan intinya RR. NURUL WURYANDANI butuh dana sekitar 15 miliar untuk keperluan proyek apartemen di Surabaya.
- Bahwa kemudian RR. NURUL WURYANDANI dipertemukan dengan sdr. PIETER berkaitan dengan kebutuhan dana tersebut.
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai penyerahan jaminan hutang berupa sertifikat tanah nomor 1088/ Menteng.
- Bahwa yang saksi ketahui hanya sekitar tahun 2017, RR. NURUL WURYANDANI datang ke Gedung Cyber-2 katanya ingin bertemu PIETER mau bayar cicilan hutangnya.
- Bahwa saksi menerima fee dari sdr. PIETER berkaitan dengan pinjaman uang RR. NURUL WURYANDANI sejumlah Rp. 375.000.000,- ( tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah ) , namun saksi tidak mengetahui cara menghitung fee tersebut, saksi hanya ditransfer uang sejumlah tersebut oleh PIETER.

SAKSI-3, HILDA KARMILA :

- Saksi kenal dengan Terdakwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, karena saksi sebagai Asisten Notaris tersebut.

**Hal. 31 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tugas saksi adalah antara lain membantu khususnya di lapangan, seperti pengurusan balik nama, pengecekan sertifikat di BPN dan pengurusan validasi pajak, sesuai perintahnya terdakwa.
- Bahwa Wilayah kerja Terdakwa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris adalah di Kota Tangerang Selatan, dan kantornya beralamat di Ruko Marcella III Jln. Pondok Betung Raya No. 9 Lt. 2 Bintaro Sektor 3A Kota Tangerang Selatan 15225.
- Bahwa Saksi mengenali Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, karena saksi hadir dan menyaksikan proses penandatanganan.
- Bahwa penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tersebut terjadi pada tanggal 10 Juni 2016 sekitar pukul 16.30 WIB di Gedung Cyber I Lt. 1 Mampang, Kuningan-Jakarta Selatan, yang merupakan kantor milik Ir. SANTOSO HALIM.
- Bahwa pada proses penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tersebut dihadiri oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan istrinya Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI, Sdr. Ir. SANTOSO HALIM, PIETER NARDTY THENU, Terdakwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dan saksi.
- Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut ditandatangani oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai Penjual, Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI sebagai istri dari Penjual dan Sdr. Ir. SANTOSO HALIM sebagai Pembeli, dan sebagai saksi yang hadir dan ikut menyaksikan proses tersebut adalah saksi dan Sdr. PIETER NARDTY THENU. Sedangkan Sdri. RIKHA CAHYA UMBARA dan Sdr. IRSAN MARADONA yang keduanya merupakan staf Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tidak hadir pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016.
- Bahwa saksi tidak pernah mengenali dan tidak pernah melihat Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 antara sdri. RR. NURUL dengan sdr. IR. SANTOSO HALIM, saksi tidak tahu bagaimana proses penerbitan dan penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tersebut.
- Bahwa saksi mengaku tidak tahu apakah Pihak Penjual telah menerima dengan tunai dan sempurna uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas miliar rupiah) dari Pihak Pembeli sesuai dengan APJB No. 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut karena saksi tidak mengikuti dari awal dan tidak mengetahui secara rinci terkait proses pembayaran tersebut.
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa jual beli tersebut belum lunas dengan adanya termin-termin pembayaran, saksi tidak begitu konsentrasi

**Hal. 32 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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



pada hal tersebut, karena pada saat itu saksi hanya diminta untuk menemani Terdakwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn saja.

- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Terdakwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn menyarankan kepada para pihak kalau memang pembayaran akan dilakukan secara bertahap maka seharusnya dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli bertahap.
- Bahwa saksi tidak ingat kondisi dan posisi para pihak yang hadir pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut, yang jelas saksi datang sekitar pukul 15.30 WIB di sebuah ruang tunggu, di depannya ada ruang rapat, kemudian beberapa waktu kemudian saksi lupa tepatnya, saksi melihat Ir. SANTOSO HALIM masuk ke dalam ruang rapat dan menyapa saksi dan Terdakwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, melihat Ir. SANTOSO HALIM masuk lalu saksi dan Terdakwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn pun ikut masuk, di dalam ruangan saksi melihat sudah ada Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI, terkadang saksi keluar ke toilet, kemudian saksi keluar ruangan untuk terima telepon, dan saksi juga lebih sering memainkan HP selama proses penandatanganan berlangsung. Sekitar pukul 17.00 WIB saksi dan Sdri. LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn meninggalkan ruangan tersebut dan pulang.
- Bahwa ada dokumen berupa foto para pihak yang membuat Akta PPJB, dan saksi membenarkan bahwa dalam foto tersebut ada Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI selaku pihak penjual .
- Bahwa benar wanita pada foto adalah Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI yang menandatangani minuta akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 di Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, akan tetapi untuk lelaki yang ada pada gambar tersebut bukan laki-laki yang datang menghadap Terdakwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn pada saat penandatanganan minuta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016, laki-laki yang ada pada gambar sangat berbeda dengan orang yang menghadap Terdakwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dan pada saat itu orang tersebut mengaku sebagai suami dari Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI.
- Bahwa ciri-ciri laki-laki yang datang menghadap saya pada saat menandatangani minuta akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 di Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, antara lain: rambut tebal lurus hitam belah pinggir, tinggi + 170 Cm, alis biasa, mata

**Hal. 33 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biasa, hidung sedang, tidak berkacamata, kulit sawo matang, umur kira-kira sekitar 45 s.d 50 tahun.

- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang datang pada saat menandatangani minuta Akta Pengikatan Jual Beli adalah bukan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang sebenarnya, saksi mengetahuinya setelah saksi diperiksa oleh penyidik, dan Terdakwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn pernah cerita kepada saksi sekitar akhir Januari 2022, bahwa dirinya dipanggil ke Bareskrim untuk diminta keterangan terkait kasus tanah Jln. Tasikmalaya-Menteng, dan mengatakan kepada saksi bahwa ternyata ARIS SETYANTO NUGROHO yang datang pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 ternyata adalah figuran (palsu).
- Bahwa sebelum penandatanganan minuta semua pihak baik Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI memperlihatkan kepada Terdakwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dokumen asli KTP, KK, Akta Nikah dan NPWP, kecuali Sdr. Ir. SANTOSO HALIM yang tidak menunjukkan.
- Bahwa yang memperlihatkan kepada Sdri. LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dokumen asli KTP, KK, Akta Nikah dan NPWP milik Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI dan orang yang mengaku sebagai Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO adalah masing-masing pihak yang memiliki identitas tersebut, dengan kata lain Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI dan orang yang mengaku sebagai Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Bahwa saksi lupa apa saja yang ditanyakan oleh Terdakwa LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn kepada Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI dan orang yang mengaku sebagai Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO pada saat penandatanganan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut.
- Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tersebut digunakan oleh Ir. SANTOSO HALIM sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Ir. SANTOSO HALIM dan PIETER NARDTY THENU mengetahui bahwa orang yang datang dan menandatangani Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 adalah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO palsu atau tidak.
- Bahwa saksi mengenali Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang diterbitkan oleh PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H.

**Hal. 34 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada pokoknya Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 tersebut isinya adalah mencatat transaksi jual beli asset tanah dan bangunan yang terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dengan bukti kepemilikan SHM No: 1088/Menteng antara Ir. SANTOSO HALIM dalam hal ini bertindak sebagai kuasa dari penjual Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sekaligus sebagai pembeli untuk diri sendiri dengan harga Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), Akta Jual Beli tersebut diterbitkan berdasarkan adanya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn.
- Bahwa Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang diterbitkan oleh PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H tersebut digunakan untuk salah satu persyaratan untuk proses balik nama SHM No. 1088/Menteng yang semua a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM di Kantor BPN Jakarta Pusat.
- Bahwa saksi yang mengurus proses balik nama SHM No. 1088/Menteng menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat.
- Bahwa proses balik SHM No. 1088/Menteng tersebut berlangsung hanya dari tanggal 15 Juni 2016 masuk dokumen persyaratan selesai tanggal 16 Juni 2016.
- Bahwa persyaratan yang saksi serahkan kepada pihak BPN Jakarta Pusat pada saat itu adalah antara lain : Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang diterbitkan oleh PPAT MESSIE PHOLUAN, Fotokopi Legalisir Salinan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, Asli Sertifikat Hak Atas Tanah, Hak Milik 09.01.03.03.1.01088, Fotokopi KTP pemohon, KK, NPWP dan Akta Nikah;
- Bahwa serah terima SHM No. 1088/Menteng setelah balik nama dilakukan pada tanggal 16 Juni 2016 di kantor BPN Jakarta Pusat, saksi adalah orang yang menerima sertifikat tersebut, kemudian di hari yang sama saksi serahkan kepada Ir. SANTOSO HALIM melalui kurir kantor.

Saksi-4, HARI SETYAWAN, S.E., :

- Bahwa saksi bekerja di Kantor Jasa Penilai Publik FELIX SUTANDAR dan REKAN, menjabat sebagai reviewer atas pelaksanaan inspeksi, dengan tugas dan tanggung jawab adalah mereview atau mengoreksi hasil penilaian lapangan yang dilakukan oleh petugas penilai lapangan, saksi menjabat sebagai reviewer di KJPP FELIX SUTANDAR dan REKAN sejak tahun 2014;

**Hal. 35 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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





- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa.
- Bahwa pihak yang memohon penilaian (Appraisal) atas objek berupa tanah dan rumah tinggal yang terletak di Jln.Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat adalah Ir. SANTOSO HALIM melalui Sdr. PIETER.
- Bahwa KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik melakukan pengecekan lapangan objek berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dilaksanakan pada tanggal 8 Juni 2016 yang melakukan adalah sdr. EKO SULISTIANTO;
- Bahwa dalam melaksanakan penilaian lapangan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut saksi EKO SULISTIANTO tidak didampingi oleh Ir. SANTOSO HALIM, akan tetapi saksi pernah bertanya kepada saksi EKO SULISTIANTO terkait siapa yang mendampinginya pada saat melaksaaan penilaian lapangan, EKO mengatakan bahwa dirinya melaksanakannya sendiri tanpa didampingi, hanya saja EKO bercerita kepada saksi bahwa ia mendapat telepon dari seseorang bernama Sdr. PIETER yang meminta EKO untuk datang ke objek penilaian untuk menemui Ibu ARIS yang merupakan istri dari pemilik rumah;
- Bahwa saksi mendapatkan draf laporan hasil penilaian terhadap objek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, yang dibuat dan disampaikan kepada saksi oleh saksi EKO SULISTIANTO untuk saksi koreksi, kemudian saksi melihat di salah satu kolom yang menerangkan bahwa rumah tersebut dihuni oleh "pemilik", karena tugas saksi sebagai *reviewer* maka saksi meminta kepada saksi EKO SULISTIANTO untuk mengubah kata dihuni oleh "pemilik" diubah menjadi dihuni oleh Ir. SANTOSO HALIM dan keluarga, hal tersebut berdasarkan asumsi saksi, karena di SHM No: 1088/Menteng tertulis pemilik terakhir adalah Ir. SANTOSO HALIM sehingga saksi berpikir bahwa "pemilik" yang dimaksud oleh saksi EKO SULISTIANTO adalah Ir. SANTOSO HALIM dan keluarga, saksipun langsung memerintahkan saksi EKO SULISTIANTO untuk menuangkan hal tersebut ke dalam Laporan Penilaian.
- Bahwa saksi tidak tahu siapa sebenarnya Ibu ARIS yang bertemu dengan saksi EKO SULISTIANTO pada saat inspeksi rumah di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut, saksi berpikir Ibu ARIS adalah nama dari istri dari pemilik rumah sesuai sertifikat yaitu Saksi SANTOSO HALIM.

**Hal. 36 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah mendapatkan perintah dari Sdr. PIETER THENU dan Ir. SANTOSO HALIM untuk memberikan keterangan bahwa pada saat penilaian rumah yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut, dihuni oleh Ir. SANTOSO HALIM dan keluarga, saksi tidak kenal dengan mereka dan tidak pernah bertemu sekalipun dengan mereka.
- Bahwa setelah semua proses koreksi dan penandatanganan dilakukan, kemudian Laporan Penilaian No: FSR/SR-FS/06.0794/2016 tanggal 13 Juni 2016 tersebut diserahkan kepada Ir. SANTOSO HALIM, dan untuk keperluan dan digunakan untuk apa saja terserah kepada Ir. SANTOSO HALIM, akan tetapi sesuai proposal yang diajukan bahwa hasil penilaian akan digunakan oleh Ir. SANTOSO HALIM untuk persyaratan pinjaman/fasilitas kredit di Bank J-TRUST.
- Bahwa tidak ada keharusan pihak yang sedang berada/menghuni objek penilaian ikut menandatangani Laporan Penilaian maupun kertas kerja untuk menjamin kevalidan proses (dalam perkara ini adalah Ibu ARIS), dan dalam perkara ini untuk pendamping KJPP FELIX tidak meminta yang bersangkutan untuk menandatangani Berita Acara Penilaian di lapangan, beda halnya kalau pemberi tugas adalah pihak Bank, karena mereka memiliki form kuisioner khusus dalam melakukan penilaian, maka hasil pemeriksaan wajib ditandatangani oleh pendamping di lokasi, setidaknya walaupun tidak tandatangan harus ada foto pendamping pada saat pelaksanaan penilaian.

Saksi-5, MIFTAHUROJI, S.T :

- Bahwa saksi bekerja di Kantor Jasa Penilai Publik SUGianto PRASODJO dan REKAN yang beralamat di Jalan TB. Simatupang No. 18 Jakarta Selatan, saksi menjabat sebagai tenaga penilai, dengan tugas dan tanggung jawab saksi dalam jabatan tersebut adalah menganalisa dan memberi penilaian atas tanah dan bangunan yang akan menjadi agunan Perbankan.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa.
- Bahwa pihak yang memohon penilaian (Appraisal) atas objek berupa tanah dan rumah tinggal yang terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat adalah PT. Bank UOB Indonesia berdasarkan Surat Perintah Kerja dari PT. Bank UOB Indonesia Nomor: JKT/2019/07/2069 tanggal 24 Juli 2019.

**Hal. 37 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pengecekan lapangan objek calon jaminan/agunan Bank UOB berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut dilaksanakan pada tanggal 29 Juli 2019 di lokasi alamat rumah tersebut.
- Bahwa dalam hal pendampingan dari pihak calon debitur (dalam hal ini adalah karyawan PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO yaitu PIETER THENU) dalam proses inspeksi lapangan atas calon objek jaminan/agunan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dilakukan dengan tujuan untuk melakukan verifikasi atas objek penilaian seperti lokasi objek dan informasi pendukung lainnya terkait objek penilaian, hal tersebut memang tidak diatur dalam aturan baku, tetapi dilakukan untuk lebih meyakinkan Penilai untuk melakukan penilaian.
- Bahwa saksi tidak melakukan pengecekan, saksi melakukan pengecekan berdasarkan data tetapi saksi melampirkan foto/dokumentasi yang dipergunakan adalah menggunakan dokumentasi yang sebelumnya pernah dilakukan pengecekan.
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Sdr. PIETER, Sdr. NURUL, maupun Sdr. ARIS.
- Bahwa yang pertama kali melakukan pengecekan terhadap objek rumah yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat adalah Sdr. LIFDA, dan pada saat pengecekan yang pertama, yang menjadi pendamping lapangan adalah Sdr. PIETER.
- Bahwa berdasarkan aturan tersebut maka kehadiran pendamping sangat dibutuhkan pada saat pelaksanaan inspeksi.
- Bahwa pihak yang membayar jasa penilaian kami adalah PT. Bank UOB Indonesia.
- Bahwa nilai objek calon jaminan/agunan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tasikmalaya No.15 Menteng-Jakarta Pusat adalah Rp 60.274.330.000,- (enam puluh milyar dua ratus tujuh puluh empat juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah).

Saksi-6, MEISSIE PHOLUAN, S.H. :

- Bahwa saksi saat ini berprofesi sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan wilayah kerja di Jakarta Pusat, kantor saksi

**Hal. 38 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jalan Tanah Abang I No. 9B RT 014 RW 08 Petojo Selatan  
Kec. Gambir Jakarta Pusat.

- Bahwa saksi sudah kenal lama dengan terdakwa sebagai sesama Notaris.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan sdr. R.R NURUL WURYANDANI, akan tetapi dengan Ir. SANTOSO HALIM saksi kenal karena pernah membuat AJB kepada saksi.
- Bahwa saksi pernah menerbitkan Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 antara Ir. SANTOSO HALIM q.q Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai Penjual beralamat di Jalan Pejompongan Raya No. 19 RT 011 RW 005 Kel. Bendungan Hilir Kec. Tanah Abang Jakarta Pusat dengan Ir. SANTOSO HALIM sebagai pembeli beralamat di Jalan Pluit Permai VIII/2 RT 007 RW 004 Kel. Pluit Kec. Penjaringan Jakarta Utara, dengan objek jual beli berupa tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No: 1088/Menteng yang terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat seluas 664 M2.
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 tersebut terjadi pada tanggal 14 Juni 2016 di Gedung Cyber I Lt. 2 Kuningan-Jakarta Selatan, yang merupakan kantor milik Ir. SANTOSO HALIM, yang dihadiri pada saat itu oleh Ir. SANTOSO HALIM, Notaris/PPAT LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn yang merupakan Notaris/PPAT di Kota Tangerang Selatan dan saksi, sedangkan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tidak hadir.
- Bahwa Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 tersebut ditandatangani oleh Ir. SANTOSO HALIM q.q atau selaku kuasa dari Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli, kemudian ditandatangani staf saksi dan saksi sendiri.
- Bahwa Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang saksi terbitkan tersebut digunakan untuk proses balik nama SHM No. 1088/Menteng/Jakarta Pusat dari Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM.
- Bahwa berdasarkan Salinan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 antara Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dengan Ir. SANTOSO HALIM yang diserahkan Sdri. LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn kepada saksi menjelaskan bahwa terdapat klausul dalam PJB tersebut yang menerangkan bahwa pihak pertama (ARIS SETYANTO NUGROHO) selaku

**Hal. 39 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjual telah memberikan kuasa kepada pihak kedua (Ir. SANTOSO HALIM) untuk melepaskan, menjual, menghibah, menyewakan tanah dan bangunan SHM No. 1088/Menteng/Jakarta Pusat kepada orang lain atau dirinya sendiri (Ir. SANTOSO HALIM), serta pihak pertama (ARIS SETYANTO NUGROHO) memberikan kuasa kepada pihak kedua (Ir. SANTOSO HALIM) untuk menghadap, membuat akta, atau surat-surat lainnya dan menandatangani di hadapan PPAT (lihat Pasal 5).

- Bahwa kesimpulannya saksi menerbitkan Akta Jual Beli No. 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 tersebut atas permintaan Sdri. LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn berdasarkan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Sdri. LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, sehingga tidak diperlukan lagi kehadiran Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dalam penandatanganan AJB karena pada PJB terdapat klausul bahwa Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO telah memberi kuasa kepada Ir. SANTOSO HALIM untuk menjual tanah dan bangunan di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat baik kepada orang lain maupun kepada diri Ir. SANTOSO HALIM sendiri.
- Bahwa saksi menerbitkan Akta Jual Beli antara Ir. SANTOSO HALIM q.q Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dengan Ir. SANTOSO HALIM tersebut atas permintaan Notaris/PPAT LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn yang merupakan teman lama saksi, ia datang ke kantor saksi tanggal 12 Juni 2016 dengan membawa berkas-berkas persyaratan penerbitan AJB, diantaranya :
  - a. Asli Sertifikat Hak Milik No: 1088/Menteng;
  - b. Asli Salinan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 antara Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dengan Ir. SANTOSO HALIM;
  - c. Photo copy KTP a.n. Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan istrinya R.R. NURUL WURYANDANI;
  - d. Photo copy buku nikah a.n. Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan istrinya R.R. NURUL WURYANDANI;
  - e. Photo copy Kartu Keluarga a.n. Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan istrinya R.R. NURUL WURYANDANI;
  - f. Photo copy NPWP a.n. Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan istrinya R.R. NURUL WURYANDANI;

**Hal. 40 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. SPPT-PBB tahun 2016 dengan NOP 31.73.020.001.012.0073.0 yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat;

h. Photo copy KTP a.n. Ir. SANTOSO HALIM;

i. Photo copy Kartu Keluarga dan NPWP Ir. SANTOSO HALIM.

- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui dan tidak pernah melihat Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 antara Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dengan Sdr. Ir. SANTOSO HALIM yang diperlihatkan oleh penyidik kepada saksi.

Saksi-7, ENDO KURNIADI :

- Bahwa saksi adalah PNS pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat sejak bulan April 2018 sampai dengan sekarang.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan LUSI INDRIANI (terdakwa) , ARIS SETYANTO NUGROHO dan Ir. SANTOSO HALIM.
- Bahwa riwayat SHM No: 1088/Menteng berawal dari :
  - a. Surat Keputusan Ka Kanwil BPN DKI Jakarta tanggal 13 April 1994 Nomor: 1.711.2/164/09-01/27/B/94 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO seluas 664 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Tasikmalaya No. 15 berdasarkan Surat Ukur tanggal 17 Januari 1994 Nomor: 34/1994;
  - b. Atas dasar SK tersebut diterbitkan HGB No: 3702/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO;
  - c. Kemudian berdasarkan Keputusan Ka Kanwil BPN DKI Jakarta Nomor: 1.711.2/1034/09-01/024/M/1999 tanggal 23 Februari 1999 Hak Guna Bangunan Nomor: 3702/Menteng hapus dan selanjutnya diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak (SHM No: 1088/Menteng, Surat Ukur Nomor: 34/1994 seluas 664 M<sup>2</sup>), yang tercatat tanggal 11 Maret 1999;
  - d. Berdasarkan Akta Jual Beli No: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat oleh PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H tanah tersebut beralih kepada Ir. SANTOSO HALIM yang tercatat pada tanggal 16 Juni 2016;
  - e. SHM No: 1088/Menteng dibebani Hak Tanggungan No: 2012/2016 peringkat I (pertama) atas nama PT. BANK JTRUST INDONESIA, Tbk,

**Hal. 41 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta PPAT VERONICA NATAADMADJA, S.H., MCorpAdmin., M. Com (Bussines Law) Nomor: 19/2016 tanggal 23 Juni 2016;

- f. Kemudian dibebani Hak Tanggungan No: 1587/2018 peringkat II (kedua) atas nama PT. BANK JTRUST INDONESIA, Tbk, berdasarkan Akta PPAT VERONICA NATAADMADJA, S.H., MCorpAdmin., M. Com (Bussines Law) Nomor: 05/2018 tanggal 6 Juni 2018;
- g. Setelah itu berdasarkan surat dari PT. BANK JTRUST INDONESIA, Tbk tanggal 21 Juni 2019 Nomor: 153/JTRUST/ROYA-LBS/VI/2019, Hak Tanggungan Nomor: 2012/2016 peringkat I (pertama), Hak Tanggungan No: 1587/2018 peringkat II (kedua) hapus;
- h. Kemudian dibebani Hak Tanggungan Nomor: 1702/2019 peringkat I (pertama) atas nama PT. BANK UOB INDONESIA, berdasarkan Akta PPAT R. SURYAWAN BUDI PRASETIYANTO, S.H., M.Kn, tanggal 25 Juli 2019 Nomor: 28/2019.
- Bahwa keberadaan dokumen asli SHM No. 1088/Menteng saat ini berada di Bank UOB dengan status jaminan kredit berdasarkan Hak Tanggungan Nomor: 1702/2019 peringkat I (pertama) atas nama PT. BANK UOB INDONESIA, berdasarkan Akta PPAT R. SURYAWAN BUDI PRASETIYANTO, S.H., M.Kn, tanggal 25 Juli 2019 Nomor: 28/2019, dan sampai saat ini belum ada roya atas sertifikat tersebut.
- Bahwa pernah ada permohonan pemblokiran terhadap SHM No. 1088/Menteng, yaitu berdasarkan Surat dari Sdr. IMAM FIRDAUS tanggal 8 Juli 2019 perihal Permohonan Pemblokiran SHM No. 1088/Menteng atas nama Ir. SANTOSO HALIM, permohonan blokir tersebut tidak dapat kami laksanakan dan catatkan dikarenakan SHM No. 1088/Menteng masih menjadi Hak Tanggungan di PT. BANK JTRUST INDONESIA pada saat itu.
- Bahwa yang mengurus proses balik nama SHM No. 1088/Menteng yang semula atas nama ARIS SETYANTO NUGONO menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM adalah seorang utusan dari Ir. SANTOSO HALIM berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2016, kemudian berdasarkan Surat Setoran Pajak Daerah Nomor: 000863 terverifikasi tanggal 15 Juni 2016 yang menyetor pembayaran PPHTBnya adalah Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn diketahui oleh PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H.

**Hal. 42 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa BPN Jakarta Pusat tidak pernah menerbitkan SHM No. 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO yang diperlihatkan Penyidik kepada saksi, karena SHM No. 1088/Menteng tercatat di BPN Jakarta Pusat telah beralih kepemilikan menjadi atas nama SANTOSO HALIM, dan terdapat beberapa perbedaan yang terlihat pada format tulisan SHM No. 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO yang diperlihatkan Penyidik kepada saksi tersebut jika dibandingkan dengan SHM No. 1088/Menteng atas nama Ir. SANTOSO HALIM yang disimpan buku tanahnya oleh BPN Jakarta Pusat.
- Bahwa setelah saksi perhatikan dengan seksama perbedaan yang mencolok antara SHM No. 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO yang diperlihatkan penyidik dengan SHM No. 1088/Menteng atas nama Ir. SANTOSO HALIM yang disimpan buku tanahnya oleh BPN Jakarta Pusat antara lain :
  - a. Bentuk stempel pengecekan yang tertera pada SHM No. 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO tidak sesuai dengan bentuk cap stempel yang ada pada Buku Tanah SHM No. 1088/Menteng;
  - b. Bentuk tandatangan Ka Kantor BPN Jakpus pada kolom peningkatan Hak menjadi Hak Milik yang tertera pada SHM No. 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO berbeda dengan tandatangan yang ada pada Buku Tanah SHM No. 1088/Menteng;
  - c. Bentuk tandatangan Ka Kantor BPN Jakarta Pusat Drs. RABUAT SARAGIH yang tertera pada SHM No. 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO tidak sama dengan tandatangan yang ada pada Buku Tanah SHM No. 1088/Menteng;
  - d. Ketikan pada SHM No. 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO terlihat seperti ketikan menggunakan komputer sedangkan pada Buku Tanah SHM No. 1088/Menteng ketikan menggunakan mesin ketik;
  - e. Bentuk tulisan tangan yang tertera pada SHM No. 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO terlihat berbeda dengan tulisan tangan yang ada pada Buku Tanah SHM No. 1088/Menteng.
- Bahwa aturan yang mengatur tentang mekanisme pelayanan permohonan balik nama Sertifikat Hak Milik adalah Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan,

**Hal. 43 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

administrasi yang harus dipenuhi untuk permohonan proses balik nama SHM adalah :

- a. Formulir Permohonan yang sudah ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya;
  - b. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
  - c. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK dan Kuasa apabila dikuasakan);
  - d. Sertifikat asli;
  - e. Akta jual beli dari PPAT;
  - f. Fotokopi KTP para pihak (penjual, pembeli dan/atau kuasanya);
  - g. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan;
  - h. Bukti SSB dan bukti bayar uang pemasukan saat pendaftaran.
- Bahwa dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, lamanya waktu balik nama SHM adalah 5 (lima) hari di atur dalam Pasal 8 Bab V perihal Waktu.
  - Bahwa kewajiban yang harus dilakukan oleh petugas/pejabat pelayanan permohonan balik nama SHM adalah memeriksa kelengkapan dokumen. Setelah dokumen dinilai lengkap, dilakukan proses pencatatan pendaftaran peralihan haknya mulai dari penyiapan buku tanah, pengetikan pencatatan peralihan, pemeriksaan oleh petugas pelaksana, pemeriksaan dan penandatanganan oleh pejabat yang berwenang menandatangani permohonan dimaksud. Kemudian setelah ditandatangani dilakukan penyerahan produk di loket penyerahan.
  - Bahwa SHM No. 1088/Menteng dimohonkan untuk balik nama yang semula atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM diajukan 15 Juni 2016.
  - Bahwa proses permohonan perubahan nama SHM No. 1088/Menteng dimohon oleh Sdr. HILDA KARMILA yang merupakan kuasa dari Ir. SANTOSO HALIM. Permohonan masuk pada tanggal 15 Juni 2016. Dokumen yang dilampirkan pada saat mengajukan permohonan meliputi :
    - a. Surat Permohonan;
    - b. Surat Kuasa dari Ir. SANTOSO HALIM kepada Sdri. HILDA KARMILA;

**Hal. 44 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Fotokopi KTP Ir. SANTOSO HALIM;
  - d. Fotokopi KTP ARIS SETYANTO NUGROHO;
  - e. Fotokopi KTP Rr. NURUL WURYANDANI;
  - f. Bukti pembayaran SPPT PBB tahun 2016;
  - g. Bukti Setoran BPHTB;
  - h. Bukti pembayaran penerimaan negara (PPH);
  - i. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 di Notaris LUSI INDRIYANI, S.H. (notaris Kota Tangerang Selatan);
  - j. Akta Jual Beli Nomor 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 dibuat oleh PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H. (PPAT Jakarta Pusat).
- Bahwa dokumen permohonan beserta persyaratannya diterima oleh petugas loket Sdr. IBTAR IRIANSYAH pada tanggal 15 Juni 2016, yang kemudian diteruskan ke back office untuk di cek. Setelah dinilai lengkap diproses pencatatan peralihan untuk diketik oleh Sdr. IRIANTO HAMID, diperiksa dan dibukukan paraf oleh Kasubsi Sdr. PAULUS SUKAMTO, selanjutnya dilakukan paraf oleh Sdr. RIFAI NASUTON selaku Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (tiap paraf tidak membubuhkan tanggal) kemudian diserahkan kepada Kepala Kantor HUMAIDI, A.Ptnh., MM untuk ditandatangani. Kemudian SHM yang telah ditandatangani diserahkan kepada Sdri. HILDA KARMILA pada tanggal 16 Juni 2016 oleh Sdr. SLAMET RIFAI (petugas loket penyerahan).
  - Bahwa proses balik nama SHM No. 1088/Menteng yang diselesaikan hanya dengan 1 (satu) hari tersebut tidak menyalahi aturan. Berdasarkan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan adalah maksimal 5 (lima) hari kerja, namun rata-rata waktu yang dibutuhkan di BPN Jakarta Pusat adalah 2 (dua) hari kerja. Waktu proses balik nama biasanya dipengaruhi oleh banyaknya permohonan dan sulit atau mudahnya menemukan dokumen warkahnya. Di BPN Jakarta Pusat, karena permohonan balik nama SHM tidak terlalu banyak, jika dokumen warkahnya tersedia dan mudah ditemukan, biasanya prosesnya cepat.
  - Bahwa biaya yang wajib dikeluarkan oleh pemohon atau orang yang dikuasakan dalam mengurus balik nama SHM hanya biaya PNBP. SHM No. 1088/Menteng yang semula atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO

**Hal. 45 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM, PNPB yang dibayarkan sejumlah Rp. 34.555.424,- (tiga puluh empat juta lima ratus lima puluh lima ribu empat ratus dua puluh empat rupiah). Seandainya memang ada pembayaran di luar PNPB, menurut saksi adalah illegal.

- Bahwa saksi mengaku tidak tahu siapa pejabat BPN Jakarta Pusat yang meminta sejumlah uang kepada Sdri. HILDA KARMILA untuk mempercepat proses balik nama SHM No. 1088/Menteng.
- Bahwa status SHM No. 1088/Menteng sampai dengan saat ini masih menjadi agunan kredit di PT. Bank UOB Indonesia atas nama PT. Media Akses Global Indo atas kredit senilai Rp. 76.441.112.782,- (tujuh puluh enam milyar empat ratus empat puluh satu juta seratus dua belas ribu tujuh ratus delapan puluh dua rupiah).

### Saksi-8, RITCHIE KELVIN LUMENTA :

- Bahwa saksi saat ini bekerja di PT Bank JTRUST Indonesia Tbk (Bank JTRUST) yang beralamat di Sahid Sudirman Center Lt. 33, Jln. Jenderal Sudirman No. 86 Jakarta Pusat.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa .
- Bahwa saksi kenal dengan Ir. SANTOSO HALIM, karena ia adalah Direktur di PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO yang merupakan debitur Bank JTRUST, tapi sudah lunas.
- Bahwa Ir. SANTOSO HALIM mengajukan permohonan fasilitas kredit di Bank JTRUST sebesar Rp 50 Milyar dan memberikan jaminan berupa tanah dan bangunan SHM No. 1088 atas nama Ir. SANTOSO HALIM yang berada di Jalan Tasikmalaya Menteng No. 15 - Jakarta Pusat.
- Bahwa status pinjaman PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO (Saksi Ir. SANTOSO HALIM) saat ini sudah lunas melalui mekanisme *take over* yang dilakukan oleh Bank UOB cabang Asemka Jakarta Barat.
- Bahwa oleh karena itu jaminan kredit berupa dokumen asli SHM No. 1088/Menteng atas nama Ir. SANTOSO HALIM telah diserahkan kepada Debitur yaitu PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO/Ir. Santoso Halim.

### Saksi-9, JANE SUTEJA :

- Bahwa saksi bekerja di Bank UOB Cabang Asemka yang beralamat di Jalan Pintu Besar Selatan No. 59-65 Jakarta Barat.

**Hal. 46 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa.
- Bahwa saksi kenal dengan Ir. Santoso Halim, sebagai debitur Bank UOB cabang Asemka, yang asalnya dari *take over* dari Bank J-Trust, dengan memberikan jaminan berupa rumah yang ada di atas lahan SHM No: 1088/Menteng atas nama Ir. Santoso Halim.
- Bahwa untuk jatuh tempo Pinjaman Modal Kerja adalah tanggal 20 Mei 2021, sedangkan untuk Kredit Angsuran I (satu) jatuh temponya adalah tanggal 23 Mei 2021 dan Kredit Angsuran II (dua) tanggal 10 Juni 2021.

Saksi-10, ARIF BUDI PRASETIYO, S.E., M.M. :

- Bahwa saksi adalah PNS pada Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Menteng, sebagai Kasatpel Pendataan sejak Februari 2017, dengan tugas dan tanggung jawab secara umum mendata objek pajak daerah yang ada di Kec. Menteng-Jakarta Pusat.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa.
- Bahwa saksi mengetahui ada masalah / sengketa rumah yang terletak di Jl. Tasikmalaya no. 15 Menteng, Jakarta Pusat.
- Bahwa penghuni rumah atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO mengajukan permohonan keringanan pajak PBB dan sampai saat ini ARIS SETYANTO NUGROHO masih tercatat sebagai wajib pajak atas objek pajak rumah yang terletak di Jl. Tasikmalaya no. 15 Menteng, Jakarta Pusat.

Saksi-11, ARIS SETYANTO NUGROHO :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa.
- Bahwa saksi adalah pemilik rumah Jl. Tasikmalaya no. 15 Menteng Jakarta Pusat, yang asalnya dari pemberian dari orang tua saksi, dan diterbitkan SHM nomor 1088/Menteng atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO, dengan luas lahan 664 M2, luas bangunan 496m2.
- Bahwa saksi sebagai suami Sdri. RR. NURUL WURYANDANI, namun sekarang sudah cerai.
- Bahwa saksi mengetahui bahwa telah terjadi dugaan tindak pidana pemalsuan surat pada saat saksi mendapatkan keterangan dari pihak kantor Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Menteng tentang

**Hal. 47 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa kemudian untuk lebih jelas saksipun mengajukan permohonan penjelasan tetang lahan milik saksi tersebut kepada BPN Jakarta Pusat, hasilnya terbit Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kepala BPN Jakarta Pusat Nomor: 285/VII/JP/2019 tanggal 19 Juli 2019 ternyata lahan dan rumah saksi sudah beralih nama menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM dan telah diagunkan oleh Ir. SANTOSO HALIM atas pinjaman di Bank JTRUST INDONESIA.
- Bahwa hal itu semakin memperkuat keyakinan saksi bahwa telah terjadi hal yang tidak benar atas peristiwa beralihnya hak kepemilikan saksi atas lahan dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat.
- Bahwa saksi tidak pernah membuat dan tidak pernah menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016, tandatangan yang ada pada Surat Perjanjian tersebut bukan tandatangan saksi.
- bahwa Surat Perjanjian Kerjasama tersebut merupakan awal permasalahan berpindahnya hak kepemilikan tanah dan bangunan saksi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, dan saksi meminta Sdr. IMAM FIRDAUS untuk melaporkan peristiwa tersebut kepada pihak Kepolisian.
- Bahwa pada mulanya saksi tidak mengetahui proses peralihan kepemilikan SHM No. 1088/Menteng menjadi atas nama IR. Santoso Halim, tapi belakangan saksi akhirnya mengetahui setelah saksi membuat laporan polisi.
- Bahwa berdasarkan pemeriksaan Polisi saksi baru mengetahui bahwa pada saat ditandatanganinya Surat Perjanjian Kerjasama pada tanggal 10 Juni 2016 ternyata di saat yang sama terjadi pula penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Lunas/PPJB lunas antara Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) dengan Ir. SANTOSO HALIM senilai Rp 15 Milyar

**Hal. 48 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan objek jual beli berupa tanah dan bangunan SHM No. 1088/Menteng di hadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, diketahui ternyata Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang hadir dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah bukan saksi melainkan orang lain yang dijadikan seolah-olah sebagai figur yang dibawa oleh Sdr. MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, dimana figur tersebut mengaku seolah-olah sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO / suami dari sdr. NURUL WURYANDANI yang kemudian memalsukan tandatangan dan cap jari saksi.

- Bahwa Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 juga telah ditandatangani oleh figuran yang dibawa oleh Sdr. MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI tersebut, mengaku-mengaku sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO dengan cara memalsukan tandatangan saksi.
- Bahwa saksi tidak pernah membawa dokumen asli SHM No. 1088/Menteng tersebut untuk ditunjukkan kepada MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan PIETER THENU, semua proses sampai dengan terbit Surat Perjanjian Kerjasama saksi tidak mengetahui sama sekali.
- Bahwa saksi tidak pernah menerima uang sebesar Rp 15 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM sebagai pelaksanaan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut, di kemudian hari saksi baru mengetahui atas pengakuan dari istri saksi ( RR. NURUL) bahwa dirinya pernah menerima uang sebesar Rp 15 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM, itupun tidak utuh, karena ada fee yang diberikan oleh istri Saksi kepada PIETER THENU sebesar Rp 2 Milyar.
- Bahwa saat ini bukti kepemilikan yang saksi miliki atas lahan dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat adalah Akta Jual Beli Nomor: 479/Menteng/1993 tanggal 23 April 1993 yang diterbitkan oleh Notaris MOENDJIATI SOEGITO, S.H sebagai PPAT di DKI Jakarta Raya.
- Bahwa saksi juga memiliki SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 atas nama saksi sendiri ARIS SETYANTO NUGROHO tetapi ternyata sudah dipalsukan oleh orang lain.
- Bahwa pada bulan Maret 2018 saksi mendapatkan surat somasi dari pengacara AHMAD FAIZAL,SH. yang mengaku sebagai Kuasa Ir. SANTOSO HALIM yang isinya tentang mengingatkan kepada saksi untuk melakukan pembelian kembali lahan dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, jika tidak maka kepemilikan rumah akan beralih

**Hal. 49 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa setelah saksi melakukan pembayaran Rp 1,7 Milyar tersebut, pada tanggal 6 April 2018 saksi diajak oleh isteri saksi (RR.NURUL) ke kantor Notaris Drs. SOEBIANTORO, S.H yang beralamat di Jln. Cisanggiri IV No. 7 Kebayoran Baru-Jaksel, Saksi mengaku diminta oleh Sdr. CHANDRA GUNAWAN untuk mendatangi Notaris tersebut untuk mengambil dokumen asli SHM No. 1088/Menteng ( yang kemudian baru diketahui merupakan dokumen SHM Palsu).
- Bahwa sesampainya di kantor Notaris tersebut saksi bertemu dengan staf Notaris yang saksi lupa namanya dan langsung terjadi serah terima dokumen dokumen asli SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 dan dibuatkan tanda terimanya, saksipun awalnya merasa permasalahan hutang istri saksi sudah selesai.
- Bahwa ternyata setelah saksi melakukan pengecekan di BPN Jakarta Pusat ternyata dokumen tersebut palsu, dan SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 yang asli telah beralih nama pemilik menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM dan telah diagunkan di Bank JTRUST INDONESIA.
- Bahwa yang menguasai fisik lahan dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut sampai dengan saat ini adalah saksi dan dokumen asli SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 yang diduga palsu tersebut masih ada pada saksi.
- Bahwa photocopy kwitansi tanggal 10 Juni 2016 yang isinya seolah-olah saksi telah menerima uang sebesar Rp 17 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM

**Hal. 50 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, saksi tegaskan bahwa saksi tidak pernah melakukan transaksi tersebut dan tandatangan yang tertera di kwitansi tersebut bukan tandatangan saksi.

- Bahwa isteri saksi (RR.NURUL) tidak pernah menceritakan kepada saksi tentang keinginannya berbisnis dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan ia juga tidak pernah meminta ijin kepada saksi untuk menjadikan SHM No. 1088/Menteng sebagai jaminan hutang kepada Ir. SANTOSO HALIM, saksi mengetahui urusan antara istrinya dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan Ir. SANTOSO HALIM setelah saksi mengetahui ada pengalihan hak rumah saksi di Menteng tersebut.
- Bahwa saksi terakhir kali memenuhi kewajiban membayar PBB atas lahan dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tahun 2020 sebesar Rp 52.451.016,- (lima puluh dua juta empat ratus lima puluh satu ribu enam belas rupiah).
- Bahwa saksi mengenali Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tersebut, akta tersebut merupakan pengikatan jual beli rumah saksi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng antara Ir. SANTOSO HALIM dengan orang lain yang mengaku-ngaku sebagai "ARIS SETYANTO NUGROHO" dan saksi tidak pernah hadir saat penandatanganan akta tersebut apalagi menandatangani. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn adalah akta yang saksi nyatakan palsu.
- Bahwa letak kepalsuan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, yaitu :
  - a. Tanda tangan Saksi dan cap stempel jari saksi yang dipalsukan;
  - b. Nilai jual yang tertera pada akta tersebut adalah sebesar Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) sementara yang diterima isteri saksi Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);
  - c. Bunyi dari Pasal 2 pada akta tersebut mengandung kebohongan/keterangan palsu yaitu menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tidak menjadi jaminan suatu hutang, faktanya bahwa pada saat akta tersebut ditandatangani, isteri saksi

**Hal. 51 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(RR.NURUL) telah menjadikan SHM No. 1088/Menteng sebagai jaminan atas hutangnya kepada Ir. SANTOSO HALIM, hal tersebut jelas merugikan saksi karena akta tersebut jika dilihat dari tanggal penandatanganannya dibuat bersamaan dengan Surat Perjanjian Kerjasama yang menjadi perjanjian hutang piutang dengan jaminan antara isteri saksi (RR.NURUL) dengan Ir. SANTOSO HALIM yaitu tanggal 10 Juni 2016;

d. KTP dan Surat Nikah saksi yang menjadi lampiran pada akta tersebut juga palsu.

e. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 digunakan Ir. SANTOSO HALIM untuk menerbitkan Akta Jual Beli No. 3 tanggal 14 Juni 2016 yang diterbitkan oleh PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H dan yang menjadi dasar terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut adalah hutang piutang antara isteri aksi dengan Ir. SANTOSO HALIM.

- Bahwa saksi mengenali Akta Jual Beli No. 3 tanggal 14 Juni 2016 yang diterbitkan oleh PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H.
- Bahwa saksi tidak pernah hadir dan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli No. 3 tanggal 14 Juni 2016 tersebut, karena akta tersebut ditandatangani oleh Ir. SANTOSO HALIM sendiri sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli, karena pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tertera bahwa Ir. SANTOSO HALIM mendapat kuasa untuk menjual lahan dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat milik saksi.
- Bahwa yang menjadi dasar terbitnya Akta Jual Beli No. 3 tanggal 14 Juni 2016 yang diterbitkan oleh PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn yang palsu.
- Bahwa berdasarkan keterangan dari Sdri. NURUL bahwa ia merasa dirinya telah dipermainkan/ditipu oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, Sdri. NURUL telah dipengaruhi oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI untuk menjadikan SHM No. 1088/Menteng sebagai jaminan untuk mendapatkan uang pinjaman dari Ir. SANTOSO HALIM dengan iming-iming proyek property yang sebenarnya tidak pernah ada.

**Hal. 52 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

## Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI juga yang menyiapkan orang bernama SIGI untuk dijadikan figur yang berpura-pura menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 masing-masing tertanggal 10 Juni 2016, sehingga terjadilah pemalsuan tandatangan dan cap jari saksi pada surat dan akta tersebut.
- Bahwa atas peristiwa yang menimpa saksi, saksi mengaku mengalami kerugian sebesar ± Rp 65.000.000.000,- (enam puluh lima milyar rupiah) berdasarkan harga pasaran lahan dan bangunan SHM No. 1088/Menteng yang saksi ketahui saat ini.

Saksi-12, IBTAR IRIANSYAH :

- Bahwa saksi adalah PNS pada BPN Jakarta Pusat, namun sejak Januari 2020 sudah pensiun.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, R.R. NURUL WURYANDANI, PIETER NARDTY THENU, LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, HILDA KARMILA.
- Bahwa tugas dan wewenang saksi sebagai staff loket peralihan hak BPN Jakarta Pusat pada saat itu adalah membuat dan menerbitkan SPS (Surat Perintah Setoran) biaya peralihan hak/jual beli tanah dan menerima permohonan peralihan hak sertifikat (menandatangani tanda terima) setelah dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu dan dinyatakan lengkap oleh petugas loket dan bertanggung jawab kepada Kasubsie Peralihan Hak.
- Bahwa setelah semua persyaratan permohonan peralihan hak atas SHM No. 1088/Menteng telah dipenuhi oleh pemohon, maka permohonan tersebut diproses di *back office* untuk diproses dan diperiksa oleh pejabat BPN Jakarta Pusat yang berwenang saat itu, setelah itu baru disetujui dan ditandatangani oleh Kepala Kantor, setelah disetujui dan ditandatangani oleh Kepala Kantor barulah SHM No. 1088/Menteng tersebut dikembalikan aslinya oleh petugas pengeluaran sertifikat kepada pemohon dengan nama kepemilikan yang telah berubah.

Saksi-13, PIETER NARDTY THENU :

- Saksi kenal dengan Sdr. Ir. SANTOSO HALIM, sejak akhir tahun 2014, Ir. SANTOSO HALIM merupakan mitra kerja di tempat Saksi bekerja, Ir.

**Hal. 53 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SANTOSO HALIM menjabat sebagai Direktur Utama PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO.

- Saksi mengaku kenal dan pernah bertemu dengan Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI tahun 2016, Saksi bisa mengenalnya karena Sdr. R. R. NURUL WURYANDANI dan suaminya Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO punya urusan pinjam meminjam uang dengan Ir. SANTOSO HALIM dan Saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI.
- Secara tertulis berdasarkan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 yang meminjamkan uang adalah Sdr. Ir. SANTOSO HALIM dan yang meminjam adalah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, nilainya pinjamannya adalah sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan jaminan sebuah sertifikat rumah milik Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat.
- Yang menerima uang pinjaman dari Sdr. Ir. SANTOSO HALIM sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tersebut adalah Saksi R. R. NURUL WURYANDANI atas permintaan suaminya pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016, Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO mengatakan kepada Saksi dan Notaris LUSI INDRIANI nanti uang Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tersebut diserahkan saja kepada istrinya yaitu Saksi.
- Atas permintaan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tersebut Ir. SANTOSO HALIM menyerahkan dana sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tersebut kepada Saksi secara bertahap melalui cek tunai.
- Sampai dengan saat ini Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO belum melunasi hutang tersebut kepada Sdr. Ir. SANTOSO HALIM, akan tetapi berdasarkan info yang beredar Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO pernah menyicil beberapa kali melalui Saksi, jumlahnya Saksi tidak tahu.
- Saksi berkali-kali meminta kepada Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI dihubungkan dengan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, dengan maksud agar bisa menagih langsung kepada Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, akan tetapi selalu dihalangi oleh Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI dengan alasan suaminya sibuk dan tidak bisa diganggu.
- Bahwa hubungan pinjam-meminjam uang tersebut berawal sekitar bulan April atau Mei tahun 2016 Saksi ditelepon oleh teman Saksi bernama

**Hal. 54 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**





ANGGA yang mengatakan bahwa ada orang yang mau bertemu dengan saksi, lalu saksi menemui orang tersebut di Kafe Delima Lt. 1 Gedung Cyber I, pada saat itu yang menemui saksi ada 3 (tiga) orang, ANGGA, kemudian orang mengaku bernama LUTFI dan Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI.

- Bahwa pada saat itu Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI cerita kepada Saksi bahwa ia ada proyek properti di Surabaya dan Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI mengatakan bahwa LUTFI adalah Direktur perusahaannya yang juga ikut dalam proyek tersebut, dan untuk menjalankan proyek tersebut Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI mengatakan butuh dana untuk modal, dengan maksud mengajak saksi untuk bekerjasama atas proyek tersebut, mendengar hal tersebut saksi menyatakan masih pikir-pikir dan belum mau ambil keputusan.
- Bahwa pada pertemuan kedua beberapa hari kemudian ANGGA, LUTFI dan Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI kembali mendatangi saksi di tempat yang sama, dengan tujuan yang sama yaitu Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI ingin pinjam modal dan mengajak kerjasama bisnis, saksipun menegaskan tidak mau ikut campur dalam proyek itu, tapi saksi mau bantu pinjamkan modal dengan syarat ada jaminan, pada saat itu Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI mengatakan bahwa ia memiliki rumah di Menteng yang akan ia jadikan jaminan, lalu saksi minta waktu untuk kroscek dokumen dan keadaan rumah secara rill di lapangan, kemudian Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI menyerahkan beberapa photo copy dokumen terkait identitas berupa KTP atasnama NURUL WURYANDANI dan suaminya, KK, Surat Nikah, NPWP, dan lain-lain, PBB asli serta photo copy dokumen alas hak rumah tersebut kepada staf saksi, untuk nantinya saksi pelajari.
- Bahwa setelah saksi melakukan pengecekan baik dokumen maupun lokasi rumah tersebut dan setelah beberapa kali bertemu dengan LUTFI dan Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI selama beberapa bulan kemudian, baru saksi yakin, lalu melaporkan permohonan hutang tersebut kepada Ir. SANTOSO HALIM sebagai pemilik dana, pada saat itu Ir. SANTOSO HALIM meminta saksi untuk mengecek segala sesuatunya terlebih dahulu, mendengar permintaan tersebut saksi meminta kepada Sdr. ANGGA agar Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI membawa dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Asli miliknya yang objeknya berada di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat kepada Notaris LUSI INDRIANI dengan maksud untuk dilakukan pengecekan ke BPN Jakarta Pusat terlebih dahulu.

**Hal. 55 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setelah mendapat informasi dari BPN Jakarta Pusat bahwa SHM No: 1088/Menteng tidak ada masalah, Saksi meminta kepada Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI agar mempertemukan saksi dengan suaminya, tapi ia beralasan suaminya sedang sibuk dan berjanji akan mendatangkan suaminya pada saat akad perjanjian, pada saat itu saksi tentukan akad akan dilaksanakan pada tanggal 10 Juni 2016 di Gedung Cyber I Lt. 1 Mampang Pratatan-Jakarta Selatan.
- Bahwa pada tanggal 10 Juni 2016, datang ke Gedung Cyber I Lt. 1 Mampang Pratatan-Jakarta Selatan Sdr. LUTFI, Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI dan seseorang yang mengaku suami dari Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI bernama ARIS SETYANTO NUGROHO, pada saat itulah saksi kenalkan Ir. SANTOSO HALIM kepada mereka, kemudian terjadi penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Pengikatan Jual Beli (lunas) dihadapan Notaris LUSI INDRIANI, dimana sebelumnya Notaris melakukan pengecekan dokumen dan membacakan isi dari PPJB tersebut, kemudian ditandatangani oleh kedua belah pihak, yaitu ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai pihak penjual disaksikan oleh Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI sebagai istri kemudian Ir. SANTOSO HALIM sebagai Pembeli dengan kesepakatan nilai jual sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).
- Bahwa Penyerahan uang tersebut Saksi serahkan ke Sdri. NURUL atas permintaan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dengan cara pemberian cek tunai.
- Bahwa mengenai Perjanjian Kerjasama (PKS) tanggal 10 Juni 2016 tersebut, intinya membahas tentang termin pembayaran, opsi *buy back* dan proses penyelesaian hutang, seingat saksi pembayaran bunga bisa dilakukan dengan cara cicil perbulan dengan hutang pokok dibayar belakangan selama 2 (dua) tahun, tapi kalau dalam 1 (satu) tahun Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO bisa langsung melunasi tidak masalah, fleksibel saja.
- Bahwa mengenai isi PKS memang sudah ada konsepnya seperti itu, setiap ada orang yang ingin *bridging* (kerjasama pinjam uang) kepada Ir. SANTOSO HALIM dengan konsep beli kembali.
- Secara detail saksi tidak tahu isi dari Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H tersebut, tapi intinya PJB tersebut merupakan PJB lunas yang artinya Sdr.

**Hal. 56 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ARIS SETYANTO NUGROHO telah menjual tanah dan bangunan miliknya di Jalan Tasikmalaya No. 15 Menteng kepada Sdr. Ir. SANTOSO HALIM, dan PJB tersebut sekaligus menjadi bukti pembayarannya.

- Saksi tidak ingat apakah Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 ditandatangani sebelum atau sesudah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 ditandatangani, yang jelas antara Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli ditandatangani di hari dan tempat yang sama.
- Saksi tidak tahu pengembangan usaha apa yang dimaksud dalam Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, seingat Saksi Saksi pertama kali datang menemui Saksi sekitar di bulan Mei 2016 dengan LUTFI dan ANGGA mengatakan kepada saksi ingin pinjam uang dengan menjadikan SHM No. 1088/Menteng sebagai jaminan, tapi saksi katakan bahwa konsepnya tidak pinjam meminjam, dan saksi mengatakan akan saksi bantu, saat itu saksi bertanya kepada Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI uangnya akan digunakan untuk apa, Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI menjawab bahwa uangnya akan digunakan untuk bisnis interior dengan LUTFI.
- Dalam pandangan Saksi terdapat hubungan antara Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 karena ada opsi pembelian kembali pada Surat Perjanjian Kerjasama.
- Bahwa menurut saksi Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn mengetahui adanya Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 akan tetapi yang bersangkutan tidak membaca surat perjanjian tersebut, karena saksi langsung sodorkan kepada ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdr. NURUL.
- Saksi tidak memberitahukan kepada Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn terkait adanya Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 karena bukan domainnya Notaris, Surat Perjanjian Kerjasama tersebut adalah urusan ARIS SETYANTO NUGROHO, Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI dengan Ir. SANTOSO HALIM.
- Bahwa yang menunjuk Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn sebagai Notaris yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut adalah Sdr. Ir. SANTOSO HALIM, karena sebelumnya Ir. SANTOSO HALIM sudah beberapa kali menggunakan jasa Sdri. LUSI

**Hal. 57 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

INDRIANI, S.H., M.Kn untuk membuat akta perubahan perusahaannya dan transaksi aset.

- Bahwa saksi tidak tahu apakah Ir. SANTOSO HALIM sudah melakukan pembayaran lunas senilai Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) dan pihak penjual telah menerima dengan tunai dan sempurna sebelum akta ini ditandatangani atau tidak.
- Bahwa Ir. SANTOSO HALIM menghindari segala hal buruk yang bisa terjadi, kalau hanya mengandalkan Surat Perjanjian Kerjasama khawatir Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO ternyata tidak bisa bayar hutangnya maka Ir. SANTOSO HALIM tidak punya pegangan yang kuat, maka dibuatkan Pengikatan Jual Beli sebagai pegangan kuat SANTOSO HALIM, sehingga secara hukum Ir. SANTOSO HALIM adalah pemilik sah dari aset tersebut, akan tetapi kalau Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO ingin menebus aset tersebut sangat diperbolehkan oleh Ir. SANTOSO HALIM, karena tidak ada niat Ir. SANTOSO HALIM untuk mendapatkan rumah tersebut.
- Bahwa sebelum penandatanganan minuta semua pihak baik Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Saksi maupun Sdr. Ir. SANTOSO HALIM memperlihatkan kepada Notaris LUSI INDRIANI dokumen asli, KTP, KK, Akta Nikah dan NPWP.
- Bahwa pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 di Gedung Cyber I Lt. 1 Mampang Prapatan-Jakarta Selatan, laki-laki tersebut sendiri mengaku bernama ARIS SETYANTO NUGROHO yang merupakan suami dari Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI, kalau permasalahannya seperti ini saksi mengira yang lebih tahu adalah Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI dan Sdr. LUTFI, karena setiap kali saksi bertemu dengan Sdri. R. R. NURUL WURYANDANI selalu didampingi oleh Sdr. LUTFI bahkan sampai dengan hari penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 Sdr. LUTFI masih ikut mendampingi.

Saksi-14, R. R. NURUL WURYANDANI :

- Bahwa Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO merupakan suami saksi, menikah sejak 17 Maret 1997, namun sekarang sudah cerai.
- Bahwa saksi kenal dengan Ir. SANTOSO HALIM, Saksi pernah bertemu dengannya sekali saja di Gedung Cyber yang berada di Mampang-Jakarta

**Hal. 58 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan pada sekitar bulan Juni 2016 dikenalkan oleh Sdr. PIETER THENU, Saksi juga kenal dengan PIETER THENU, Saksi pernah bertemu dengannya sebanyak lebih dari 3 (tiga) kali di Gedung Cyber, Saksi dikenalkan dengan Sdr. PIETER THENU oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI (DPO).

- Bahwa pada tahun 2016 saksi diajak Kerjasama bisnis oleh LUTHFI, oleh karena itu saksi butuh modal.
- Bahwa saksi mendapat modal uang dari Ir. SANTOSO HALIM setelah saksi menjaminkan sertifikat rumah milik suami saksi yaitu SHM No: 1088/Menteng atas nama suami saksi Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat.
- Bahwa sdr.LUTHFI merayu agar saksi menggunakan sertifikat rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat untuk dijadikan modal (dijaminkan) kepada orang kenalan yang bisa memberikan pinjaman uang untuk modal bisnis property tersebut, saksipun menerima masukan dari LUTHFI dan akan menggunakan sertifikat rumah suami saksi sebagai jaminan untuk mendapatkan modal.
- Bahwa lalu pada sekitar bulan Mei 2016 LUTHFI mengajak saksi ke Gedung Cyber di Mampang, nama perusahaan yang didatangi bernama "i-net", di lantai 1 (satu) saksi dipertemukan dan dikenalkan dengan seseorang bernama PIETER THENU, saat itu PIETER THENU mengatakan kepada Saksi bahwa ia punya "big boss" bernama Ir. SANTOSO HALIM, ia juga mengatakan nanti Ir. SANTOSO HALIM yang akan memberikan uang kepada saksi berbentuk cek tunai.
- Bahwa PIETER THENU juga mengatakan bahwa dirinya adalah orang yang dipercaya Ir. SANTOSO HALIM untuk bertemu dengan saksi dan mengurus segala sesuatunya, saat itu saksi diminta oleh PIETER THENU untuk menunjukkan dokumen asli SHM No: 1088/Menteng, saksipun menunjukkan SHM tersebut yang sebelumnya sudah saksi persiapkan, setelah melihat SHM tersebut PIETER THENU sempat memphotocopynya, lalu SHM No: 1088/Menteng yang asli dikembalikan kepada saksi.
- Bahwa setelah itu saksi diminta PIETER THENU pulang untuk mempersiapkan dokumen berupa photo copy KTP saksi dan suami, photo copy Kartu Keluarga, photo copy buku nikah, photo copy NPWP saksi dan suami dan SHM No: 1088/Menteng yang asli, untuk nanti dibawa dan diserahkan ke Notaris pada tanggal 10 Juni 2016.

**Hal. 59 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 10 Juni 2016 saksi pergi menuju Gedung Cyber bertemu dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, PIETER THENU, dan Notaris bernama LUSI yang mengaku berkantor di Bintaro, saksipun saat itu diminta oleh PIETER THENU untuk menyerahkan photo copy kartu keluarga, photo copy buku nikah, photo copy NPWP Saksi dan suami serta SHM No: 1088/Menteng yang asli kepada Notaris LUSI, kemudian saksi menyerahkannya kepada Notaris tersebut, setelah itu saksi disodorkan oleh Notaris Surat Perjanjian Kerjasama untuk saksi tandatangani, sempat dibacakan oleh Notaris tapi saksi tidak terlalu perhatikan hanya mendengar sepintas saja, setelah saksi tandatangani Saksi serahkan kembali kepada Notaris dan saksi menyaksikan PIETER THENU juga ikut menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, setelah itu saksi pulang.
- Bahwa Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 antara Ir. SANTOSO HALIM dengan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO adalah Surat Perjanjian Kerjasama yang saksi tandatangani dihadapan Notaris di Gedung Cyber tanggal 10 Juni 2016 disaksikan oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan PIETER THENU.
- Saksi tidak tahu siapa yang membuat, kapan dan dimana Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dibuat, setahu saksi, Notaris yang membawa Surat Perjanjian Kerjasama tersebut.
- Saksi mengaku tidak tahu kapan SHM No. 1088 tanggal 28 Oktober 1994 atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO berbalik nama menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM, Saksipun tidak tahu apa yang menjadi dasarnya.
- Saksi tidak tahu kapan SHM No. 1088/Menteng dijadikan agunan di Bank JTRUST INDONESIA, Saksi hanya mendapat informasi dari suami saksi dan IMAM FIRDAUS bahwa SHM No. 1088/Menteng telah dijadikan agunan di Bank JTRUST INDONESIA oleh a Ir. SANTOSO HALIM.
- Bahwa suami saksi/ Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tidak mengetahui bahwa saksi telah menjadikan SHM No: 1088/Menteng atas nama Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dijadikan jaminan pinjaman modal kepada Ir. SANTOSO HALIM, Saksi melakukannya diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan suami Saksi.
- Bahwa saksi tidak diberikan salinan atau photo copy Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut, semua dokumen dipegang oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, akan tetapi akhirnya Sdr. ARIS

**Hal. 60 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SETYANTO NUGROHO memiliki dan menyimpan dokumen asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut.

- Bahwa suami saksi ARIS SETYANTO NUGROHO mendapatkan dokumen asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut pada tanggal 18 Juli 2019 tersebut dari MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI setelah Saksi minta kepadanya, dengan proses permintaan yang sangat sulit, akhirnya MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI mau menyerahkan setelah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO membayar kompensasi kepada MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) melalui transfer ke rekeningnya dengan No. Rek 8780381974 BCA atas nama MAULVY PARAMA ARTHA.
- Bahwa Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut dikirim oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI melalui kurir JNE dikirim tanggal 16 Juli 2019, berikut photo copy asli SHM No. 1088/Menteng milik Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan asli tindasan kwitansi tanggal 10 Juni 2016 yang isinya seolah-olah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO telah menerima uang sebesar Rp 17 Milyar dari Ir. SANTOSO HALIM untuk pembelian 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, padahal Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tidak pernah melakukan transaksi tersebut dan tandatangan yang tertera di kwitansi tersebut bukan tandatangan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Bahwa ARIS SETYANTO NUGROHO dan Ir. SANTOSO HALIM tidak hadir pada pertemuan antara Saksi, MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, PIETER THENU dan Notaris LUSI di Gedung Cyber tanggal 10 Juni 2016. ARIS SETYANTO NUGROHO juga tidak ikut menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tersebut, dan Ir. SANTOSO HALIM juga tidak hadir pada saat proses penandatanganan.
- Bahwa yang hadir dan menandatangani Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 antara ARIS SETYANTO NUGROHO dan Ir. SANTOSO HALIM tersebut adalah seseorang bernama SIGI yang pada saat itu berperan seolah-olah menjadi suami saksi, SIGI (DPO) hadir dan memalsukan tandatangan ARIS SETYANTO NUGROHO pada Surat Perjanjian Kerjasama tersebut, kemudian saksi ikut menandatangani sebagai pihak istri.
- Bahwa saksi mengaku tidak begitu kenal dengan SIGI, karena baru bertemu dengannya pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 saja, saksi juga tidak tahu dimana domisili

**Hal. 61 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SIGI, karena yang membawa SIGI pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 adalah MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI.

- Bahwa yang mempunyai inisiatif menjadikan SIGI sebagai figur/berpura-pura sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO pada penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 adalah MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI, saksi hanya mengikuti arahnya saja supaya mengiyakan apa yang dia rencanakan. Arahan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI diantaranya adalah agar SIGI berpura-pura seolah-olah adalah ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, PIETER THENU dan Saksi Ir. SANTOSO HALIM mengetahui bahwa SIGI itu adalah figuran dan bukan ARIS SETYANTO NUGROHO yang sebenarnya.
- Bahwa saksi mengaku hadir pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, dan tandatangan yang ada pada Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah benar tandatangan saksi.
- Bahwa penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dilakukan pada tanggal 10 Juni 2016 sekitar pukul 11.00 WIB di Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, dan yang hadir pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut antara lain Saksi sendiri, Sdr. PIETER THENU, Notaris Sdr. LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn dan stafnya, serta sdr. MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI dan SIGI.
- Bahwa yang meminta saksi datang ke Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan untuk menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah Sdr. PIETER THENU yang merupakan staf dari Ir. SANTOSO HALIM.
- Bahwa Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO tidak hadir dan tidak menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tersebut. Yang menandatangani Akta tersebut dan berpura-pura sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO adalah sdr. SIGI (DPO), selain memalsukan tandatangan ARIS SETYANTO NUGROHO sdr. SIGI juga membubuhkan cap jarinya pada minuta akta tersebut.

**Hal. 62 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut saksi mengaku dalam keadaan sadar, saksi hanya mengikuti skenario yang dirancang oleh MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI (DPO) yang mengatur semuanya sehingga terbitlah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang merupakan salah satu proses peralihan hak atas tanah dan bangunan SHM : 1088/Menteng.
- Bahwa saksi mengaku tidak membaca Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut terlebih dahulu, pada saat itu Notaris LUSI INDRIANI, S.H., MKN sempat membacakannya sebelum Akta tersebut ditandatangani, akan tetapi saksi tidak memperhatikan dengan seksama.
- Bahwa yang memerintahkan sdr. SIGI (DPO) untuk menandatangani Minuta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut adalah MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI (DPO), dan identitas yang ditunjukkan oleh Saksi SIGI kepada Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn berupa Asli KTP a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO dengan NIK 3171072402690007 yang tertera foto wajah dari Sdr. GIGI dengan alamat, tempat dan tanggal lahir serta pekerjaan yang sama dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, ditambah Asli Kutipan Akta Nikah Nomor: 717/46/III/1997 tanggal 17 Maret 1997, yang tertera foto wajah dari SIGI dan Saksi untuk meyakinkan Notaris bahwa dirinya adalah ARIS SETYANTO NUGROHO. Identitas tersebut sempat diperiksa oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn.
- Bahwa awalnya pemahaman saksi terhadap Akta Pengikatan Jual Beli merupakan proses pengikatan saja agar tanah dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat yang saksi jaminkan kepada Ir. SANTOSO HALIM tidak lari kemana-mana, belakangan saksi baru mengetahui ternyata Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut menjadi dasar Ir. SANTOSO HALIM untuk menguasai tanah dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat milik ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Bahwa Isi Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 tersebut adalah tidak benar, saksi tidak pernah menerima uang pembayaran sebesar Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) dari Sdr. Ir. SANTOSO HALIM sebelum penandatanganan Akta PJB, pembayaran saksi terima bertahap setelah Akta PJB tersebut

**Hal. 63 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani, itupun bukan Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) tapi Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah). Ir. SANTOSO HALIM baru melunasi pembayaran/menyerahkan uang kepada saksi tanggal 27 Juni 2016 dengan cara menyerahkan cek BCA No. BI967117.

- Bahwa yang mengetahui bahwa pembayaran Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tidak dibayar lunas melainkan menggunakan termin (bertahap) adalah PIETER NARDTY THENU, LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, Staff Notaris (perempuan Saksi tidak kenal), LUTFI dan SIGI. Pada saat terjadi penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 saksi mendengar Sdr. PIETER NARDTY THENU menjelaskan kepada Notaris dan forum disana bahwa pembayaran belum lunas, melainkan dengan cara bertahap, hal tersebut didengar oleh Saksi, Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, Staff Notaris, LUTFI dan SIGI karena kami duduk satu meja berdekatan, akan tetapi keterangan tersebut tidak dimasukkan Notaris LUSI ke dalam akta.
- Bahwa pada saat itu LUTFI mengatakan kepada Ir. SANTOSO HALIM agar ia menyerahkan cek-cek tersebut kepada saksi, karena nanti yang menggunakan uang tersebut adalah saksi.
- Bahwa sebelum terjadi penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 Saksi bertemu dengan Sdr. PIETER NARDTY THENU sebanyak 2 (dua) kali yaitu :
  - a. Pertemuan pertama sekitar bulan Mei 2016 di Gedung Cyber Mampang-Jakarta Selatan, Saksi, ANGGA, temannya ANGGA bernama YANCE, LUTFI dan PIETER NARDTY THENU bertemu pertama kali, pada saat itu saksi menyampaikan keinginan saksi untuk meminjam uang, saksi tidak menyebutkan berapa nilai pinjaman yang saksi inginkan, lalu PIETER NARDTY THENU menanyakan jaminan apa yang saksi miliki, saksi katakan bahwa saksi akan menjaminkan SHM No. 1088/Menteng, pada saat itu PIETER NARDTY THENU meminta fotokopi sertifikat tersebut, saksipun memberikannya, kemudian saksi pulang.

Pada sekitar bulan Juni 2016, LUTFI menghubungi saksi dan mengatakan dirinya mendapat informasi dari PIETER NARDTY THENU bahwa nilai pinjaman yang disetujui adalah Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) namun proses pembayarannya dengan DP terlebih dahulu tidak bisa langsung, saksipun menyetujui, lalu LUTFI meminta saksi datang kembali ke

**Hal. 64 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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

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





Gedung Cyber tanggal 9 Juni 2016 untuk menerima DP dari PIETER NARTDY THENU.

Setelah itu PIETER NARTDY THENU menghubungi saksi, mengatakan bahwa nilai pinjaman nanti akan ditulis Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), dengan alasan takut kena masalah pada pajak, lalu saksi meng-iyakan.

- b. Pertemuan kedua pada tanggal 9 Juni 2016 di Gedung Cyber, saksi, LUTFI dan PIETER NARTDY THENU bertemu, pada saat itu PIETER NARTDY THENU menyerahkan 2 (dua) lembar cek BCA kepada saksi sebagai DP pinjaman, masing-masing cek bernilai Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan Rp 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), PIETER NARTDY THENU menyampaikan nanti sisa pinjaman akan diserahkan setelah penandatanganan akad dilaksanakan, PIETER NARTDY THENU mengatakan bahwa ini pinjam meminjam tapi akad yang dilaksanakan adalah Pengikatan Jual Beli, dan apabila saksi tidak bisa membayar hutang tersebut maka rumah SHM No. 1088/Menteng harus dikosongkan, PIETER NARTDY THENU juga menyampaikan bahwa pembayaran bisa dicicil dan rumah tidak akan hilang karena akad yang dilaksanakan bukan Akta Jual Beli.
- Bahwa sepengetahuan saksi Sdr. PIETER NARTDY THENU dan Ir. SANTOSO HALIM maupun utusannya tidak pernah melakukan pengecekan langsung rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat baik sebelum maupun sesudah terjadi penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama dan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016.
  - Bahwa sebelum terjadi penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Sdr. PIETER NARTDY THENU mengatakan kepada saksi bahwa ini pinjam meminjam tapi akad yang dilaksanakan adalah Pengikatan Jual Beli, pada saat itu saksi tidak mengerti apa itu Pengikatan Jual Beli tapi PIETER NARTDY THENU menyampaikan bahwa pembayaran bisa dicicil dan rumah tidak akan hilang karena akad yang dilaksanakan bukan Akta Jual Beli, ditambah LUTFI (DPO) dan SIGI (DPO) mengatakan kepada saksi pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 bahwa Pengikatan Jual Beli adalah hutang piutang dan rumah tidak akan hilang.
  - Bahwa sebelum peristiwa utang-piutang ini saksi pernah menyampaikan keluh kesah kepada LUTFI tentang orang tua saksi yang sakit dan butuh
- Hal. 65 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya untuk berobat, serta adanya hutang yang melilit saksi dan orang tua saksi karena biaya berobat, saksi merasa tidak enak kalau harus melibatkan suami terus, lalu LUTFI mengatakan bahwa ada temannya yang bisa membantu untuk meminjamkan uang, saksi mengatakan kepada LUTFI bahwa saksi ada pegang sertifikat rumah milik suami saksi tapi suami saksi tidak tahu, lalu LUTFI mengatakan bahwa ia sanggup membantu menghadirkan orang yang bisa berpura-pura menjadi suami saksi untuk menghadap Notaris yaitu bernama SIGI, saksipun menyetujui saran LUTFI tersebut.

- Bahwa setelah menyerahkan SHM No: 1088/Menteng tersebut kepada Notaris LUSI, saksi menerima uang sebesar Rp 15 Milyar dari Saksi Ir. SANTOSO HALIM, tapi itupun tidak utuh, karena ada potongan dilakukan PIETER THENU sebesar Rp 2 Milyar untuk dirinya, saksi tidak menanyakan untuk apa potongan tersebut karena dia sendiri yang melakukan pemotongan pada saat pencairan cek, langsung masuk ke rekening BCA atas nama PIETER NARDTY THENU dengan No. Rek 6250161954.
- Bahwa uang Rp 15 Milyar tersebut diberikan kepada saksi dengan beberapa tahapan menggunakan cek dan transfer dari Ir. Santoso Halim.
- Bahwa setelah mencairkan cek, saksi mendatangi Bank BCA yang berdekatan dengan Gedung Cyber di Kuningan, untuk mentransfer uang sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) kepada Sdr. PIETER THENU.
- Bahwa yang menguasai fisik lahan dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat tersebut sampai dengan saat ini adalah saksi dan suami saksi Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Bahwa saksi pernah mencicil sebanyak 5 (lima) kali atas kewajibannya kepada Ir. SANTOSO HALIM, dengan jumlah pembayaran sebesar Rp 1.125.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah).
- Bahwa saksi pernah beberapa kali mentransfer uang kepada PIETER NARDTY THENU antara 10-20 juta dengan jumlah total Rp.60.000.000,- dimana uang tersebut merupakan cicilan bunga hutang saksi kepada Ir. SANTOSO HALIM, seharusnya tiap bulan saksi harus membayar bunga Rp 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Ir. SANTOSO HALIM, karena Saksi tidak memiliki kemampuan membayar lagi, maka

**Hal. 66 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



saksi bayar seadanya melalui PIETER NARDTY THENU dengan nilai sesuai permintaan dia.

- Bahwa pada bulan Maret 2018 Saksi mendapatkan surat somasi dari Pengacara yang mengatasnamakan Ir. SANTOSO HALIM yang isinya mengingatkan agar saksi untuk melakukan pembelian kembali lahan dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, jika tidak maka kepemilikan rumah akan beralih kepada Ir. SANTOSO HALIM.
- Bahwa akhirnya somasi tersebut diketahui oleh suami saksi dan ia menanyakan berapa kewajiban yang harus dibayar, dan ada kewajiban yang harus dibayar adalah Rp 1 Milyar ditambah bunga menjadi Rp 1,7 Milyar kalau tidak bayar maka hak membeli kembali saksi atas lahan dan rumah saksi akan hilang, maka suami saksi membayar sejumlah tersebut dengan *statement* di *voucher transfer* adalah “ pembelian kembali aset bu Nurul dan Pak Aris Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng”.
- Bahwa sebenarnya niat saksi mendatangi Ir. SANTOSO HALIM adalah ingin meminjam uang untuk modal usaha, biaya berobat orang tua Saksi dan membayar hutang-hutang orang tua saksi, sehingga sejak awal saksi tidak tahu bahwa tanah milik Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat akan dibalik nama kepada Ir. SANTOSO HALIM.
- Bahwa saksi tidak memahami perbedaan PPJB dengan AJB, ataupun hutang piutang dengan jaminan dengan hak membeli Kembali.

Saksi-16 Ir. SANTOSO HALIM :

- Bahwa saksi sebelumnya sudah kenal dengan sdr. LUSI INDRIANI, sdr. RR.NURUL WURYANDANI maupun dengan sdr. PIETER NARDY THENU.
- Bahwa saksi pertama kali kenal dengan terdakwa RR NURUL WURIANDYANI pada sekira bulan Juni tahun 2016 dalam rangka saksi mendapat kabar dari PIETER NARDTY THENU bahwa akan ada yang menjual rumah yang terletak di Jalan Tasikmalaya No 15 ,Menteng Jakarta Pusat;
- Bahwa saksi kemudian menyuruh PIETER untuk melakukan survey terhadap rumah tersebut namun tidak bertemu penghuninya.
- Bahwa benar pada tanggal 10 Juni 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan, saksi bertemu dengan sdr. RR

**Hal. 67 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NURUL WURIANDAYANI dalam rangka penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) antara saksi, terdakwa RR NURUL WURIANDAYANI, sdr ARIS SETYANTO NUGROHO, disaksikan oleh terdakwa PIETER NARDTY THENU ;

- Bahwa pada hari yang sama juga telah ditandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara saksi sebagai pembeli sedangkan sdr ARIS SETYANTO NUGROHO dan sdr. NURUL WURYANDAYANI selaku penjual dihadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H.,M.Kn;
- Bahwa yang memilih notaris LUSI INDRIANI, S.H.,M.Kn adalah saksi ;
- Bahwa yang hadir pada tanggal 10 Juni 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan tersebut saksi, sdr ARIS SETYANTO NUGROHO, sdri. RR NURUL WURIANDAYANI, sdr. PIETER NARDTY THENU, sdri. LUSI INDRIANI, S.H.,M.Kn, dan sdr. MAULVY PARAMA ARTHA Alias LUTHFI (DPO);
- Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn tersebut pada pokoknya berisi tentang jual beli antara ARIS SETYANTO NUGROHO yang diketahui oleh istrinya Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI selaku penjual dengan saksi selaku pembeli, atas sebidang tanah dan rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dengan SHM No. 1088/Menteng, dengan nilai jual beli adalah sebesar Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah);
- Bahwa berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak dalam Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 tertulis bahwa kedua belah pihak sepakat bahwa jual beli senilai Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) tunai, ditambah dengan pajak penjual yang harusnya dibayar oleh penjual dan komisi untuk pihak ketiga, diminta dibayarkan oleh pembeli, sehingga genap sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah). Sehingga saksi hanya membayar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan cara pembayaran melalui 5 (lima) lembar cek tunai yang saksi serahkan kepada sdri.NURUL dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO ( yang kemudian diketahui hanya figuran).
- Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn saksi gunakan untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli di hadapan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H tanggal 14 Juni 2016;

**Hal. 68 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengenali Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H, saksi adalah pihak dalam akta tersebut, para pihak dalam akta tersebut adalah saksi sebagai penjual (Pihak Pertama) selaku penerima kuasa dari ARIS SETYANTO NUGROHO, saksi juga bertindak sekaligus sebagai pembeli (Pihak Kedua) atas tanah dan bangunan SHM. No. 1088/Menteng yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat;
- Bahwa Akta Jual Beli No: 3/2016 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadapan PPAT MESSIE PHOLUAN, S.H tersebut digunakan untuk balik nama kepemilikan tanah dan bangunan SHM No. 1088/Menteng di BPN, yang semula atas nama ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama saksi;
- Bahwa berdasarkan informasi dari Sdr. PIETER THENU sekitar Mei 2016, Sdri. NURUL membutuhkan pinjaman dana untuk modal usahanya dengan menjaminkan sebuah rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat dengan menunjukan fotokopi SHM No. 1088/Menteng, setelah beberapa kali dibicarakan oleh Sdr. PIETER THENU akhirnya saksi mengecek bersama Sdr. PIETER THENU kondisi dan keberadaan rumah tersebut, saksi hanya melihat sekeliling saja.
- Bahwa saksi tidak mau bermasalah dengan hutang piutang, dan PIETER THENU berkata kepada saksi bahwa akan ia sampaikan kepada Nurul;
- Bahwa saksi mengatakan kepada Peter Thenu bahwa saksi hanya memiliki dana untuk dipinjamkan sejumlah Rp 15 Milyar, kalau NURUL mau silahkan tidak mau juga tidak apa-apa;
- Bahwa kemudian sekitar awal Juni 2016, Sdr. PIETER THENU mengenalkan saksi dengan NURUL dan suaminya bernama ARIS SETYANTO NUGROHO, pada saat itu saksi sempat berdialog hanya sebatas perkenalan saja tidak lebih, NURUL pada saat itu tidak menjelaskan maksud dan tujuan dirinya datang menemui saksi, akan tetapi saksi sudah mendapat informasi dari Sdr. PIETER THENU bahwa maksud dan tujuan NURUL datang menemui saksi adalah untuk meminjam uang dengan menjaminkan SHM No. 1088/Menteng yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat, saat bertemu dengan NURUL saksi tidak menyampaikan sistem jual beli asset yang saksi inginkan, semua sudah saksi sampaikan kepada PIETER THENU, untuk selanjutnya diteruskan kepada NURUL;

**Hal. 69 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah itu saksi meminta kepada PIETER THENU menghubungi Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn untuk mengecek keabsahan dari SHM No. 1088/Menteng ke BPN dan dokumen pendukung lainnya;
- Bahwa kemudian Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn menjadwalkan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 dan saksi meminta kepada Notaris penandatanganannya dilakukan di kantor saksi Gedung Cyber Mampang Pratatan-Jakarta Selatan, dan Sdr. PIETER THENU yang mengundang NURUL dan suaminya untuk hadir pada penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 10 Juni 2016 tersebut.;
- Bahwa pada tanggal 10 Juni 2016 saksi lupa jamnya perkiraan menjelang siang Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn datang menemui PIETER THENU, pada saat PIETER THENU mengabarkan semua pihak sudah datang baru saksi turun ke lantai 1 Gedung Cyber untuk menemui mereka dan saksi melihat yang telah hadir adalah Sdr. PIETER THENU, Sdri. NURUL WURYANDANI, laki-laki yang mengaku ARIS SETYANTO NUGROHO dan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, pada saat itu Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn meminta saksi, Sdri. NURUL WURYANDANI dan ARIS SETYANTO untuk menunjukkan identitas asli seperti KTP, KK, Surat Nikah dan NPWP berikut menyerahkan fotokopinya, pada saat itu Notaris juga menanyakan beberapa pertanyaan untuk mengkonfirmasi kebenaran identitas, kemudian Notaris membacakan semua isi Akta Pengikatan Jual Beli dan menanyakan kepada pihak penjual ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) apakah sudah menerima pembayaran ? dan ARIS SETYANTO NUGROHO dan Sdri. NURUL WURYANDANI pun menjawab "iya sudah", kemudian Notaris mengatakan kalau begitu akta ini menjadi alat pembayaran yang sah, Notaris juga menunjukan SHM No. 1088/Menteng asli kepada saksi berikut hasil pengecekan ke BPN, setelah semua pertanyaan Notaris terjawab lalu Notaris menyodorkan Akta Pengikatan Jual Beli kepada ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai penjual atau pemilik asset, kemudian dilanjutkan tandatangan R.R NURUL WURYANDANI sebagai istri dan yang terakhir tandatangan adalah saksi sebagai pembeli.
- Bahwa setelah semua pihak tanda tangan, Notaris LUSI INDRIANI pamit pulang, kemudian di hari yang sama saksi menyerahkan beberapa cek tunai kepada NURUL dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yaitu :
  - a. Cek Tunai BCA No. BI967108 untuk tanggal pencairan 10 Juni 2016 senilai Rp 850 Juta atas nama Ir. SANTOSO HALIM;

**Hal. 70 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Cek Tunai BCA No. BI967109 untuk tanggal pencairan 10 Juni 2016 senilai Rp 150 Juta atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
- c. Cek Tunai BCA No. BI967111 untuk tanggal pencairan 11 Juni 2016 senilai Rp 1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
- d. Cek Tunai BCA No. BI967110 untuk tanggal pencairan 15 Juni 2016 senilai Rp 1 Milyar atas nama Ir. SANTOSO HALIM;
- e. Cek Tunai BCA No. BI967117 untuk tanggal pencairan 27 Juni 2016 senilai Rp 5 Milyar atas nama Ir. SANTOSO HALIM.
- Bahwa selain pemberian cek saksi juga mentransfer uang ke rekening BCA a.n. R.R. NURUL WURYANDANI pada tanggal 24 Juni 2016 senilai Rp 7.000.000.000,- (tujuh milyar rupiah).

Menimbang, bahwa selain saksi-saksi tersebut diatas, Penuntut Umum juga mengajukan Ahli, yang telah memberikan pendapatnya dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

Ahli-1, DR. ARIF WICAKSANA, S.H., M.H. :

- Bahwa Ahli sebagai Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Pendidikan Terakhir Doktor Ilmu Hukum.
- Bahwa Ahli telah membaca Surat Perjanjian Kerjasama antara NURUL / ARIS SETYANTO dengan SANTOSO HALIM 10 Juni 2016, Ahli melihat adanya keterkaitan satu pasal dengan pasal lainnya yang menggambarkan adanya maksud untuk mengalihkan hak atas asset berupa tanah, tepatnya tanah di Jalan Tasikmalaya, No 15 Menteng Jakarta Pusat. Hal tersebut terlihat dari beberapa pasal yang antara lain isinya mengatur Pihak kedua bersedia menjual asset kepada pihak pertama, adanya opsi pembelian kembali seharga Rp 20.400.000.000,-, sehingga hal tersebut Ahli melihat ini merupakan sebuah perjanjian jual beli.
- Bahwa dari bunyi perjanjian Kerjasama tersebut terlihat bahwa R.R. NURUL WURYANDANI bermaksud untuk meminjam uang kepada Ir Santoso Halim dengan jaminan SHM No 1088/Menteng. Jadi dalam hal ini fakta yang terjadi adalah kehendak untuk melakukan pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah, akan tetapi ternyata PKS tersebut isinya adalah perjanjian jual beli.

**Hal. 71 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena itu ada ketidaksesuaian antara fakta berdasarkan kronologi, judul perjanjian dan isi perjanjian, yaitu pinjam meminjam uang, tetapi judulnya Perjanjian Kerjasama, isi perjanjiannya adalah: jual beli rumah di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat.
- Bahwa dari SPK / Surat Perjanjian Kerjasama tersebut terungkap R.R Nurul Wuryandani mendatangi Ir. Santoso Halim dalam rangka ingin meminjam uang dengan menjaminkan SHM No. 1088/Menteng, tetapi yang terjadi adalah membuat perjanjian jual beli, karena Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 adalah intinya adalah perjanjian jual beli.
- Bahwa dengan keadaan seperti ini, maka ada suatu hal kebohongan atau hal palsu yang tercantum dalam Surat Perjanjian Kerjasama tersebut. Hal ini membuat perjanjian tersebut tidak memenuhi persyaratan sah nya perjanjian Pasal 1320 butir ke 3 "suatu hal tertentu" dan syarat ini merupakan syarat obyektif dari sah nya perjanjian.
- Dengan demikian Surat Perjanjian Kerjasama ini batal demi hukum, yang akibatnya adalah dari semua memang tidak pernah terjadi Surat Perjanjian Kerja Sama ini dan para pihak tidak mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana tercantum dalam perjanjian tersebut.
- Bahwa namanya adalah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 10 Juni 2016, sehingga yang seharusnya terjadi adalah harga untuk jual beli. Jika nilai jual obyek adalah Rp 17.000.000.000, maka seharusnya yang diterima oleh R.R. Nurul adalah Rp 17.000.000.000 juga. Dengan kondisi seperti ini ada "hak yang tidak dibayar" kepada sdr R.R. Nurul Wulyandari sebesar Rp 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).
- Dengan adanya perbedaan antara Pasal 2 PJB dengan fakta, maka ada keterangan yang tidak benar yang dimasukkan ke dalam Akta Otentik, karena PPJB dimaksud dibuat dihadapan Notaris.
- Bahwa menurut Pasal 1868 KUHPerdara: Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan undang<sup>2</sup>, dibuat oleh atau dihadapan pegawai<sup>2</sup> umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.
- Menurut Pasal 1 Angka 1 UU No 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diubah dengan UU No 2 Tahun 2014, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan

**Hal. 72 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

- Selanjutnya menurut Pasal 1 Angka 7, Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Berdasarkan kedua ketentuan ini, maka akta notaris dapat dimasukkan kedalam kategori akta otentik.
- Bahwa dalam hal ini ada keterangan yang tidak benar dalam akta otentik yaitu AJB yang dibuat dihadapan PPAT. Akta yang dibuat di hadapan PPAT yaitu Akta Jual Beli No. 3 tanggal 14 Juni 2016 yang dibuat dihadpan PPAT Meissie Pholuan, S.H juga merupakan akta otentik.

Ahli-2, Dr. IRWAN SANTOSA, S.H., Sp.N, M.Kn. :

- Bahwa Ahli mempunyai Pendidikan terakhir adalah S-3/Doktor Ilmu Hukum, Pekerjaan Notaris-PPAT dan Dosen (S-2) Universitas Yarsi.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa.
- Bahwa saksi telah membaca Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016, dalam perjanjian tersebut banyak terdapat pelanggaran mulai dari antara judul dan isi perjanjian tidak sinkron, terdapat pemalsuan biodata pihak-pihak, terdapat jumlah pinjaman yang diperjanjikan dengan yang sebenarnya berbeda.
- Bahwa menurut Ahli mengenai Akta Pengikatan Jual-Beli (PJB) No. 5 tanggal 10 Juni 2016 antara NURUL/ARIS SETYANTO dengan SANTOSO HALIM yang dibuat oleh Notaris LUSI INDRIANI : Terdapat pelanggaran wilayah jabatan Notaris, Terdapat inkonsistensi antara judul dengan isi akta, Terdapat inkonsistensi nilai jual beli, Terdapat dugaan penyelundupan hukum dalam perjanjian, keinginan salah satu pihak adalah pinjam-meminjam namun dikemas dengan perjanjian jual beli, Terdapat pemalsuan biodata para pihak dan terdapat keterangan yang tidak benar yang diberikan oleh para pihak.
- Bahwa yang bertanggung jawab atas keterangan tidak benar yang ada pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat di hadapan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn adalah : Pihak Pertama (ARIS SETYANTO NUGROHO palsu), Pihak Kedua (Ir. SANTOSO HALIM), PIETER NARDTY THENU, dan Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn, dikarenakan membiarkan terjadinya ketidakbenaran isi perjanjian

**Hal. 73 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu perjanjian jual beli, karena faktanya Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn mengetahui bahwa perjanjian tersebut vbelum lunas akan tetapi dibuat lunas.

Menimbang, bahwa pihak terdakwa juga telah mengajukan Ahli yang meringankan bagi terdakwa ( *a de charge*) bernama **RULLY ISKANDAR**, yang telah memberikan Pendapat dibawah sumpah dipersidangan sebagai berikut :

- Bahwa Ahli adalah Ketua Ikatan Notaris wilayah DKI Jakarta , sebelumnya Ahli sudah kenal dengan terdakwa.
- Bahwa notaris adalah pejabat umum yang membuat akta otentik atau membuat Akta-akta lainnya yang diharuskan oleh undang-undang;
- Bahwa harga transaksi sesuai dengan kesepekatan para pihak boleh di bawah atau di atas NJOP;
- Bahwa Notaris diperbolehkan membuat Akta pengikatan jual beli sepanjang pengikatan tersebut di buat dalam wilayah jabatan notaris;
- Bahwa notaris yang diduga melakukan pelanggaran jabatan tidak ada saksi pidana, hanya ada teguran lisan, tertulis, pemberhentian dengan atau tidak dengan hormat;
- Bahwa tugas notaris adalah menerima kemauan dari para pihak.
- Bahwa Notaris boleh membuat pengikatan jual beli yang objeknya di luar wilayah jabatannya tetapi dalam pembuatan aktenya harus di dalam wilayah jabatannya;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi, pendapat Ahli dan saksi meringankan tersebut terdakwa menyatakan tidak keberatan.

Menimbang,bahwa telah didengar dipersidangan keterangan terdakwa LUSI INDRIANI,SH.,M.Kn. pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa sebelumnya sudah kenal dengan sdr. NURUL WURYANDANI, Sdr. SANTOSO HALIM, dan Sdr. PIETER NARDY THENU.
- Bahwa terdakwa berprofesi sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Terdakwa bekerja sebagai Notaris sejak tahun 1999 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Ham Nomor: C-38.HT.03.01-Th.2005 tanggal 11 Juli 2005 tentang Pengangkatan Notaris sedangkan profesi PPAT dapatkan sejak tahun 2008 dengan dasar Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9-XVII-PPAT-2008 tanggal 1 September 2008 tentang Pengangkatan dan Penunjukan Daerah Kerja PPAT.

**Hal. 74 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Wilayah kerja terdakwa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah di Kota Tangerang Selatan, sedangkan wilayah kerja terdakwa sebagai Notaris adalah di Tangerang Selatan, akan tetapi Notaris dibolehkan membuat akta perikatan yang objeknya diluar wilayah kerja. Kantor Terdakwa beralamat di Ruko Marcella III Jln. Pondok Betung Raya No. 9 Lt. 2 Bintaro Sektor 3A Kota Tangerang Selatan.
- Bahwa sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, PIETER THENU, Saksi R.R NURUL WURYANDANI adalah pihak yang hadir dalam terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 atas objek tanah dan bangunan di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat.
- Bahwa Pengikatan Jual Beli yang Terdakwa maksud adalah pengikatan yang terdakwa terbitkan yaitu Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016, yang merupakan PJB lunas sekaligus Kuasa Jual yang diberikan oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO kepada Ir. SANTOSO HALIM atas objek tanah SHM No: 1088/Menteng a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO, yang beralamat di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat. Dalam pengikatan jual beli tersebut sebagai penjual adalah ARIS SETYANTO NUGROHO dan pembeli adalah Ir. SANTOSO HALIM.
- Bahwa penandatanganan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tersebut terjadi pada tanggal 10 Juni 2016 di Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, yang merupakan kantor milik Ir. SANTOSO HALIM bernama i-net.
- Bahwa pada proses penandatanganan saat itu dihadiri oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (kemudian diketahui ternyata figuran), R. R. NURUL WURYANDANI, Ir. SANTOSO HALIM, PIETER THENU dan Terdakwa sendiri sebagai Notaris.
- Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 tersebut ditandatangani oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figuran) sebagai Penjual, R. R. NURUL WURYANDANI sebagai istri dari Penjual dan Ir. SANTOSO HALIM sebagai Pembeli, dan sebagai saksi yang hadir dan ikut menyaksikan proses tersebut adalah Sdr. PIETER THENU.
- Berawal pada saat Terdakwa dihubungi melalui telepon oleh Sdr. PIETER THENU sekitar awal bulan Juni 2016, ia mengatakan bahwa Ir. SANTOSO HALIM berniat membeli aset SHM No: 1088/Menteng, Terdakwapun meminta data-data yang diperlukan kepada Sdr. PIETER THENU seperti photo copy KTP Penjual (suami istri), KK penjual, NPWP penjual dan Akta Nikah, serta biodata lengkap berupa dokumen identitas milik calon pembeli dan juga photo copy SHM No: 1088/Menteng.
- Setelah semua dokumen lengkap, terdakwa melakukan pengecekan ke BPN Jakarta Pusat, ternyata semua aman, setelah itu terdakwa laporkan hal

**Hal. 75 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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



tersebut kepada Sdr. PIETER THENU, dan ia meminta agar akad dilakukan hari Jumat sore tanggal 10 Juni 2016 di kantor Ir. SANTOSO HALIM Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan.

- Bahwa pada hari Jumat sore tanggal 10 Juni 2016 sekitar pukul 16.00 WIB Terdakwa tiba di kantor Ir. SANTOSO HALIM Gedung Cyber I Lt. 1 Kuningan-Jakarta Selatan, terdakwa menunggu sekitar 15 menit, kemudian datang bertemu dengan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu), R. R. NURUL WURYANDANI, Ir. SANTOSO HALIM dan PIETER THENU, lalu proses penandatanganan minuta PJB pun dilaksanakan, pada saat Terdakwa membacakan isi akta para pihak mendengarkan dan hadir dihadapan Terdakwa, setelah Terdakwa selesai membacakan akta dan mengkonfirmasi terkait dokumen serta harga jual beli di hadapan para pihak, Ir. SANTOSO HALIM pamit meninggalkan ruangan sebentar, kemudian Terdakwa mengajukan tandatangan minuta akta dan lembar sidik jari kepada pihak Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu) dan R. R. NURUL WURYANDANI, setelah selesai menandatangani minuta akta Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu) dan R. R. NURUL WURYANDANI keluar ruangan, lalu beberapa menit kemudian Ir. SANTOSO HALIM kembali ke ruangan dan menandatangani minuta akta, setelah Terdakwa rasa lengkap Terdakwa pulang, Ir. SANTOSO HALIM sempat berbincang-bincang dengan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO (figure/palsu) dan R. R. NURUL WURYANDANI pada saat itu, akan tetapi Terdakwa tidak ingat apa yang dibicarakan.
- Pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 Terdakwa mengaku tidak tahu bahwa Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang datang menandatangani minuta Akta Pengikatan Jual Beli di hadapan Terdakwa adalah bukan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO yang sebenarnya, akan tetapi setelah diberi tahu oleh penyidik pada saat pemeriksaan tahun 2019 saksi baru tahu bahwa yang datang ke hadapan Terdakwa pada saat itu adalah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO palsu.
- Sebelum penandatanganan minuta semua pihak baik Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, R. R. NURUL WURYANDANI maupun Ir. SANTOSO HALIM memperlihatkan kepada saksi dokumen asli, KTP, KK, Akta Nikah dan NPWP, yang ada fotonya hanya KTP dan Akta Nikah.
- Bahwa yang terdakwa tanyakan kepada R. R. NURUL WURYANDANI dan orang yang mengaku sebagai Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO pada saat penandatanganan Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016, adalah sesuai standar yang biasa saksi tanyakan kepada pihak-pihak yang ingin membuat akta, yaitu tentang identitas.

**Hal. 76 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari jawaban Saksi R. R. NURUL WURYANDANI dan Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO keduanya mengaku bernama sesuai KTP yang mereka serahkan kepada terdakwa, setelah terdakwa periksa foto yang ada pada KTP asli a.n. Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO terlihat sama wajahnya dengan orang yang datang kepada terdakwa mengaku sebagai ARIS SETYANTO NUGROHO, begitupula dengan Akta Nikahnya juga mirip wajahnya, dari situ terdakwa tidak menaruh curiga apapun, dan dari bahasa tubuhnya dan cara bicara mereka berdua terlihat memang layaknya seperti suami istri.
- Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 yang terdakwa terbitkan tersebut digunakan untuk proses balik nama SHM No. 1088/Menteng/Jakarta Pusat dari Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM, dimana setelah terbitnya PJB tersebut terdakwa menghubungi teman PPAT bernama Sdri. MESSIE PHOLUAN, S.H yang merupakan PPAT di Jakarta Pusat, untuk proses penerbitan Akta Jual Beli, Lalu beberapa hari kemudian terbitlah Akta Jual Beli Nomor: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 oleh PPAT Sdri. MESSIE PHOLUAN, S.H antara Ir. SANTOSO HALIM selaku pembeli sekaligus selaku kuasa (q.q) dari ARIS SETYANTO NUGROHO selaku Penjual dengan Ir. SANTOSO HALIM selaku Pembeli.
- Bahwa Terdakwa tidak tahu apakah Ir. SANTOSO HALIM dan PIETER THENU mengetahui bahwa orang yang datang dan menandatangani Pengikatan Jual Beli Nomor: 05 tanggal 10 Juni 2016 adalah Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO palsu atau tidak.
- Bahwa Terdakwa tidak mengetahui dan belum pernah melihat Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 antara Ir. SANTOSO HALIM dengan ARIS SETYANTO NUGROHO, karena selama ini Terdakwa tidak pernah diberitahu tentang keberadaan surat tersebut. Surat perjanjian tersebut tidak pernah dijadikan dasar maupun lampiran dalam minuta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 05 tanggal 10 Juni 2016.
- Terdakwa menjelaskan bahwa menurut isi konteks Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 pada Pasal 1 (satu) adalah pengikatan jual beli dengan pembayaran lunas, terdakwa sempat menanyakan kepada para pihak apakah ini adalah pengikatan jual beli dengan pembayaran lunas? kemudian para pihak yaitu Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO, Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDANI, Ir. SANTOSO HALIM dan PIETER NARDTY THENU menjawab “iya lunas” dan mengkonfirmasi dengan menandatangani kwitansi dihadapan Terdakwa oleh Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan R.R. NURUL WURYANDANI, namun faktanya pada saat itu Terdakwa mendengar dari pihak

**Hal. 77 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli bahwa ada termin-termin pembayaran, terdakwa menganggap hal tersebut merupakan kesepakatan internal mereka, dan Terdakwa berpatokan pada kwitansi yang sudah ditandatangani oleh pihak penjual, serta isi Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli yang menyatakan bahwa akta tersebut berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).

- Terdakwa tidak memasukkan kwitansi lunas tersebut ke dalam minuta akta karena belum Terdakwa arsipkan. Setahu Terdakwa kwitansi merupakan kelengkapan data transaksi jual beli, akan tetapi tidak wajib karena Akta Pengikatan Jual Beli itu sendiri merupakan bukti pembayaran yang sah (kwitansi).
- Alasan Terdakwa tidak membuat Akta Pengikatan Jual Beli bertahap yang isinya mencantumkan termin-termin pembayaran adalah karena ada permintaan dari Ir. SANTOSO HALIM kepada Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Saksi R.R. NURUL WURYANDI yang menginginkan dibuat Akta Pengikatan Jual Beli lunas.
- Pada saat itu Terdakwa tidak menyarankan kepada para pihak kalau memang pembayaran akan dilakukan secara bertahap maka seharusnya dibuatkan Akta Pengikatan Jual Beli bertahap, akan tetapi karena ada permintaan dari Ir. SANTOSO HALIM kepada Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO dan Saksi Sdri. R.R. NURUL WURYANDI yang menginginkan dibuat Akta Pengikatan Jual Beli lunas.
- Isi konteks akta harus sesuai dengan fakta yang terjadi, apabila tidak sesuai fakta maka ada kesalahan terjadi, Akta Pengikatan Jual Beli yang Terdakwa buat dalam perkara ini memang tidak sesuai dengan fakta, akan tetapi terdakwa buat semata-mata ada permintaan para pihak dan disetujui para pihak dengan menandatangani.
- Terdakwa menuliskan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 Juni 2016 dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Kota Tangerang Selatan karena sesuai dengan wilayah kerja Terdakwa. Perbuatan Terdakwa yang melakukan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 juni 2016 diluar wilayah kerja Terdakwa adalah perbuatan yang tidak dibenarkan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris.
- Bahwa Sdri. RIKA CAHYA UMBARA dan Sdr. IRSAN MARADONA tidak hadir pada saat penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 10 juni 2016, mereka menandatangani akta tersebut di kantor Terdakwa di Tangerang Selatan, karena mereka merupakan staf Terdakwa.
- Bahwa Dasar Terdakwa menuliskan pada Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli bahwa uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah)

**Hal. 78 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diterima Pihak Pertama dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani adalah pernyataan lisan para pihak.

- Pada saat itu Terdakwa melihat ada kwitansi yang disodorkan oleh PIETER NARDTY THENU kepada figuran Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO untuk ditandatangani, Terdakwa melihat Sdr. ARIS SETYANTO NUGROHO menandatangani, akan tetapi kwitansi tersebut tidak diserahkan dan tidak ditunjukkan kepada Terdakwa, Terdakwa hanya melihat saja setelah itu kwitansi tersebut disimpan oleh PIETER NARDTY THENU. Terdakwa memang tidak memasukkan kwitansi tersebut karena berdasarkan keterangan Terdakwa sebelumnya bahwa akta yang saksi buat juga merupakan sebagai kwitansi lunas yang sah.
- Bahwa pada saat sebelum maupun sesudah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 Terdakwa tidak mengetahui adanya Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016 antara Ir. SANTOSO HALIM dengan figuran ARIS SETYANTO NUGROHO.
- Bahwa terdakwa benar- benar tidak mengetahui jika ARIS SETYANTO NUGROHO yang menandatangani Akta PJB nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 adalah hanya orang figuran/ palsu, demikian pula terdakwa meyakini bahwa KTP dan surat Nikah yang ditunjukkan oleh ARIS SETYANTO NUGROHO adalah surat-surat asli .

Menimbang, bahwa telah ditunjukkan barang bukti dipersidangan sebagai berikut :

1. Asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016.
2. 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng- Jakarta Pusat senilai Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah).
3. Asli Surat Keterangan Pengalaman Kerja Nomor: Set.021/YS/UM/01/2016 tanggal 19 Januari 2016;
4. Asli Surat Rektor Universitas Mercubuana tanggal 15 Nopember 2018 perihal Ucapan Terimakasih;
5. Asli Surat Rektor Universitas Mercubuana Nomor: 01/294/V/IV/2013 tanggal 17 April 2013 perihal Dispensasi Mahasiswa Pada Acara Syuting MetroTV "Hari Pendidikan Nasional".
6. Asli Kartu Keluarga No. 3171072401090484 tanggal 29 Juni 2020;
7. Asli SPPT-PBB a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO NOP: 31.73.020.001.012-0073.0 tanggal 16 April 2020;
8. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor: HP.03.03/1108-31.71/VI/2020 tanggal 4 Juni 2020 perihal Permohonan Informasi Atau Status Bidang Tanah;

**Hal. 79 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Asli Tindakan Slip Setoran Bank BCA tanggal 14 Maret 2018 dari No. Rek 2211272980 a.n. R.R. NURUL WURYANDANI ke No. Rek 5035180149 a.n. CAHNDRA GUNAWAN senilai Rp. 1.721.968.250,- (satu milyar tujuh ratus dua puluh satu juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu dua ratus lima puluh rupiah).
10. Asli Paspor Republik Indonesia No. A6804057 tanggal 7 November 2013 a.n. ARISSETYANTO NUGROHO.
11. 1 (satu) bundel fotocopy legalisir Minuta Akta Jual Beli No: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 diterbitkan oleh PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H.
12. 1 (satu) bundel fotocopy legalisir Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No: 05 tanggal 10 Juni 2016 diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn.
13. 1 (satu) bundel fotocopy legalisir SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO.
14. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP dengan NIK 3173042805780009 a.n. Ir. SANTOSO HALIM.
15. 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Kartu Keluarga No. 3172012809110049 a.n. Kepala Keluarga Ir. SANTOSO HALIM.
- 16.1 (satu) lembar fotocopy legalisir NPWP No. 07.653.213.4-033.000 a.n. SANTOSO HALIM.
- 17.1 (satu) lembar fotocopy legalisir Lembar Tambahan Sidik Jari (Para) Penghadap a.n. Ir. SANTOSO HALIM.
- 18.1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP dengan NIK 3171072402690007 a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO.
- 19.1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP dengan NIK 3171075502730003 a.n. R.R. NURUL WURYANDANI, NPWP No. 73.654.642.5-077.000 a.n. R.R. NURUL WURYANDANI dan NPWP No. 06.699.380.9-077.000 a.n. ARISSETYANTO NUGROHO.
- 20.1 (satu) lembar fotocopy legalisir Kartu Keluarga No. 3171072401090484 tanggal 13 Januari 2011 a.n. Kepala Keluarga ARIS SETYANTO NUGROHO.
- 21.3 (tiga) lembar fotocopy legalisir Surat Nikah No. 717/46/III/1997 tanggal 17 Maret 1997.
- 22.1 (satu) lembar fotocopy legalisir Tanda Terima Asli SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO.
- 23.1 (satu) lembar fotocopy legalisir SPPT a.n. Wajib Pajak ARIS SETYANTO NUGROHO tanggal 11 Januari 2016 dengan NOP 31.73.020.001.012.0073.0.

**Hal. 80 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 24.1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti lunas pembayaran Pajak Penjual tanggal 14 Juni 2016 sebesar Rp 44.329.140.
- 25.1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti lunas pembayaran BPHTB tanggal 14 Juni 2016 sebesar Rp 846.000.000.
- 26.1 (satu) lembar fotocopy legalisir Formulir Permohonan Kredit (Modal Kerja dan Investasi) Bank UOB tanggal 22 April 2019.
- 27.1 (satu) bundel fotocopy legalisir SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 a.n. Ir. SANTOSO HALIM.
- 28.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28/2019 tanggal 25 Juli 2019 diterbitkan oleh PPAT R. SURYAWAN BUDI PRASETIYANTO, S.H., M.Kn.
- 29.3 (tiga) lembar fotocopy legalisir Sertifikat Hak Tanggungan No. 1702/2019 tanggal 8 Agustus 2019.
- 30.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Kredit Nomor: 69 tanggal 17 November 2016 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M.
- 31.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Kredit Nomor: 54 tanggal 20 Oktober 2016 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M.
- 32.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 30 tanggal 7 April 2017 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M.
- 33.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 59 tanggal 13 April 2018 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M.
- 34.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 73 tanggal 17 Mei 2018 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M.
- 35.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 19 tanggal 19 Juni 2019 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M berikut fotocopy legalisir lampiran Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank UOB Indonesia.
- 36.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 16 tanggal 23 Desember 2020 diterbitkan oleh Notaris NGESTIRINI BASOEKI, S.H.
- 37.1 (satu) eksemplar asli SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 a.n. Ir. SANTOSO HALIM seluas 664 M2 berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat.

**Hal. 81 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 38.1 (satu) bendel fotokopi legalisir minuta akta dan salinan akta Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 10 Juni 2016 dihadapan Notaris & PPAT LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn.
- 39.1 (satu) lembar fotokopi legalisir lembar tambahan sidik jari (para) panghadap Nomor Akta 05 tanggal 10 Juni 2016 dihadapan Notaris & PPAT LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn
- 40.1 (satu) lembar fotokopi legalisir KTP an. IR. SANTOSO HALIM, NIK: 3173042805780009.
- 41.1 (satu) lembar fotokopi legalisir KK No. 3172012809110049 an kepala keluarga IR. SANTOSO HALIM.
- 42.1 (satu) lembar fotokopi legalisir akta perkawinan No. AK.5000294716 an. SANTOSO HALIM dengan FITRIAGUSTIN TJANDRA yang dikeluarkan oleh Disdukcapil Prov. DKI Jakarta tanggal 21 Maret 2009.
- 43.1 (satu) lembar fotokopi legalisir NPWP nomor: 07.653.213.4-033.000 an. SANTOSO HALIM.
- 44.1 (satu) lembar fotokopi legalisir KTP an. ARIS SETYANTO NUGROHO, NIK: 3171072402690007.
- 45.1 (satu) lembar fotokopi legalisir KTP an. RR. NURUL WURYANDANI NIK: 3171075902730003 NPWP nomor: 73.654.642.5-077.000 an. RR. NURUL WURYANDANI, NPWP nomor: 06.699.380.9-077.000 an. ARISSETYANTO NUGROHO.
- 46.3 (tiga) lembar fotokopi legalisir Akta Nikah dengan nomor: 717/46/III/1997 an. IR ARISSETYANTO NUGROHO dengan RR. NURUL WURYANDANI, SE yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Cipayung tanggal 17 Maret 1997.
- 47.1 (satu) lembar fotokopi legalisir KK No. 3171072401090484 an. kepala keluarga ARIS SETYANTO NUGROHO.
- 48.1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO Nomor: SK.MAGI-FIN/16/023 tanggal 16 Mei 2016 perihal Permohonan Fasilitas Kredit PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO.
- 49.1 (satu) bundel fotokopi legalisir surat JTRUST BANK Nomor: 029/SPK/Jtrust/BDM/VI/2016 tanggal 20 Juni 2016 ditujukan kepada PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO perihal Surat Penegasan Kredit (SPK).
- 50.1 (satu) bundel Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 40 tanggal 23 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com.
- 51.1 (satu) bundel Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 41 tanggal 23 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com;

**Hal. 82 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 52.1 (satu) bundel Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 42 tanggal 23 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com.
- 53.1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Penawaran Kredit Nomor: 104/SPK/JTRUST/CBD/III/2017 tanggal 10 Maret 2017.
- 54.4 (empat) lembar fotokopi legalisir Surat Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor: 1034/CA/III/17/006 tanggal 20 Maret 2017.
- 55.1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 22 tanggal 20 Maret 2017 diterbitkan oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com.
- 56.1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 23 tanggal 20 Maret 2017 diterbitkan oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com.
- 57.1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat JTRUST BANK Nomor: 073/Jtrust/CSME/JKT/VI/2019 tanggal 21 Juni 2019 perihal Surat Keterangan Lunas.
- 58.1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat JTRUST BANK Nomor: 153/Jtrust/Roya-LBS/VI/2019 tanggal 21 Juni 2019 perihal Permohonan Roya Hak Tanggungan.
- 59.1 (satu) bendel fotokopi legalisir Laporan Penilaian No: FSR/SR-FS/06.0794/2016 tanggal 13 Juni 2016 oleh KJPP Felix Sutandar & Rekan terhadap rumah tinggal di Jl. Tasikmalaya No.15, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat a.n. SANTOSO HALIM.
- 60.1 (satu) bendel fotokopi legalisir surat dari KJPP Felix Sutandar & Rekan Ref No: 080/FSR/Spn-Wn/0306 tanggal 03 Juni 2016 perihal lingkup penugasan dan proposal jasa penilaian asset.
- 61.1 (satu) bundel fotokopi legalisir warkah Sertifikat Hak Milik Nomor: 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 atas nama Ir. SANTOSO HALIM.
62. Print out rekening koran rekening BNI a.n. NURUL WURYANDANI dengan No. Rek 0394357881.
- 63.1 (satu) bundel print out rekening koran rekening BCA a.n. R.R. NURUL WURYANDANI dengan No. Rek 8780919273.
64. Fotokopi legalisir Surat Law Firm MARIA SILALAHI, S.H, ACHMAD FAISAL, S.H & PARTNERS Nomor: 003/SOM/MS-ASN/IV/18 tanggal 12 April 2018 perihal Surat Somasi.
65. Fotokopi legalisir Surat Law Firm MARIA SILALAHI, S.H, ACHMAD FAISAL, S.H & PARTNERS Nomor: 005/SOM/MS-ASN/V/18 tanggal 15 Mei 2018 perihal Surat Somasi II.

**Hal. 83 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

66. Fotokopi legalisir Surat Law Firm MARIA SILALAH, S.H, ACHMAD FAISAL, S.H & PARTNERS Nomor: 035/SOM/MS-ASN/VII/19 tanggal 15 Juli 2019 perihal Surat Pengosongan.

Menimbang, bahwa atas barang bukti tersebut para saksi maupun terdakwa tidak keberatan.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah perbuatan terdakwa tersebut memenuhi seluruh unsur dari Dakwaan Penuntut Umum yang disusun secara Alternatif, yaitu :

- Kesatu pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP, Atau,
- Kedua, pasal 266 ayat (1) KUHP jo. pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, Atau
- Ketiga, pasal 266 ayat (2) KUHP jo. pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP .

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan Dakwaan Alternatif Kesatu pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP .

Menimbang, bahwa dalam ketentuan pasal 264 ayat (1) KUHP ke-1 tersebut harus dikaitkan dengan ketentuan pasal 263 ayat (1) KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

- Barang siapa.
- Membuat surat palsu atau memalsukan surat otentik .
- Yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (Kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai suatu keterangan bagi suatu perbuatan.
- Dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan.
- Kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan “*barang siapa*” adalah setiap orang yang mampu mempertanggungjawabkan perbuatannya secara pidana, dalam perkara ini adalah terdakwa LUSI INDRIANI, SH., MKn. yang identitasnya sebagaimana tercantum dalam Surat Dakwaan Penuntut umum, dimana hal tersebut ternyata tidak dibantah oleh terdakwa dan selama persidangan perkara ini tidak ditemukan hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana pada diri terdakwa, sehingga terdakwa dinyatakan mampu bertanggungjawab secara pidana.

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas maka unsur “*barang siapa*”, telah terpenuhi.

Menimbang, bahwa mengenai unsur “*membuat surat palsu atau memalsukan surat otentik*”, maksudnya adalah membuat surat/akta otentik yang isinya bukan semestinya (tidak benar), atau membuat surat surat sedemikian rupa, sehingga menunjukkan asal surat itu yang tidak benar.

**Hal. 84 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini berdasarkan keterangan para saksi, keterangan terdakwa, dan dikaitkan pula dengan adanya barang bukti, maka dapat diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa sebelumnya sudah kenal dengan sdr. NURUL WURYANDANI, Sdr. Ir. SANTOSO HALIM, dan Sdr. PIETER NARDY THENU.
- Bahwa terdakwa berprofesi sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Terdakwa bekerja sebagai Notaris sejak tahun 1999 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Ham Nomor: C-38.HT.03.01-Th.2005 tanggal 11 Juli 2005 tentang Pengangkatan Notaris sedangkan profesi PPAT dapatkan sejak tahun 2008 dengan dasar Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 9-XVII-PPAT-2008 tanggal 1 September 2008 tentang Pengangkatan dan Penunjukan Daerah Kerja PPAT.
- Bahwa Wilayah kerja terdakwa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah di Kota Tangerang Selatan, sedangkan wilayah kerja terdakwa sebagai Notaris adalah di Tangerang Selatan, akan tetapi Notaris dibolehkan membuat akta perikatan yang objeknya diluar wilayah kerja. Kantor Terdakwa beralamat di Ruko Marcella III Jln. Pondok Betung Raya No. 9 Lt. 2 Bintaro Sektor 3A Kota Tangerang Selatan.
- Bahwa Terdakwa pada tanggal 10 Juni 2016 bertempat di Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan telah membuat surat palsu berupa Akta Otentik berupa Akta Pengikatan Jual-beli nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 atas tanah/ bangunan yang terletak di Jl. Tasikmalaya nomor 15 Menteng, Jakarta Pusat atas nama Aris Setyanto Nugroho, sebagaimana diuraikan dalam SHM nomor 1088/Menteng.
- Bahwa perbuatan itu dilakukan terdakwa dengan cara berawal ketika saksi RR. NURUL WURYANDANI hendak meminjam uang kepada Ir. Santoso Halim untuk keperluan kerjasama bisnis properti antara RR. NURUL WURYANDANI dengan MAULVY PARAMA ARTHA Als LUTHFI (DPO) .
- Bahwa untuk keperluan pinjam uang tersebut saksi RR. NURUL WURYANDANI menggunakan sertifikat rumah milik suaminya yang terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat untuk dijadikan modal (dijaminkan).
- Kemudian sekira bulan Mei 2016 saksi RR. NURUL WURYANDANI menuju ke Gedung Cyber I Mampang Prapatan Jakarta Selatan, dan berkenalan dengan Saksi PIETER NARDY THENU, pada saat itu RR. NURUL WURYANDANI menyampaikan maksud kedatangannya adalah ingin meminjam uang, lalu saksi PIETER NARDY THENU menyanggupi akan membantu dengan mempertemukannya dengan saksi Ir. SANTOSO HALIM yang akan

**Hal. 85 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan uang pinjaman kepada RR. NURUL WURYANDANI tetapi harus ada jaminannya.

- Bahwa untuk keperluan tersebut maka saksi RR. NURUL WURYANDANI mengambil dokumen asli berupa Sertifikat Hak Milik Rumah dari brankas rumah RR. NURUL WURYANDANI tanpa sepengetahuan saksi ARIS SETYANTO NUGROHO (suami RR. NURUL). Sertifikat tersebut adalah milik saksi ARIS SETYANTO NUGROHO yang merupakan Warisan dan terletak di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng Jakarta Pusat.
- Kemudian setelah sertifikat SHM No. 1088/Menteng a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO (saksi korban) diambil oleh RR. NURUL WURYANDANI, selanjutnya dibawa dan ditunjukkan kepada Saksi PIETER NARDTY THENU dan oleh saksi PIETER NARDTY THENU sertifikat tersebut di fotocopy untuk di tunjukkan kepada Ir SANTOSO HALIM.
- Selanjutnya masih sekitar bulan Juni 2016, RR. NURUL WURYANDANI kembali mendatangi Gedung Cyber untuk bertemu lagi dengan saksi PIETER NARDTY THENU, dimana pada saat itu saksi PIETER NARDTY THENU menyampaikan bahwa Ir SANTOSO HALIM bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) dengan sistem pengembalian / buyback dengan jangka waktu dan nanti akan dibuatkan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) di hadapan Notaris (Terdakwa), atas penjelasan tersebut kemudian RR. NURUL WURYANDANI menyetujuinya, lalu saksi PIETER NARDTY THENU meminta agar RR. NURUL WURYANDANI datang kembali ke Gedung Cyber dengan membawa serta suaminya ARIS SETYANTO NUGROHO yaitu sebagai pemilik asset dan nama yang tertera dalam dokumen SHM No. 1088/Menteng, dan membawa semua dokumen-dokumen asli pendukung berikut fotokopinya yaitu SHM No. 1088/Menteng, KTP suami/istri, Kartu Keluarga, Surat Nikah, NPWP, dan lain-lain.
- Bahwa oleh karena RR. NURUL WURYANDANI tidak meminta ijin kepada saksi ARIS SETYANTO NUGROHO untuk menjadikan SHM tersebut sebagai jaminan, maka kemudian saksi RR. NURUL WURYANDANI dan MAULVY PARAMARTHA AIS LUTFI (DPO) mencari pemeran pengganti untuk berpura-pura sebagai suami RR. NURUL WURYANDANI yaitu saksi ARIS SETYANTO NUGROHO di hadapan Terdakwa, agar pinjaman tersebut dapat diberikan kepada RR. NURUL WURYANDANI.
- Kemudian saksi RR. NURUL WURYANDANI yang seharusnya membawa suaminya yaitu ARIS SETYANTO NUGROHO ternyata membawa orang lain untuk berpura-pura menjadi ARIS SETYANTO NUGROHO sebagai pemilik sertifikat yang sebenarnya dengan peran pengganti yaitu sdr SIGI (DPO), dan

**Hal. 86 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada saat pertemuan tersebut langsung dilaksanakan penandatanganan Surat Perjanjian Kerjasama (SPK) dan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB).

- Bahwa Terdakwa telah dengan sengaja mencantumkan dalam Akta PJB bahwa akta tersebut dibuat di Tangerang Selatan sebagaimana wilayah kerja Terdakwa, namun kenyataannya pembuatan akta tersebut dibuat di Gedung Cyber I Mampang, Jakarta Selatan, ditambah lagi Terdakwa juga memasukkan ke dalam akta otentik bahwa dalam akta tersebut dihadiri oleh RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA, padahal mereka tidak pernah menghadiri pembuatan akta tersebut. Namun Terdakwa tetap membuat akta tersebut seolah-olah dihadiri oleh RIKA CAHYA UMBARA serta IRSAN MARADONA.
- Bahwa selain itu terdakwa mencantumkan dalam Akta PJB sebagaimana yang tertulis pada Pasal 1 (satu) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 : *Jual beli tanah tersebut akan dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah), jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang sejumlah Rp 17.000.000.000,- (tujuh belas milyar rupiah) tersebut, pihak pertama dengan ini memberikan bukti pelunasannya, sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).*
- Bahwa kalimat dalam pasal tersebut adalah tidak sesuai dengan yang sebenarnya, karena nilai transaksi sebenarnya adalah Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah).
- Demikian pula dalam kalimat yang berbunyi “..... jumlah yang mana menurut keterangan Pihak Pertama telah diterima dengan tunai dan sempurna dari Pihak Kedua sebelum akta ini ditandatangani” juga merupakan keterangan tidak sesuai dengan sebenarnya, karena pada saat akta ditandatangani, saksi NURUL WURYANDANI baru menerima uang sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa terdakwa telah membuat akta otentik ( berupa Akta Pengikatan Jual-Beli nomor Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016), yang isinya tidak benar atau dipalsukan.

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur *membuat surat palsu atau memalsukan surat otentik*, telah terpenuhi.

Menimbang, bahwa mengenai unsur : *yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (Kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai suatu keterangan bagi suatu perbuatan*. Dalam perkara ini berdasarkan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan hukum

**Hal. 87 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unsur *membuat surat palsu atau memalsukan surat otentik* tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Akta Otentik berupa Akta Pengikatan Jual-beli Nomor: 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh terdakwa tersebut telah dapat menerbitkan suatu hak, atau suatu perjanjian pengikatan JUal -beli antara saksi Santoso Halim sebagai pembeli dengan saksi Aris Setyanto Nugroho sebagai penjual. Denga demikian unsur *yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (Kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai suatu keterangan bagi suatu perbuatan* telah terpenuhi pula.

Menimbang, bahwa mengenai unsur : *dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan*, maksud dari unsur ini adalah pada waktu memalsukan surat itu harus dengan maksud akan menggunakan atau suruh orang lain menggunakan surat itu seolah-olah asli dan tidak dipalsu.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini berdasarkan keterangan saksi, dihubungkan dengan keterangan terdakwa serta barang bukti, diperoleh fakta sebagai berikut :

- Setelah Akta Pengikatan Jual Beli tersebut jadi, Ir. SANTOSO HALIM meminta kepada Terdakwa untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli selanjutnya atas permintaan tersebut, Terdakwa menghubungi Notaris MESSIE PHOLUAN, S.H. untuk dibuatkan akta jual beli atas objek tanah SHM 1088/Menteng milik ARIS SETYANTO NUGROHO tersebut.
- Bahwa selanjutnya Terdakwa menyuruh stafnya bernama HILDA KARMILA untuk mengurus balik nama ke Kantor BPN Jakarta Pusat terhadap SHM Nomor 1088/Menteng dari semula atas nama Aris Setyanto Nugroho menjadi tas nama Ir. SANTOSO HALIM.

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian fakta tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa dengan adanya Akta PJB nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 yang dibuat oleh terdakwa tersebut, maka telah digunakan oleh saksi Ir. Santoso Halim untuk melanjutkannya dengan Akta Jual-Beli dihadapan Notaris yaitu saksi Messie Pholuan, dan selanjutnya dengan adanya Akta Jual-beli tersebut telah digunakan untuk mengajukan permohonan balik-nama atas SHM Nomor 1088/Menteng dari semula atas nama Aris Setyanto Nugroho menjadi atas nama Ir. SANTOSO HALIM .

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta dan pertimbangan hukum tersebut diatas maka dengan demikian unsur *dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan*, telah terpenuhi.

Menimbang, bahwa mengenai unsur : *Kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian*, maksud dari unsur ini adalah tidak perlu kerugian itu betul-betul sudah ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah

**Hal. 88 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup, yang diartikan “kerugian” disini bukan saja hanya meliputi kerugian materiil, akan tetapi juga kerugian dibidang kemasyarakatan, kesusilaan, kehormatan,dll. Sudah dianggap sebagai “ *mempergunakan*” ialah misalnya menyerahkan surat itu kepada orang lain yang harus mempergunakan lebih lanjut atau menyerahkan surat itu ditempat dimana surat tersebut harus dibutuhkan, dan harus pula bahwa orang itu bertindak seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini berdasarkan uraian fakta tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa akibat perbuatan terdakwa yang membuat Akta pengikatan Jual- Beli nomor 5 tanggal 10 Juni 2016 telah menimbulkan kerugian materiil bagi saksi korban sdr. Aris Setyanto Nugroho, yang mengalami kerugian karena harta miliknya berupa tanah/bangunan yang terletak di Jl.Tasikmalaya nomor 15 Menteng Jakarta Pusat telah beralih nama menjadi nama orang lain, sehingga menurut keterangan saksi korban yang mendasarkan pada perkiraan harga tanah/ bangunan di lokasi tersebut kerugian yang dideritanya adalah sekitar Rp. 65.000.000.000,- (enam puluh lima miliar rupiah).

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur *Kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian*, telah terpenuhi.

Menimbang, bahwa dengan demikian seluruh unsur dari pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP sebagaimana Dakwaan Alternatif Kesatu Jaksa / Penuntut Umum telah terpenuhi dan terbukti, sehingga dakwaan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri tidak sependapat dengan Tuntutan pidana dari Jaksa/Penuntut Umum , yang menyatakan terdakwa terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana Dakwaan Alternatif Kedua pasal 266 ayat (1) KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

Menimbang, bahwa selama persidangan ini tidak ditemukan hal- hal yang dapat menghapuskan kesalahan terdakwa, sehingga kepadanya harus dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana Dakwaan Jaksa/ Penuntut Umum tersebut, dan kepadanya harus dijatuhi Pidana yang setimpal dengan perbuatannya.

Menimbang, bahwa dengan demikian seluruh isi pembelaan terdakwa yang pada pokoknya agar terdakwa dinyatakan tidak terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana Dakwaan Penuntut Umum dan memohon agar terdakwa dibebaskan dari Dakwaan/ atau setidaknya tidaknya dilepaskan dari Tuntutan Pidana, harus dinyatakan tidak berdasar sehingga harus ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap terdakwa selama proses perkara ini telah menjalani masa penahanan RUTAN yang sah, maka lamanya terdakwa ditahan tersebut harus dikurangkan dari lamanya pidana yang dijatuhkan.

**Hal. 89 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena wewenang Majelis Hakim Pengadilan Negeri untuk menahan terdakwa telah habis, maka tidak dapat memerintahkan agar terdakwa ditahan.

Menimbang, bahwa mengenai barang bukti sebagaimana telah disebutkan diatas, oleh karena masih akan digunakan dalam perkara lainnya, maka seluruh barang bukti tersebut akan dikembalikan kepada Jaksa/Penuntut Umum.

Menimbang, bahwa oleh karena terdakwa dinyatakan terbukti bersalah dan dijatuhi pidana maka ia wajib dibebani untuk membayar ongkos perkara.

Menimbang, bahwa sebelum Pengadilan Negeri menjatuhkan Putusan yang adil dengan perbuatan terdakwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan hal-hal yang memberatkan dan meringankan hukuman pada diri terdakwa sebagai berikut :

Kedaaan-keadaan yang memberatkan :

- Perbuatan terdakwa telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi korban.
- Terdakwa yang berprofesi sebagai Notaris, seharusnya memberi contoh yang baik bagi masyarakat.

Keadaan-keadaan yang meringankan :

- Terdakwa mengaku belum pernah dihukum.
- Terdakwa merupakan orang tua tunggal karena suaminya telah meninggal dunia, sehingga terdakwa sebagai satu-satunya tulang punggung bagi keluarganya.

Mengingat, pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP, UU No.8 tahun 1981 tentang KUHP, PERMA nomor 3 Tahun 2017 tentang Pedoman mengadili Perkara Perempuan Berhadapan Dengan Hukum, serta ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini.

### MENGADILI :

1. Menyatakan terdakwa LUSI INDRIANI,SH.,MKn., terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana PEMALSUAN SURAT OTENTIK.
2. Menjatuhkan pidana kepada terdakwa LUSI INDRIANI,SH.,MKn. oleh karena itu dengan pidana penjara selama **7 ( tujuh) bulan**.
3. Menetapkan lamanya terdakwa ditahan, dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan.
4. Memerintahkan barang bukti berupa :
  1. Asli Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 10 Juni 2016.
  2. 1 (satu) unit rumah yang berlokasi di Jln. Tasikmalaya No. 15 Menteng-Jakarta Pusat.
  3. Asli Surat Keterangan Pengalaman Kerja Nomor: Set.021/YS/UM/ 01/2016 tanggal 19 Januari 2016;

**Hal. 90 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Asli Surat Rektor Universitas Mercubuana tanggal 15 Nopember 2018 perihal Ucapan Terimakasih;
5. Asli Surat Rektor Universitas Mercubuana Nomor: 01/294/V/IV/2013 tanggal 17 April 2013 perihal Dispensasi Mahasiswa Pada Acara Syuting MetroTV "Hari Pendidikan Nasional".
6. Asli Kartu Keluarga No. 3171072401090484 tanggal 29 Juni 2020;
7. Asli SPPT-PBB a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO NOP: 31.73.020.001.012-0073.0 tanggal 16 April 2020;
8. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor: HP.03.03/1108-31.71/VI/2020 tanggal 4 Juni 2020 perihal Permohonan Informasi Atau Status Bidang Tanah;
9. Asli Tindakan Slip Setoran Bank BCA tanggal 14 Maret 2018 dari No. Rek 2211272980 a.n. R.R. NURUL WURYANDANI ke No. Rek 5035180149 a.n. CAHNDRA GUNAWAN senilai Rp. 1.721.968.250,- (satu milyar tujuh ratus dua puluh satu juta sembilan ratus enam puluh delapan ribu dua ratus lima puluh rupiah).
10. Asli Paspor Republik Indonesia No. A6804057 tanggal 7 November 2013 a.n. ARISSETYANTO NUGROHO.
- 11.1 (satu) eksemplar asli Sertifikat Hak Milik nomor 1088/Menteng tertanggal 28 Oktober 1994 atas nama Ir. Santoso Halim seluas 664 m2 berlokasi di Jl, Tasikmalaya nomor 15, Menteng, Jakarta Pusat.
- 12.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Minuta Akta Jual Beli No: 03/2016 tanggal 14 Juni 2016 diterbitkan oleh PPAT MEISSIE PHOLUAN, S.H.
- 13.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No: 05 tanggal 10 Juni 2016 diterbitkan oleh Notaris LUSI INDRIANI, S.H., M.Kn.
- 14.1 (satu) bundel fotocopy legalisir SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO.
- 15.1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP dengan NIK 3173042805780009 a.n. Ir. SANTOSO HALIM.
- 16.1 (satu) lembar fotocopy legalisir Kartu Keluarga No. 3172012809110049 a.n. Kepala Keluarga Ir. SANTOSO HALIM.
- 17.1 (satu) lembar fotocopy legalisir NPWP No. 07.653.213.4-033.000 a.n. SANTOSO HALIM.
- 18.1 (satu) lembar fotocopy legalisir Lembar Tambahan Sidik Jari (Para) Penghadap a.n. Ir. SANTOSO HALIM.
- 19.1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP dengan NIK 3171072402690007 a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO.
- 20.1 (satu) lembar fotocopy legalisir KTP dengan NIK 3171075502730003 a.n. R.R. NURUL WURYANDANI, NPWP No. 73.654.642.5-077.000 a.n. R.R.

**Hal. 91 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NURUL WURYANDANI dan NPWP No. 06.699.380.9-077.000 a.n.  
ARISSETYANTO NUGROHO.

21.1 (satu) lembar fotocopy legalisir Kartu Keluarga No. 3171072401090484 tanggal 13 Januari 2011 a.n. Kepala Keluarga ARIS SETYANTO NUGROHO.

22.3 (tiga) lembar fotocopy legalisir Surat Nikah No. 717/46/III/1997 tanggal 17 Maret 1997.

23.1 (satu) lembar fotocopy legalisir Tanda Terima Asli SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 a.n. ARIS SETYANTO NUGROHO.

24.1 (satu) lembar fotocopy legalisir SPPT a.n. Wajib Pajak ARIS SETYANTO NUGROHO tanggal 11 Januari 2016 dengan NOP 31.73.020.001.012.0073.0.

25.1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti lunas pembayaran Pajak Penjual tanggal 14 Juni 2016 sebesar Rp 44.329.140.

26.1 (satu) lembar fotocopy legalisir bukti lunas pembayaran BPHTB tanggal 14 Juni 2016 sebesar Rp 846.000.000.

27.1 (satu) lembar fotocopy legalisir Formulir Permohonan Kredit (Modal Kerja dan Investasi) Bank UOB tanggal 22 April 2019.

28.1 (satu) bundel fotocopy legalisir SHM No. 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 a.n. Ir. SANTOSO HALIM.

29.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 28/2019 tanggal 25 Juli 2019 diterbitkan oleh PPAT R. SURYAWAN BUDI PRASETIYANTO, S.H., M.Kn.

30.3 (tiga) lembar fotocopy legalisir Sertifikat Hak Tanggungan No. 1702/2019 tanggal 8 Agustus 2019.

31.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Kredit Nomor: 69 tanggal 17 November 2016 diterbitkan Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M.

32.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perjanjian Kredit Nomor: 54 tanggal 20 Oktober 2016 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M.

33.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 30 tanggal 7 April 2017 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M.

34.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 59 tanggal 13 April 2018 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M.

35.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 73 tanggal 17 Mei 2018 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E., S.H., M.M.

36.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 19 tanggal 19 Juni 2019 diterbitkan oleh Notaris Dr. Ir. YOHANES WILION, S.E.,

**Hal. 92 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.M berikut fotocopy legalisir lampiran Syarat-Syarat Umum Perjanjian Kredit PT. Bank UOB Indonesia.

37.1 (satu) bundel fotocopy legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Nomor: 16 tanggal 23 Desember 2020 diterbitkan oleh Notaris NGESTIRINI BASOEKI, S.H.

38.1 (satu) bendel fotokopi legalisir minuta akta dan salinan akta Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 10 Juni 2016 dihadapan Notaris & PPAT LUSI INDRIANI.

39.1 (satu) lembar fotokopi legalisir lembar tambahan sidik jari (para) panghadap Nomor Akta 05 tanggal 10 Juni 2016 dihadapan Notaris & PPAT LUSI INDRIANI.

40.1 (satu) lembar fotokopi legalisir KTP an. IR. SANTOSO HALIM, NIK: 3173042805780009.

41.1 (satu) lembar fotokopi legalisir KK No. 3172012809110049 an kepala keluarga IR. SANTOSO HALIM.

42.1 (satu) lembar fotokopi legalisir akta perkawinan No. AK.5000294716 an. SANTOSO HALIM dengan FITRIAGUSTIN TJANDRA yang dikeluarkan oleh Disdukcapil Prov. DKI Jakarta tanggal 21 Maret 2009.

43.1 (satu) lembar fotokopi legalisir NPWP nomor: 07.653.213.4-033.000 an. SANTOSO HALIM.

44.1 (satu) lembar fotokopi legalisir KTP an. ARIS SETYANTO NUGROHO, NIK: 3171072402690007.

45.1 (satu) lembar fotokopi legalisir KTP an. RR. NURUL WURYANDANI NIK: 3171075902730003 NPWP nomor: 73.654.642.5-077.000 an. RR. NURUL WURYANDANI, NPWP nomor: 06.699.380.9-077.000 an. ARISSETYANTO NUGROHO.

46.3 (tiga) lembar fotokopi legalisir Akta Nikah dengan nomor: 717/46/III/1997 an. IR ARISSETYANTO NUGROHO dengan RR. NURUL WURYANDANI, SE yang dikeluarkan oleh KUA Kecamatan Cipayung tanggal 17 Maret 1997.

47.1 (satu) lembar fotokopi legalisir KK No. 3171072401090484 an. kepala keluarga ARIS SETYANTO NUGROHO.

48.1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO Nomor: SK.MAGI-FIN/16/023 tanggal 16 Mei 2016 perihal Permohonan Fasilitas Kredit PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO.

49.1 (satu) bundel fotokopi legalisir surat JTRUST BANK Nomor: 029/SPK/Jtrust/BDM/VI/2016 tanggal 20 Juni 2016 ditujukan kepada PT. MEDIA AKSES GLOBAL INDO perihal Surat Penegasan Kredit (SPK).

50.1 (satu) bundel fotokopi legalisir Surat Penawaran Kredit Nomor: 104/SPK/JTRUST/CBD/III/2017 tanggal 10 Maret 2017.

**Hal. 93 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 51.4 (empat) lembar fotokopi legalisir Surat Perpanjangan Perjanjian Kredit Nomor: 1034/CA/III/17/006 tanggal 20 Maret 2017.
- 52.1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 22 tanggal 20 Maret 2017 diterbitkan oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com.
- 53.1 (satu) bundel fotokopi legalisir Akta Perubahan Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 23 tanggal 20 Maret 2017 diterbitkan oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com.
- 54.1 (satu)fotokopi legalisir surat JTRUST BANK No: 073/Jtrust/CSME/JKT/VI/2019 tanggal 21 Juni 2019 perihal Surat Keterangan Lunas.
- 55.1 (satu) lembar fotokopi legalisir surat JTRUST BANK Nomor: 153/Jtrust/Roya-LBS/VI/2019 tanggal 21 Juni 2019 perihal Permohonan Roya Hak Tanggungan.
- 56.1 (satu) bendel fotokopi legalisir Laporan Penilaian No: FSR/SR-FS/06.0794/2016 tanggal 13 Juni 2016 oleh KJPP Felix Sutandar & Rekan terhadap rumah tinggal di Jl. Tasikmalaya No.15, Kel. Menteng, Kec. Menteng, Jakarta Pusat a.n. SANTOSO HALIM.
- 57.1 (satu) bendel fotokopi legalisir surat dari KJPP Felix Sutandar & Rekan Ref No: 080/FSR/Spn-Wn/0306 tanggal 03 Juni 2016 perihal lingkup penugasan dan proposal jasa penilaian asset.
- 58.1 (satu) bundel fotokopi legalisir warkah Sertifikat Hak Milik Nomor: 1088/Menteng tanggal 28 Oktober 1994 atas nama Ir. SANTOSO HALIM.
59. Print out rekening koran rekening BNI a.n. NURUL WURYANDANI dengan No. Rek 0394357881.
- 60.1 (satu) bundel print out rekening koran rekening BCA a.n. R.R. NURUL WURYANDANI dengan No. Rek 8780919273.
61. Fotokopi legalisir Surat Law Firm MARIA SILALAH, S.H, ACHMAD FAISAL, S.H & PARTNERS Nomor: 003/SOM/MS-ASN/IV/18 tanggal 12 April 2018 perihal Surat Somasi.
62. Fotokopi legalisir Surat Law Firm MARIA SILALAH, S.H, ACHMAD FAISAL, S.H & PARTNERS Nomor: 005/SOM/MS-ASN/V/18 tanggal 15 Mei 2018 perihal Surat Somasi II.
63. Fotokopi legalisir Surat Law Firm MARIA SILALAH, S.H, ACHMAD FAISAL, S.H & PARTNERS Nomor: 035/SOM/MS-ASN/VII/19 tanggal 15 Juli 2019 perihal Surat Pengosongan.
64. (satu) bundel Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja No: 40 tanggal 23 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H..

**Hal. 94 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

65.1 (satu) bundel Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 41 tanggal 23 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com;

66.1 (satu) bundel Akta Perjanjian Kredit Modal Kerja Nomor: 42 tanggal 23 Juni 2016 yang diterbitkan oleh Notaris VERONICA NATAADMADJA, S.H., M.Corp Admin., M.Com.

dikembalikan kepada jaksa/Penuntut Umum untuk digunakan dalam perkara lainnya.

5. Membebankan biaya perkara kepada terdakwa sejumlah Rp.2.000,- ( dua ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Selasa, tanggal 12 Desember 2023 oleh kami : R. ARI MULADI,SH. Sebagai Hakim Ketua Sidang, RIKA MONA PANDEGIROT,SH.,MH. dan SAMUEL GINTING,SH.,MH. masing- masing sebagai Hakim- hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 19 Desember 2023 dalam Sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Sidang tersebut dengan didampingi hakim- hakim Anggota tersebut diatas, dibantu oleh SYAFRINAINI,SH.,MH. sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh MONICA SEVI HERAWATI,SH., Jaksa/ Penuntut Umum, serta dihadiri oleh terdakwa yang didampingi oleh Penasihat Hukumnya.-

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua :

RIKA MONA PANDEGIROT,SH.,MH.

R. ARI MULADI, SH.

SAMUEL GINTING,SH.,MH.

Panitera Pengganti,

SYAFRINAINI,SH.,MH.

**Hal. 95 dari 95 Halaman Putusan Pidana Nomor 466/Pid.B/2023/PN.Jkt.Sel.**