



PUTUSAN

Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Mempawah yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan Biasa pada tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa yang bernama:

Nama lengkap : **YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM)**
Nomor Identitas : NIK KTP 6112010509660006
Tempat lahir : Sungai Ambawang
Umur / Tanggal lahir : 58 Tahun/ 05 September 1966
Jenis Kelamin : Laki-laki
Kebangsaan : Indonesia
/kewarganegaraan :
Desa Kapur Gang Daiman No. 15 RT.002
RW003 Kelurahan / Desa Kapur
Tempat tinggal : Kecamatan Sungai Raya Kabupaten Kubu Raya
A g a m a : Islam
Pekerjaan : Buruh Tani / Perkebunan
Pendidikan : Tidak Sekolah

Terdakwa ditangkap pada tanggal 07 Juni 2024, berdasarkan Surat Perintah Penangkapan Nomor: Sp.Kap/83/VI/RES.1.9./2024/Reskrim tanggal 07 Juni 2024;

Terdakwa telah ditahan berdasarkan Surat Perintah/Penetapan Penahanan sebagai berikut:

1. Penyidik, sejak tanggal 07 Juni 2024 sampai dengan tanggal 26 Juni 2024;
2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum, sejak tanggal 27 Juni 2024 sampai dengan tanggal 05 Agustus 2024;
3. Penuntut Umum, sejak tanggal 31 Juli 2024 sampai dengan tanggal 19 Agustus 2024;
4. Hakim Pengadilan Negeri, sejak tanggal 05 Agustus 2024 sampai dengan tanggal 03 September 2024;
5. Hakim Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri, sejak tanggal 04 September 2024 sampai dengan tanggal 02 November 2024;

Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya : **Dodi Michael Hertanto Damanik, S.H.** Advokat/Penasihat Hukum yang beralamat di Jalan Adi Sucipto Gang Ponti Agung 2 Dalam, Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat,

Hal 1 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 14 Agustus 2024 yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mempawah dengan Nomor Register
945/SK/LEG.PID/2024/PN Mpw tanggal 14 Agustus 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mempawah Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw tanggal 05 Agustus 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw tanggal 05 Agustus 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan Terdakwa **YANTO Alias YANTO Bin SINUDIN** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Bersama-sama mencantumkan suatu keterangan yang palsu didalam suatu akta otentik**" sebagaimana Dakwaan kedua;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa **YANTO Alias YANTO Bin SINUDIN** dengan pidana penjara selama **2 (dua) tahun dan 8 (delapan) bulan** dengan dikurangi selama terdakwa berada dalam masa penangkapan dan penahanan ;
3. Memerintahkan agar Terdakwa tetap ditahan.;
4. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) rangkap foto Akta Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sundus Akbar, S.H., M.Kn. Nomor: 16 tertanggal 29-11-2022 perihal PERNYATAAN;
 - 1 (satu) rangkap foto Akta Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sundus Akbar, S.H., M.Kn. Nomor: 17 tertanggal 29-11-2022 perihal KUASA; Surat Nomor ; 001 perihal blokir SHM Nomor: 0016 Gs: 319/1988 nama SHM Hendri Susanto tertanggal 1 Desember 2022; Surat Pernyataan Hendry Susanto Ngadimo dan Bun Khai Hie tertanggal 28 Desember 2022 perihal jual beli sebidang tanah SHM Nomor; 00016, tanggal 7 November 1988 GS Nomor: 319/1988 seluas 63.515 m2 atas nama Hendry Susanto Ngadimo;
 - 1 (satu) berkas Surat Keterangan Nomor: 306/Not.SA/I/2024 yang ditandatangani dan dicap oleh Sundus Akbar, S.H.,M.Kn di Pontianak

Hal 2 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 08 Januari 2024 berupa Fotokopi Minuta yang tertuang dalam Akta Pernyataan Nomor 16 dan Akta Kuasa Nomor 17, keduanya tertanggal 29 November 2022; 1 (satu) bundel fotokopi akta notaris Nomor: 16 tertanggal 29-11-2022;

- 1 (satu) bundel fotokopi akta notaris Nomor: 17 tertanggal 29-11-2022;
- 1 (satu) unit handphone merk OPPO A7 warna silver dengan nomor IMEI 1:8679390405693158, IMEI2:867939045693141

Dipergunakan untuk pembuktian perkara lain atas nama ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA.

5. Menetapkan supaya terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

Setelah mendengar *Pledoi* (Nota Pembelaan) Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan:

1. Menerima *Pledoi* (Nota Pembelaan) dari Penasihat Hukum Yanto Als Yanto Bin Sinudin untuk seluruhnya;
2. Membebaskan Terdakwa Yanto Als Yanto Bin Sinudin dari dakwaan kesatu, kedua, ketiga, keempat dan kelima Penuntut Umum atau setidaknya tidaknya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk melepaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum;
3. Memulihkan hak-hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat dan martabatnya;
4. Membebaskan biaya kepada Negara;

Setelah mendengar Pembelaan Terdakwa secara lisan yang pada pokoknya mohon hukuman ringan-ringannya dengan alasan:

1. Tidak ada menerima uang apapun dari Bun Khai Hie;
2. Tidak ada pihak yang dirugikan;

Setelah mendengar tanggapan (*Replik*) Penuntut Umum terhadap *Pledoi* (Nota Pembelaan) Penasihat Hukum Terdakwa dan Pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada surat tuntutan;

Setelah mendengar tanggapan (*Duplik*) Penasihat Hukum Terdakwa dan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada *Pledoi* (Nota Pembelaan);

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum didakwa berdasarkan **Surat Dakwaan** sebagai berikut:

PERTAMA:

Hal 3 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ia Terdakwa **YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM)** bersama-sama dengan Saksi **ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA** (berkas Penuntutan Terpisah) pada hari dan tanggal yang tidak dapat diingat kembali pada antara akhir bulan November tahun 2022 sampai dengan awal bulan Desember tahun 2022 atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain dalam bulan November sampai dengan bulan Desember tahun 2022, bertempat di lokasi Pembangunan Perumahan Lavender Hill Kabupaten Kubu Raya, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Mempawah, **dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, memaksa seorang dengan kekerasan atau ancaman kekerasan untuk memberikan barang sesuatu, yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang itu atau orang lain, atau supaya membuat hutang maupun menghapuskan piutang, jika niat untuk itu telah ternyata dan adanya permulaan pelaksanaan, dan tidak selesainya pelaksanaan itu, bukan semata-mata disebabkan karena kehendaknya sendiri,** perbuatan tersebut terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa pada bulan Juni tahun 2022, saksi BUN KHAI HIE alias AHI (selaku pembeli) bersepakat dengan Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO (selaku Penjual) untuk membeli sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO terletak di jalan Desa kapur, Rt.008 Rw.003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, ;
- Selanjutnya Terdakwa yang mendengar kabar bahwa akan dilakukan jual beli tersebut, kemudian mendatangi saksi saksi BUN KHAI HIE alias AHI untuk menanyakan apakah ada komisi untuknya karena Terdakwa adalah orang yang mengenalkan saksi BUN KHAI HIE alias AHI (selaku pembeli) bersepakat dengan Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO (selaku Penjual) pada tahun 2018 lalu, dalam perbincangan tersebut saudara saksi BUN KHAI HIE menyatakan bahwa untuk pembelian membeli sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO tidak menggunakan jasa mediator ;
- Bahwa atas peristiwa yang dialaminya Terdakwa menceritakannya kepada saudara saksi AHMAD B dan Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA . Kemudian Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA berinisiatif untuk mendatangi saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn dengan tujuan untuk membuat akta Pernyataan ;

Hal 4 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

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

- Selanjutnya pada tanggal 29 November 2022 saudara Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA mengajak Terdakwa serta saksi AHMAD B untuk menghadap saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn, dengan tujuan untuk membuat Akta Pernyataan, beberapa saat kemudian saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn menerbitkan Akta tanggal 29 November 2022 nomor 16 yang berisi Pernyataan Terdakwabahwa pada pokoknya menyatakan penjual/pemilik tanah akan memberikan komisi 2,5% (dua koma lima persen) kepada saudara Saksi YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM) , serta diterbitkan pula Akta tanggal 29 November 2022 nomor 17 yang pada Pokoknya saudara Terdakwamemberikan Kuasa Khusus Kepada Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA untuk pengurusan uang komisi sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO dan saksi BUN KHAI HIE ;;
- Bahwa untuk melaksanakan niatnya pada awal Desember 2022, Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dan saudara saudara Terdakwa mendatangi saudara saksi BUN KHAI HIE dilokasi pembangunan kompleks Lavender Hills , kemudian Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA menunjukkan sebuah map yang berisi Akta tanggal 29 November 2022 nomor 16 serta Terdakwa dengan nada keras menyatakan "POKOKNYE AKU MAU BAGIAN AKU UANG FEE SEMBILAN RATUS LIMA PULUH JUTA, KALAU TADAK JALAN APEPUN AKU TEMPUH, KALAU NDAK AKU STOP PEKERJAAN PROYEK KOMPLEK INI" ;
- Bahwa Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA bersama-sama dengan saudara Terdakwa, dan Saksi AHMAD B mengadap kepala Desa dengan membawa Akta tanggal 29 November 2022 nomor 16 untuk meminta tanda tangan dan stempel dalam Surat Blokir SHM no.16 Kepada Kepala Kantor BPN Kubu Raya, selanjutnya karena saudara saksi BUN KHAI HIE tidak memberikan uang sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) kepada saudara Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dan Terdakwa selanjutnya untuk membuktikan bahwa perkataan Terdakwa kepada saudara saksi BUN KHAI HIE bahwa akan menempuh jalan apapun untuk mendapatkan uang sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah), Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA mendatangkan awak media/wartawan ke lokasi pembangunan Lavender Hills dengan mengatasnamakan warga Gg.Durian dan menyatakan atas pembangunan akses jalan;

Hal 5 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa upaya Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dan Terdakwa untuk mendapatkan uang sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tidak terlaksana karena Terdakwa dan Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA diamankan oleh pihak Kepolisian Resor Kubu Raya;

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana menurut Pasal 368 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) angka 1 KUHP Jo Pasal 53 ayat (1) KUHP.

ATAU

KEDUA :

Bahwa ia Terdakwa **YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM)** bersama-sama dengan Saksi **ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA** (berkas Penuntutan Terpisah) pada hari Selasa Tanggal 29 bulan November Tahun 2022 atau setidaknya pada waktu lain dalam bulan November tahun 2022, bertempat Kantor Notaris Jalan Abu Naim nomor 5A Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak, berdasarkan Pasal 84 ayat (2) KUHP bahwa Pengadilan negeri yang di dalam daerah hukumnya terdakwa bertempat tinggal, berdiam terakhir, di tempat ia diketemukan atau ditahan, hanya berwenang mengadili perkara terdakwa tersebut, apabila tempat kediaman sebagian besar saksi yang dipanggil lebih dekat pada tempat pengadilan negeri itu daripada tempat kedudukan pengadilan negeri yang di dalam daerahnya tindak pidana itu dilakukan, sehingga Pengadilan Negeri Mempawah berwenang mengadili, **menyuruh mencantumkan suatu keterangan yang palsu didalam suatu akta otentik, yang kebenarannya harus dinyatakan oleh oleh akta tersebut dengan maksud untuk mempergunakannya atau menyuruh orang lain untuk mempergunakannya seolah-olah keterangan yang telah diberikan itu adalah sesuai kebenaran dan apabila dari penggunaan akta tersebut dapat menimbulkan kerugian**, perbuatan tersebut terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut ::

- Bahwal pada bulan Juni tahun 2022, saksi **BUN KHAI HIE alias AHI** (selaku pembeli) bersepakat dengan Saksi **HENDRY SUSANTO NGADIMO** (selaku Penjual) untuk membeli sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama **HENDRY SUSANTO NGADIMO** terletak di jalan Desa kapur, Rt.008 Rw.003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, ;

Hal 6 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selanjutnya Terdakwa yang mendengar kabar bahwa akan dilakukan jual beli tersebut, kemudian mendatangi saksi saksi BUN KHAI HIE alias AHI untuk menanyakan apakah ada komisi untuknya karena Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA adalah orang yang mengenalkan saksi BUN KHAI HIE alias AHI (selaku pembeli) bersepakat dengan Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO (selaku Penjual) pada tahun 2018 lalu, dalam perbincangan tersebut saudara saksi BUN KHAI HIE menyatakan bahwa untuk pembelian membeli sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO tidak menggunakan jasa mediator ;
- Bahwa atas peristiwa yang dialaminya Terdakwa menceritakannya kepada saudara saksi AHMAD B dan Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA. Kemudian Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA berinisiatif untuk mendatangi saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn dengan tujuan untuk membuat akta Pernyataan ;
- Bahwa kemudian Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA menyusun surat Pernyataan dengan narasi peristiwa jual beli tanah yang dilakukan oleh saudara saksi BUN KHAI HIE, dengan lampiran keterangan SHM nomor 00016 nama SHM Henfri Susanto serta Gambar situasi yang Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA buat dengan aplikasi, bahwa kemudian surat Pernyataan tersebut ditanda tangani oleh saudara YATO dan Saksi AHMAD B;
- Bahwa kemudian Surat Pernyataan yang telah ditandatangani oleh saudara YANTO dan Saksi AHMAD B dibawa dan dikonsultasikan kepada saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn, . Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA menceritakan kepada saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn seolah-olah ada jasa mendiator sejumlah sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Saksi YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM) ;
- Selanjutnya pada tanggal 29 November 2022 saudara Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dengan membawa mengajak Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA serta saksi AHMAD B untuk menghadap saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn, dengan tujuan untuk membuat Akta Pernyataan;
- Bahwa saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn kemudian menilai pernyataan penghadap (Saksi Terdakwa, Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA serta saksi AHMAD B) dapat dicatatkan dalam akta, beberapa

Hal 7 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

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

saat kemudian saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn selaku pejabat umum yang berwenang akhirnya menerbitkan Akta tanggal 29 November 2022 nomor 16 yang berisi Pernyataan Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINAbahwa pada pokoknya menyatakan penjual/pemilik tanah akan memberikan komisi 2,5% (dua koma lima persen) kepada saudara Saksi YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM) , serta diterbitkan pula Akta tanggal 29 November 2022 nomor 17 yang pada Pokoknya Terdakwa memberikan Kuasa Khusus Kepada Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA untuk pengurusan uang komisi sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO dan saksi BUN KHAI HIE ;

- Bahwa saudara Saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn merupakan pejabat umum yang berwenang bertindak sebagai NOTARIS dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana Putusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI nomor: AHU-01299.AH.02.01 Tahun 2016 tanggal 01 November 2016 dan Putusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN nomor: 416/KEP-400.20.3/XI/2017 tanggal 02 November 2017
- Bahwa keterangan perihal menyatakan penjual/pemilik tanah SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO akan memberikan komisi 2,5% (dua koma lima persen) kepadaTerdakwa adalah tidak benar;
- Bahwa akibat perbuatan Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dan saudara Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINatersebut, saksi BUN KHAI HIE mengalami kerugian yaitu kesulitan dalam pemecahan sertifikat serta menjadi kendala dalam pemasaran dan penjualan perumahan Levender Hill yang brdiri diatas bidang tanah SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO;
- Bahwa kemudian Terdakwa dan saudara Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA diamankan oleh Penyidik Polres Kubu Raya untuk di proses lebih lanjut;

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana menurut Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) angka 1 KUHP.

ATAU

KETIGA:

Bahwa ia Terdakwa **YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM)** bersama-sama dengan Saksi **ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA** (berkas Penuntutan Terpisah) pada hari Kamis tanggal 01 bulan Desember

Hal 8 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2022 atau setidaknya pada waktu lain dalam bulan Desember tahun 2022, bertempat dilokasi Pembangunan Perumahan Lavender Hill Kabupaten Kubu Raya, atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Mempawah, **dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian**, perbuatan tersebut terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bahwal pada bulan Juni tahun 2022, saksi BUN KHAH HIE alias AHI (selaku pembeli) bersepakat dengan Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO (selaku Penjual) untuk membeli sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO terletak di jalan Desa kapur, Rt.008 Rw.003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, ;
- Selanjutnya Terdakwa yang mendengar kabar bahwa akan dilakukan jual beli tersebut, kemudian mendatangi saksi saksi BUN KHAH HIE alias AHI untuk menanyakan apakah ada komisi untuknya karena Terdakwadalah orang yang mengenalkan saksi BUN KHAH HIE alias AHI (selaku pembeli) bersepakat dengan Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO (selaku Penjual) pada tahun 2018 lalu, dalam perbincangan tersebut saudara saksi BUN KHAH HIE menyatakan bahwa untuk pembelian membeli sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO tidak menggunakan jasa mediator ;
- Bahwa atas peristiwa yang dialaminya Terdakwa menceritakannya kepada saudara saksi AHMAD B dan Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA. Kemudian Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA berinisiatif untuk mendatangi saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn dengan tujuan untuk membuat akta Pernyataan ;
- Bahwa kemudian Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA menyusun surat Pernyataan dengan narasi peristiwa jual beli tanah yang dilakukan oleh saudara saksi BUN KHAH HIE, dengan lampiran keterangan SHM nomor 00016 nama SHM Henfri Susanto serta Gambar situasi yang Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA buat dengan aplikasi, bahwa kemudian surat Pernyataan tersebut ditanda tangani oleh Terdakwa dan Saksi AHMAD B;
- Bahwa kemudian Surat Pernyataan yang telah ditanda tangani oleh Terdakwa dan Saksi AHMAD B dibawa dan dikonsultasikan kepada saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn, . Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN

Hal 9 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SAGINA menceritakan kepada saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn seolah-olah ada jasa mendiator sejumlah sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Saksi YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM) ;

- Selanjutnya pada tanggal 29 November 2022 saudara Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dengan membawa mengajak Terdakwa serta saksi AHMAD B untuk menghadap saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn, dengan tujuan untuk membuat Akta Pernyataan;
- Bahwa saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn kemudian menilai pernyataan penghadap (Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA, Terdakwa serta saksi AHMAD B) dapat dicatatkan dalam akta, beberapa saat kemudian saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn selaku pejabat umum yang berwenang akhirnya menerbitkan Akta tanggal 29 November 2022 nomor 16 yang berisi Pernyataan Terdakwabahwa pada pokoknya menyatakan penjual/pemilik tanah akan memberikan komisi 2,5% (dua koma lima persen) kepada saudara Saksi YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM) , serta diterbitkan pula Akta tanggal 29 November 2022 nomor 17 yang pada Pokoknya saudara Terdakwamemberikan Kuasa Khusus Kepada Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA untuk pengurusan uang komisi sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO dan saksi BUN KHAI HIE ;
- Bahwa Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA bersama-sama dengan saudara Saksi YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM) , dan Saksi AHMAD B mengadap kepala Desa dengan membawa Akta tanggal 29 November 2022 nomor 16 untuk meminta tanda tangan dan stempel dalam Surat Blokir SHM no.16 Kepada Kepala Kantor BPN Kubu Raya, selanjutnya karena saudara saksi BUN KHAI HIE tidak memberikan uang sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) kepada saudara Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dan Saksi YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM) , selanjutnya untuk membuktikan bahwa perkataan Terdakwa untuk kepada saudara saksi BUN KHAI HIE bahwa akan menempuh jalan apapun untuk mendapatkan uang sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah), Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA mendatangkan awak media/wartawan ke lokasi pembangunan Lavender Hills dengan mengatasnamakan warga Gg.Durian dan menyatakan atas pembangunan akses jalan;

Hal 10 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

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 saudara Saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn merupakan pejabat umum yang berwenang bertindak sebagai NOTARIS dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana Putusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI nomor: AHU-01299.AH.02.01 Tahun 2016 tanggal 01 November 2016 dan Putusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN nomor: 416/KEP-400.20.3/XI/2017 tanggal 02 November 2017.
- Bahwa keterangan perihal menyatakan penjual/pemilik tanah SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO akan memberikan komisi 2,5% (dua koma lima persen) kepada saudara Terdakwa adalah tidak benar;
- Bahwa akibat perbuatan Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dan saudara Terdakwatersebut, saksi BUN KHAI HIE mengalami kerugian yaitu kesulitan dalam pemecahan sertifikat serta menjadi kendala dalam pemasaran dan penjualan perumahan Levender Hill;
- Bahwa kemudian Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dan saudara Terdakwadiamankan oleh Penyidik Polres Kubu Raya untuk di proses lebih lanjut;

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana menurut Pasal 266 ayat (2) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) angka 1 KUHP.

ATAU

KEEMPAT:

Bahwa ia Terdakwa **YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM)** bersama-sama dengan Saksi **ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA** (berkas Penuntuta Terpisah) pada hari Selasa Tanggal 29 bulan November Tahun 2022 atau setidaknya pada waktu lain dalam bulan November tahun 2022, bertempat Kantor Notaris Jalan Abu Naim nomor 5A Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak, berdasarkan Pasal 84 ayat (2) KUHP bahwa Pengadilan negeri yang di dalam daerah hukumnya terdakwa bertempat tinggal, berdiam terakhir, di tempat ia diketemukan atau ditahan, hanya berwenang mengadili perkara terdakwa tersebut, apabila tempat kediaman sebagian besar saksi yang dipanggil lebih dekat pada tempat pengadilan negeri itu daripada tempat kedudukan pengadilan negeri yang di dalam daerahnya tindak pidana itu dilakukan, sehingga Pengadilan Negeri Mempawah berwenang mengadili, **membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan utang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti suatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-**

Hal 11 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

olah isinya benar dan tidak palsu, perbuatan tersebut terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut ::

- Bahwal pada bulan Juni tahun 2022, saksi BUN KHAI HIE alias AHI (selaku pembeli) bersepakat dengan Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO (selaku Penjual) untuk membeli sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO terletak di jalan Desa kapur, Rt.008 Rw.003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, ;
- Selanjutnya Terdakwa yang mendengar kabar bahwa akan dilakukan jual beli tersebut, kemudian mendatangi saksi saksi BUN KHAI HIE alias AHI untuk menanyakan apakah ada komisi untuknya karena Terdakwa adalah orang yang mengenalkan saksi BUN KHAI HIE alias AHI (selaku pembeli) bersepakat dengan Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO (selaku Penjual) pada tahun 2018 lalu, dalam perbincangan tersebut saudara saksi BUN KHAI HIE menyatakan bahwa untuk pembelian membeli sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO tidak menggunakan jasa mediator ;
- Bahwa atas peristiwa yang dialaminya Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA menceritakan kepada saudara saksi AHMAD B dan Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA. Kemudian Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA berinisiatif untuk mendatangi saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn dengan tujuan untuk membuat akta Pernyataan ;
- Bahwa kemudian Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA menyusun surat Pernyataan dengan narasi peristiwa jual beli tanah yang dilakukan oleh saudara saksi BUN KHAI HIE, dengan lampiran keterangan SHM nomor 00016 nama SHM Henfri Susanto serta Gambar situasi yang Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA buat dengan aplikasi, bahwa kemudian surat Pernyataan tersebut ditanda tangani oleh Terdakwa dan Saksi AHMAD B;
- Bahwa kemudian Surat Pernyataan yang telah ditanda tangani oleh Terdakwa dan Saksi AHMAD B dibawa dan dikonsultasikan kepada saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn, oleh Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA menceritakan kepada saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn seolah-olah ada jasa mendiator sejumlah sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Terdakwa;

Hal 12 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selanjutnya pada tanggal 29 November 2022 saudara Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dengan membawa mengajak Terdakwa beserta saksi AHMAD B untuk menghadap saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn, dengan tujuan untuk membuat Akta Pernyataan;
- Bahwa saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn kemudian menilai pernyataan penghadap (Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA, Terdakwa serta saksi AHMAD B) dapat dicatatkan dalam akta, beberapa saat kemudian saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn menerbitkan Akta tanggal 29 November 2022 nomor 16 yang berisi Pernyataan Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA bahwa pada pokoknya menyatakan penjual/pemilik tanah akan memberikan komisi 2,5% (dua koma lima persen) kepada saudara Saksi YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM) , serta diterbitkan pula Akta tanggal 29 November 2022 nomor 17 yang pada Pokoknya saudara Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA memberikan Kuasa Khusus Kepada Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA untuk pengurusan uang komisi sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO dan saksi BUN KHAI HIE ;
- Bahwa keterangan perihal menyatakan penjual/pemilik tanah SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO akan memberikan komisi 2,5% (dua koma lima persen) kepada saudara Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA adalah tidak benar;
- Bahwa akibat perbuatan Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dan saudara Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA tersebut, saksi BUN KHAI HIE mengalami kerugian yaitu kesulitan dalam pemecahan sertifikat serta menjadi kendala dalam pemasaran dan penjualan perumahan Levender Hill yang berdiri diatas bidang tanah SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO;
- Bahwa kemudian Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dan saudara Terdakwa diamankan oleh Penyidik Polres Kubu Raya untuk di proses lebih lanjut;

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana menurut Pasal 263 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) angka 1 KUHP.

ATAU

KELIMA:

Bahwa ia Terdakwa **YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM)** bersama-sama dengan Saksi **ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA**

Hal 13 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(berkas Penuntuta Terpisah) pada hari Kamis tanggal 01 bulan Desember Tahun 2022 atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain dalam bulan Desember tahun 2022, bertempat dilokasi Pembangunan Perumahan Lavender Hill Kabupaten Kubu Raya, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Mempawah, **dengan sengaja memakai surat yang palsu atau yang dipalsukan itu, seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan dan apabila dari pemakaiannya dapat menimbulkan suatu kerugian**, perbuatan tersebut terdakwa lakukan dengan cara sebagai berikut :

- Bahwal pada bulan Juni tahun 2022, saksi BUN KHAI HIE alias AHI (selaku pembeli) bersepakat dengan Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO (selaku Penjual) untuk membeli sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO terletak di jalan Desa kapur, Rt.008 Rw.003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, ;
- Selanjutnya Terdakwa yang mendengar kabar bahwa akan dilakukan jual beli tersebut, kemudian mendatangi saksi saksi BUN KHAI HIE alias AHI untuk menanyakan apakah ada komisi untuknya karena Terdakwaadalah orang yang mengenalkan saksi BUN KHAI HIE alias AHI (selaku pembeli) bersepakat dengan Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO (selaku Penjual) pada tahun 2018 lalu, dalam perbincangan tersebut saudara saksi BUN KHAI HIE menyatakan bahwa untuk pembelian membeli sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO tidak menggunakan jasa mediator ;
- Bahwa atas peristiwa yang dialaminya Terdakwa menceritakannya kepada saudara saksi AHMAD B dan Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA. Kemudian Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA berinisiatif untuk mendatangi saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn dengan tujuan untuk membuat akta Pernyataan ;
- Bahwa kemudian Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA menyusun surat Pernyataan dengan narasi peristiwa jual beli tanah yang dilakukan oleh saudara saksi BUN KHAI HIE, dengan lampiran keterangan SHM nomor 00016 nama SHM Henfri Susanto serta Gambar situasi yang terdakwa buat dengan aplikasi, bahwa kemudian surat Pernyataan tersebut ditanda tangani oleh saudara YATO dan Saksi AHMAD B;
- Bahwa kemudian Surat Pernyataan yang telah ditanda tangani oleh saudara YANTO dan Saksi AHMAD B dibawa dan dikonsultasikan kepada

Hal 14 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



- saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn, . Terdakwa menceritakan kepada saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn seolah-olah ada jasa mendiator sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Saksi YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM) ;
- Selanjutnya pada tanggal 29 November 2022 saudara Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dengan membawa mengajak Terdakwa serta saksi AHMAD B untuk menghadap saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn, dengan tujuan untuk membuat Akta Pernyataan;
 - Bahwa saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn kemudian menilai pernyataan penghadap (Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA, Terdakwaserta saksi AHMAD B) dapat dicatatkan dalam akta, beberapa saat kemudian saudara saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn selaku pejabat umum yang berwenang akhirnya menerbitkan Akta tanggal 29 November 2022 nomor 16 yang berisi Pernyataan Terdakwa bahwa pada pokoknya menyatakan penjual/pemilik tanah akan memberikan komisi 2,5% (dua koma lima persen) kepada saudara Saksi YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM) , serta diterbitkan pula Akta tanggal 29 November 2022 nomor 17 yang pada Pokoknya saudara Terdakwa memberikan Kuasa Khusus Kepada Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA untuk pengurusan uang komisi sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO dan saksi BUN KHAI HIE;
 - Bahwa Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA bersama-sama dengan saudara Saksi YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM) , dan Saksi AHMAD B menghadap kepala Desa dengan membawa Akta tanggal 29 November 2022 nomor 16 untuk meminta tanda tangan dan stempel dalam Surat Blokir SHM no.16 Kepada Kepala Kantor BPN Kubu Raya, selanjutnya karena saudara saksi BUN KHAI HIE tidak memberikan uang sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) kepada saudara Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dan Terdakwa selanjutnya untuk membuktikan bahwa perkataan Terdakwa kepada saudara saksi BUN KHAI HIE bahwa akan menempuh jalan apapun untuk mendapatkan uang sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah), Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA mendatangkan awak media/wartawan ke lokasi pembangunan Lavender Hills dengan mengatashamakan warga Gg.Durian dan menyatakan atas pembangunan akses jalan;

Hal 15 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa keterangan perihal menyatakan penjual/pemilik tanah akan memberikan komisi 2,5% (dua koma lima persen) kepada saudara Terdakwa adalah tidak benar;
- Bahwa akibat perbuatan Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dan saudara Terdakwatersebut, saksi BUN KHAH HIE mengalami kerugian yaitu kesulitan dalam pemecahan sertifikat serta menjadi kendala dalam pemasaran dan penjualan perumahan Levender Hill;
- Bahwa kemudian Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dan saudara Terdakwadiamankan oleh Penyidik Polres Kubu Raya untuk di proses lebih lanjut;

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana menurut Pasal 263 ayat (2) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) angka 1 KUHP.

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw tanggal 28 Agustus 2024 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak Keberatan/Eksepsi Penasihat Hukum Terdakwa **YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM)**;
2. Memerintahkan pemeriksaan perkara pidana Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw dilanjutkan;
3. Menangguhkan biaya dalam perkara ini sampai Putusan Akhir;

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

1. **Saksi Bun Khai Hie Alias Ahi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi menjadi Saksi dalam persidangan ini sehubungan dengan adanya dugaan tindak pidana menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte otentik;
 - Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan dalam BAP Penyidik benar;
 - Bahwa dalam permasalahan tersebut, yang menjadi korbannya adalah Saksi sendiri dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo;
 - Bahwa hubungan Saksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo adalah adanya jual beli terhadap sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM No : 00016, Surat Ukur/Nomor 319/1988, atas nama Hendri Susanto Ngadimo, yang terletak di Jalan Desa kapur, Rt.008/Rw.003, Desa Kapur,

Hal 16 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya yang mana Saksi selaku pembeli dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo selaku penjual;

- Bahwa belakangan setelah kami sepakat melakukan transaksi jual beli, munculah Akta Notaris No.16 dan No. 17, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum yang di dalamnya berisi pernyataan ataupun keterangan yang tidak benar sehingga menyebabkan Saksi sendiri tidak bisa memproses pemecahan sertifikat Saksi karena olehnya diblokirlah sertifikat Saksi tersebut oleh pihak BPN Kubu Raya;
- Bahwa perihal tersebut baru Saksi ketahui pada awal bulan Desember tahun 2022 di Lokasi pembangunan kompleks perumahan Lavender Hills Jalan Raya Desa Kapur, Rt.008/Rw.003, Desa Kapur, Kec. Sungai Raya Kab. Kubu Raya yang mana Saksi sebagai pihak pengembang dalam pembangunan proyek perumahan tersebut;
- Bahwa orang yang telah melakukan perbuatan tersebut setahu Saksi adalah Saudara Yanto bersama-sama dengan Saudara Zubaidi mendapatkan Kuasa dari Saudara Yanto berdasarkan Akta Notaris Nomor 17 yang dikeluarkan Notaris Sundus Akbar;
- Bahwa untuk Saudara Yanto, Saksi sudah kenal sejak tahun 2017 karena memang yang bersangkutan merupakan belukar/perantara/mediator dalam proses jual beli tanah Saksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo yang pertama kalinya yang kini sudah menjadi perumahan Mega Lavender;
- Bahwa untuk Saudara Zubaidi, Saksi baru kenal di Desember 2022 pada saat yang bersangkutan mendatangi Saksi di proses perumahan Lavender Hills yang sedang Saksi bangun pada waktu itu dan dia mengatakan merupakan Kuasa dari Saudara Yanto;
- Bahwa benar Akta tersebut merupakan Akta No 16 dan No 17 yang ada kaitannya dalam perkara ini (Hakim Ketua memperlihatkan Akta No 16 dan No 17 kepada Saksi di depan persidangan);
- Bahwa Saksi tidak ingat secara rinci isinya dari kedua Akta tersebut. Namun pada intinya kedua Akta tersebut menegaskan bahwa ada fee/komisi untuk belukar/mediator yang dalam hal ini Saudara Yanto dan kawan-kawan pada transaksi jual beli tanah antara Saksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo dengan nominal Rp950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi sendiri tidak tahu dan tidak mengerti dari mana dan bagaimana cara mereka mendapatkan angka itu;

Hal 17 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang Saksi beli dari Saudara Hendri Susanto Ngadimo tersebut rencananya akan Saksi bangun perumahan Lavender Hills;
- Bahwa untuk proyek yang pertama yaitu Mega Lavender, yang menjadi belukar/mediator dalam transaksi Saksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo ada 5 (lima) orang yaitu Saudara Yanto, Saudara Joko, Saudara Dahlan, Saudara Rifen dan Saudara Agus. Kelimanya masing-masing untuk proyek yang pertama tersebut sudah menerima komisi yang memang menjadi hak mereka dan Saksi tambahkan dengan tali asih;
- Bahwa untuk transaksi Saksi yang kedua yang Lavender Hills dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo kami bersepakat tidak lagi menggunakan jasa belukar/mediator karena kami sudah saling kenal dan kami bertransaksi secara langsung;
- Bahwa dari yang Saksi pahami, Saudara Zubaidi mendapatkan Kuasa dari Saudara Yanto untuk mengurus fee/komisi yang menurut mereka ada untuk transaksi Saksi yang kedua dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo yang saat itu sedang Saksi bangun Lavender Hills. Padahal fee/komisi mediator tersebut untuk proyek Lavender Hills tidak ada sama sekali. Malahan Saksi sendiri karena menghargai mereka sebagai mediator dalam proyek yang pertama ada memberikan tali asih untuk kelimanya masing-masing sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Selain itu karena Akta tersebut, sertifikat hak milik Saksi atas tanah yang Saksi beli dari Saudara Hendri Susanto Ngadimo tidak bisa di proses pemecahannya oleh BPN Kubu Raya;
- Bahwa Saksi sendiri tidak tahu apa alasannya mengapa sertifikat Saksi tersebut tidak bisa dipecah. Menurut BPN Kubu Raya masih ada masalah di lokasi tersebut;
- Bahwa nominal kesepakatan jual beli atas lahan Lavender Hills tersebut antara Saksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo, di angka Rp.9.000.000.000,00 (Sembilan milyar rupiah) untuk tanah seluas kurang lebih 6,3 ha (enam koma tiga hektar);
- Bahwa dari awal Saksi melakukan transaksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo kami bersepakat tidak lagi menggunakan jasa mediator. Namun Saksi pribadi ada memberikan sejumlah uang tali asih kepada Saudara Yanto dan kawan-kawan masing-masing mendapatkan Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan sudah diterima mereka semua kecuali Saudara Agus. Namun setelah proyek pembangunan Lavender Hills berjalan, Saudara Yanto ada meminta fee/komisi 2,5% dari nilai transaksi Saksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo atas lahan Lavender Hills dengan nominal

Hal 18 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

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

Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) padahal kami sama sekali tidak pernah ada menjanjikan hal tersebut kepada para mediator tersebut dan hal tersebut hanya berlaku untuk proyek yang sebelumnya yang Mega Lavender;

- Bahwa proses jual beli dan transaksi antara Saksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo sudah selesai dan saat itu kami lakukan di depan Notaris Suhaili;
- Bahwa akibat hal ini, Saksi jadi tidak bisa memproses pemecahan sertifikat milik konsumen Saksi, beberapa konsumen ada yang mengundurkan diri akibat hal tersebut sehingga Saksi mengalami kerugian yang tidak sedikit;
- Bahwa dalam proses jual beli tersebut kami sama sekali tidak ada melibatkan pihak ketiga dan segala sesuatunya kami lakukan sendiri antara penjual dan pembeli;
- Bahwa untuk proses jual beli lahan Lavender Hills Saudara Yanto tidak ada terlibat, namun untuk jual beli lahan yang pertama yaitu Mega Lavender di tahun 2017-2018, Saudara Yanto berperan sebagai mediator yang menghubungkan Saksi pertama kali dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo;
- Bahwa dengan seseorang yang bernama Saudara Agus Rahman, Saksi kenal, yang bersangkutan merupakan Mantan Kepala Desa Kapur dahulu sekaligus 1 dari 5 mediator yang menjadi perantara antara Saksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo;
- Bahwa setahu Saksi Akta No 16 dan Akta No 17 oleh Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi, digunakan untuk mereka dapat memblokir sertifikat Saksi sehingga Saksi bisa melakukan pemecahan kepada konsumen;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi sebagai Terdakwa dalam perkara ini;
- Bahwa fee/komisi sejumlah Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang dimintakan oleh Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi tersebut tidak Saksi berikan;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal Akta No 16 dan No 17 tersebut pada saat Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi mendatangi Saksi di proyek pembangunan Saksi, kemudian menunjukan akta tersebut;
- Bahwa Mereka juga pernah melakukan pemasangan patok batas diatas tanah yang Saksi kuasai tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengalami ancaman maupun kekerasan dalam perkara ini. Hanya saja mereka pernah berkata kepada Saksi apabila Saksi

Hal 19 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



tidak memenuhi fee/komisi Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta) tersebut mereka akan memberhentikan proyek Saksi tersebut;

- Bahwa isi keterangan yang tertuang dalam Akta No. 16 dan No. 17 tersebut tidak benar sama sekali;
- Bahwa Kami memutuskan untuk tidak menggunakan jasa mediator/belukar dalam proses jual beli lahan Lavender Hills karena kami berpendapat jika kami menggunakan jasa mediator tersebut kedepannya akan timbul permasalahan yang menghambat urusan kami;
- Bahwa untuk keempat orang mediator yang lainnya selain Saudara Yanto, juga sama tidak ada diberikan fee/komisi untuk transaksi lahan Lavender Hills karena sudah dari awal antara Saksi dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk transaksi lahan Lavender Hills tidak menggunakan mediator. Saksi hanya ada memberikan tali asih Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai cara Saksi berterima kasih kepada kelima orang tersebut;
- Bahwa pada saat awal Saksi sepakat untuk jual beli lahan yang dijadikan Lavender Hills tersebut, sama sekali tidak ada permasalahan yang terjadi;
- Bahwa proses balik nama di sertipikat atas lahan tersebut dari yang semula Hendri Susanto Ngadimo ke Saksi juga tidak ada masalah sama sekali;
- Bahwa kerugian yang Saksi alami diantaranya, pada waktu itu Saksi tidak bisa melakukan pemecahan sertipikat Saksi tersebut kepada konsumen Saksi sehingga ada banyak konsumen Saksi yang mengundurkan diri karena berpikirnya ada masalah dengan property yang Saksi jual, akibatnya Saksi rugi dari sisi finansial Saksi. Kemudian pernah suatu waktu yang hari dan tanggal dan bulannya sudah Saksi lupa, Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi bersama dengan sekelompok orang ditambah dengan adanya media melakukan aksi orasi di depan proyek pembangunan Saksi, oleh karena hal itu proses pekerjaan menjadi terhambat karena aksi tersebut para pekerja Saksi menjadi tidak focus bekerja untuk menyelesaikan target pekerjaan mereka padahal Saksi sudah menggaji mereka untuk bekerja, maka rugi lagi secara finansial Saksi;
- Bahwa untuk saat ini kerugian-kerugian yang Saksi alami tersebut sudah dapat diselesaikan dengan baik dan sudah berjalan sebagaimana mestinya;
- Bahwa sewaktu berorasi di proyek pembangunan Saksi baik Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi, tidak ada meminta uang kepada Saksi;
- Bahwa di Desa Kapur, Saksi memiliki 3 proyek perumahan yaitu Lavender 2, Mega Lavender dan Lavender Hills;

Hal 20 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada proyek pembangunan Mega Lavender, Saksi pribadi ada memberikan tali asih kepada para mediator masing-masing sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa orasi yang dilakukan pada waktu itu mengganggu jalannya pekerjaan dari proyek, menurut Saksi itu mengganggu karenanya para pekerja Saksi tidak focus untuk bekerja karena menonton orasi yang diadakan waktu itu;
- Bahwa menurut informasi yang Saksi dapat pemasangan patok tersebut dilakukan oleh Saudara Ahmad B, Saudara Zubaidi dan Saudara Mahat;
- Bahwa benar Saksi ada dilaporkan oleh Saudara Ahmad B dan Saudara Mahat atas laporan penyerobotan tanah, namun untuk saat itu laporan tersebut sudah SP3;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pasti hal tersebut namun dugaan Saksi hal tersebut termasuk salah satu hal yang menyebabkan sertifikat Saksi diblokir oleh pihak BPN Kubu Raya;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keterangan Saksi tersebut di atas Terdakwa menyampaikan keberatannya yang pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa menurut Terdakwa tidak benar jumlah transaksi Saksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo Rp.9.000.000.000,00 (Sembilan milyar rupiah) karena yang benar adalah sejumlah Rp.38.000.000.000,00 (tiga puluh delapan milyar rupiah). Maka kemudian Saksi hitung 2,5% dari harga tersebut dan didapatkan angka fee nya sejumlah Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa menurut Terdakwa pada saat Saksi dan Saudara Zubaidi datang ke lokasi proyek Lavender Hills kami sama sekali tidak ada meminta uang kepada Saksi, yang benar kami hanya ingin dihubungkan komunikasi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo di Jakarta untuk menanyakan perihal fee tersebut;
- Bahwa menurut Terdakwa dirinya sama sekali tidak ada meminta BPN Kubu Raya untuk memblokir sertifikat milik Saksi;
- Bahwa menurut Terdakwa ada fee/komisi yang diterima mediator dalam hal ini Saudara Dahlan dan Saudara Effendi atas transaksi lahan Lavender Hills sebesar 1% (satu persen) dari harga transaksi, hal tersebut yang kemudian menjadi pertanyaan Terdakwa mengapa mediator yang lain tidak mendapatkan fee juga padahal Saudara Dahlan juga merupakan salah satu mediator dalam proyek yang sebelumnya dan di proyek ini mendapatkan fee kembali;

Menimbang, bahwa Saksi menyatakan bahwa dirinya tetap pada keterangannya yang semula yang ia berikan di depan persidangan;

Hal 21 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Menimbang, bahwa Terdakwa menyatakan tetap pada keberatan yang dirinya sampaikan sebelumnya;

2. Saksi Yunanda Alias Nanda Bin Suherman (Alm), dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjadi Saksi dalam persidangan ini sehubungan dengan adanya dugaan tindak pidana menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte otentik yang mana Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi yang menjadi korbannya;
- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan dalam BAP Penyidik benar;
- Bahwa Saksi kenal Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi kurang lebih sudah 5 (lima) tahunan, dan Saksi kenal dengannya dikarenakan ada hubungan pekerjaan yang mana Saksi merupakan pemasok barang untuk beliau, namun Saksi tidak ada memiliki hubungan keluarga dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut;
- Bahwa yang menjadi objek dalam menempatkan keterangan palsu yang dilaporkan oleh Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut adalah sebuah dokumen yang di dalamnya seingat Saksi berisikan permintaan uang fee/komisi sebesar Rp.950.000.000.00,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) terkait transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk pembangunan perumahan Lavender Hills di daerah Desa Kapur;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal tersebut, dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sendiri yang pada saat itu Saksi sedang bersamanya dalam rangka sedang membangun jalan perumahan yang akan dibangun oleh Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Pada saat itu dia ada menunjukan Saksi sebuah foto surat/dokumen yang intinya berisikan permintaan uang fee/komisi sebesar Rp. 950.000.000.00,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) terkait jual beli tanah untuk pembangunan perumahan Lavender Hills tersebut. Dan juga dapat Saksi jelaskan pada suatu waktu yang persisnya sudah Saksi lupa, yang mana pada saat itu Saksi sedang berada di lokasi pembangunan perumahan Lavender Hills Bersama-sama dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi, datanglah seseorang yang belakangan Saksi ketahui bernama Saudara Zubaidi menemui Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Tidak lama berselang datang pula seorang lagi yang belakangan baru Saksi ketahui bernama Saudara Yanto. Kedatangan mereka menemui Saudara Bun Khai

Hal 22 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hie Alias Ahi sekilas yang Saksi dengar mereka mempertanyakan perihal fee/komisi sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari transaksi lahan Lavender Hills yang Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sepakati dengan pemilik lahan Saudara Hendri Susanto Ngadimo. Saat itu mereka mengatakan apabila Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tidak memberikan fee/komisi tersebut mereka akan memberhentikan proyek Lavender Hills tersebut sampai komisi tersebut diberikan;

- Bahwa pada saat Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi datang menemui Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi, keributan pada waktu itu tidak ada, hanya saja memang nada bicara keduanya terutama Saudara Yanto pada saat itu cukup keras karena mempertanyakan perihal fee/komisi tersebut;
- Bahwa Saksi sendiri tidak tahu persisnya transaksi antara Saudara Bun Khai Hie alias Ahi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo dilakukan;
- Bahwa Saudara Bun Khai Hie alias Ahi pernah bercerita kepada Saksi untuk transaksi tanah yang sekarang dijadikan Lavender Hills, dirinya dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo sepakat untuk tidak menggunakan jasa mediator karena keduanya kuatir akan terjadi permasalahan kedepannya apabila menggunakan jasa mediator;
- Bahwa setahu Saksi proses jual belinya saat ini sudah selesai, keduanya melakukan transaksi di depan Notaris Suhaili;
- Bahwa sepintas Saksi pernah diperlihatkan melalui handphone. Akta Notaris No. 16 seingat Saksi berisi perihal permintaan fee/komisi mediator sebesar Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah). Namun untuk Akta Notaris No.17 Saksi lupa isinya perihal apa;
- Bahwa setahu Saksi permintaan fee/komisi Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tidak pernah diberikan karena menurut Saudara Bun Khai Hie alias Ahi perjanjian mengenai hal tersebut sama sekali tidak ada untuk proyek Lavender Hills;
- Bahwa Saudara Yanto setahu Saksi bekerja berjualan buah di depan Komplek Mega Lavender. Dan untuk Saudara Zubaidi, Saksi tidak mengetahui pasti apa pekerjaannya;
- Bahwa jarak antara Mega Lavender dengan Lavender Hills, tidak terlalu jauh dan masih dalam wilayah Desa Kapur;
- Bahwa Saksi menyuplai bahan-bahan untuk Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut, sudah berjalan kurang lebih 5 (lima) tahunan;
- Bahwa pada saat Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi mendatangi Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi di lokasi Lavender Hills, Saksi kebetulan juga ada di

Hal 23 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lokasi tersebut dan Saksi mendengar percakapan yang terjadi antara Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dengan mereka berdua saat itu;

- Bahwa sama sekali tidak ada kekerasan pada saat terjadi pertemuan tersebut;
- Bahwa Bun Khai Hie Alias Ahi tidak ada memberikan sejumlah uang kepada keduanya saat itu;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keterangan Saksi tersebut di atas Terdakwa menyampaikan keberatannya yang pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa menurut Terdakwa dirinya tidak ada melihat keberadaan Saksi di lokasi tempat Terdakwa mendatangi Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;
- Bahwa menurut Terdakwa pada saat dirinya menemui Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi di lokasi Lavender Hills dirinya sama sekali tidak ada meminta uang. Dirinya hanya meminta bantuan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi agar dihubungkan dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk menanyakan perihal fee/komisi tersebut;

Menimbang, bahwa Saksi menyatakan bahwa dirinya tetap pada keterangannya yang semula yang ia berikan di depan persidangan;

Menimbang, bahwa Terdakwa menyatakan tetap pada keberatan yang dirinya sampaikan sebelumnya;

3. Saksi Rosiansyah Alias Oci Bin Aripin M. Saleh (Alm), dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjadi Saksi dalam persidangan ini sehubungan dengan adanya dugaan tindak pidana menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte otentik yang mana Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi yang menjadi korbannya;
- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan dalam BAP Penyidik benar;
- Bahwa Saksi kenal Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi kurang lebih sudah 4 (empat) tahunan, dan Saksi kenal dengannya dikarenakan ada hubungan pekerjaan yang mana Saksi merupakan supir pribadi untuk beliau, namun Saksi tidak ada memiliki hubungan keluarga dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut;
- Bahwa yang menjadi objek dalam menempatkan keterangan palsu yang dilaporkan oleh Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut adalah sebuah dokumen yang di dalamnya seingat Saksi berisikan permintaan uang fee/komisi sebesar Rp.950.000.000.00,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) terkait transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Saudara Bun Khai

Hal 24 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hie Alias Ahi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk pembangunan perumahan Lavender Hills di daerah Desa Kapur;

- Bahwa Saksi mengetahuinya dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sendiri yang pada saat itu Saksi sedang bersamanya dalam rangka sedang membangun jalan perumahan yang akan dibangun oleh Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Pada saat itu dia ada menunjukan Saksi sebuah foto surat/dokumen yang intinya berisikan permintaan uang fee/komisi sebesar Rp.950.000.000.00,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) terkait jual beli tanah untuk pembangunan perumahan Lavender Hills tersebut. Dan juga dapat Saksi jelaskan pada suatu waktu yang persisnya sudah Saksi lupa, yang mana pada saat itu Saksi sedang berada di lokasi pembangunan perumahan Lavender Hills bersama-sama dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi, datanglah seseorang yang belakangan saya ketahui bernama Saudara Zubaidi menemui Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Tidak lama berselang datang pula seorang lagi yang belakangan baru Saksi ketahui bernama Saudara Yanto. Kedatangan mereka menemui Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sekilas yang Saksi dengar mereka mempertanyakan perihal fee/komisi sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari transaksi lahan Lavender Hills yang Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sepakati dengan pemilik lahan Saudara Hendri Susanto Ngadimo. Saat itu mereka mengatakan apabila Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tidak memberikan fee/komisi tersebut mereka akan memberhentikan proyek Lavender Hills tersebut sampai komisi tersebut diberikan;
- Bahwa keributan pada waktu itu tidak ada, hanya saja memang nada bicara keduanya terutama Saudara Yanto pada saat itu cukup keras karena mempertanyakan perihal fee/komisi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu persisnya transaksi antara Saudara Bun Khai Hie alias Ahi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo dilakukan;
- Bahwa Saudara Bun Khai Hie alias Ahi pernah bercerita kepada Saksi untuk transaksi tanah yang sekarang dijadikan Lavender Hills, dirinya dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo sepakat untuk tidak menggunakan jasa mediator karena keduanya kuatir akan terjadi permasalahan kedepannya apabila menggunakan jasa mediator;
- Bahwa setahu Saksi proses jual belinya saat ini sudah selesai, keduanya melakukan transaksi di depan Notaris Suhaili;
- Bahwa sebatas Saksi pernah diperlihatkan melalui handphone. Akta Notaris No. 16 seingat Saksi berisi perihal permintaan fee/komisi mediator sebesar

Hal 25 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah). Namun untuk Akta Notaris No.17 seingat Saksi berisi kuasa dari Saudara Yanto kepada Saudara Zubaidi untuk mengurus fee/komisi tersebut;

- Bahwa setahu Saksi permintaan fee/komisi Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tidak pernah diberikan karena menurut Saudara Bun Khai Hie alias Ahi perjanjian mengenai hal tersebut sama sekali tidak ada untuk proyek Lavender Hills;
- Bahwa Saudara Yanto setahu Saksi bekerja berjualan buah di depan Komplek Mega Lavender. Dan untuk Saudara Zubaidi, Saksi tidak mengetahui pekerjaannya;
- Bahwa jarak antara Mega Lavender dengan Lavender Hills, tidak terlalu jauh dan masih dalam wilayah Desa Kapur;
- Bahwa seingat Saksi kerja menjadi supir beliau kurang lebih 4 (empat) tahunan;
- Bahwa pada saat Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi mendatangi Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi di lokasi Lavender Hills, Saksi kebetulan juga ada di lokasi tersebut dan Saksi mendengar percakapan yang terjadi antara Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dengan mereka berdua saat itu;
- Bahwa sama sekali tidak ada kekerasan pada saat terjadi pertemuan tersebut;
- Bahwa Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tidak ada memberikan sejumlah uang kepada keduanya saat itu;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keterangan Saksi tersebut di atas Terdakwa menyampaikan keberatannya yang pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa menurut Terdakwa dirinya tidak ada melihat keberadaan Saksi di lokasi tempat Terdakwa mendatangi Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;
- Bahwa menurut Terdakwa pada saat dirinya menemui Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi di lokasi Lavender Hills dirinya sama sekali tidak ada meminta uang. Dirinya hanya meminta bantuan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi agar dihubungkan dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk menanyakan perihal fee/komisi tersebut;

Menimbang, bahwa Saksi menyatakan dirinya tetap pada keterangannya yang semula yang ia berikan di depan persidangan;

Menimbang, bahwa Terdakwa menyatakan tetap pada keberatan yang dirinya sampaikan sebelumnya;

Menimbang, bahwa Terdakwa menyatakan tetap pada keberatan yang dirinya sampaikan sebelumnya;

Hal 26 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Saksi Fahmi, S.Pd.i**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjadi Saksi dalam persidangan ini sehubungan dengan adanya dugaan tindak pidana menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte otentik yang mana Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi yang menjadi korbannya;
- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan dalam BAP Penyidik benar;
- Bahwa Saksi kenal Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sejak Saksi menjabat menjadi Kepala Desa Kapur sejak 4 (empat) tahun terakhir yang mana beliau sebagai developer perumahan Mega Lavender dan Lavender Hills yang ada di daerah Desa Kapur;
- Bahwa Saksi mengenalinya Dokumen/Surat No.001 perihal Blokir SHM, keperluan Mediasi No.SHM 0016, Gs 319/1988, Nama SHM Hendri Susanto Ngadimo yang bertanda tangan Saudara Yanto, Kuasa Saudara Zubaidi, Saksi Achmad B tanggal 1 Desember 2022 ada diperlihatkan dan tunjukan kepada Saksi oleh Saudara Zubaidi pada saat dirinya meminta untuk Saksi sebagai Kepala Desa Kapur mengetahui dan membubuhkan tanda tangan beserta cap pemerintahan Desa Kapur di Dokumen/Surat tersebut dan kemudian Saksi meminta Sekretaris Desa untuk memperlajari surat tersebut lalu kemudian Saksi tandatangani;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui yang membuat terhadap dokumen/surat blokir tersebut namun untuk yang menggunakan atau membawa dan memperlihatkan serta meminta tanda tangan beserta cap kepada Saksi selaku Kepala Desa Kapur Kec.Sungai, Kab.Kubu Raya adalah Saudara Zubaidi;
- Bahwa Saksi pribadi tidak tahu tanah yang dimintakan untuk dilakukan blokir oleh Saudara Zubaidi pada saat itu karena dirinya juga tidak ada menceritakan hal tersebut kepada Saksi;
- Bahwa terkait alasan meminta blokir juga awalnya tidak ada diberitahukan kepada Saksi. Namun setelah belakangan Saksi ketahui jika mereka memintakan blokir atas tanah tersebut karena hak fee/komisi Saudara Yanto sebagai mediator/belukar dalam kesepakatan tersebut belum ada diberikan;
- Bahwa Saksi tidak tahu nominal fee/komisi yang dimintakan oleh Saudara Yanto;
- Bahwa terkait surat yang masuk tersebut terkadang ada yang Saksi periksa terlebih dahulu, namun terkadang juga tidak Saksi lakukan pemeriksaan;

Hal 27 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terkait surat yang dibawa oleh Saudara Zubaidi tersebut tidak ada Saksi baca dan periksa, Saksi memerintahkan kepada Sekretaris Desa untuk mempelajarinya;
- Bahwa pada saat Saksi menandatangani, yang Saksi lihat pihak-pihak lain sudah ada menandatangani terlebih dahulu;
- Bahwa untuk Akta Notaris No.16 dan No.17, Saksi pribadi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Sekretaris Desa setelah yang bersangkutan selesai memeriksa Surat blokir yang dibawa oleh Saudara Zubaidi tersebut, yang bersangkutan tidak ada mengatakan apa-apa kepada Saksi dan mengatakan Saksi dapat menandatangani langsung;
- Bahwa sebelumnya Saksi sudah kenal dengan Saudara Zubaidi yang mana dirinya adalah salah satu warga Saksi di Desa Kapur;
- Bahwa Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi benar warga desa Saksi, keduanya memang benar merupakan salah satu warga di desa yang Saksi pimpin;
- Bahwa Saksi pribadi tidak mengetahui proyek perumahan Lavender Hills ada mengalami masalah atau tidak;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah dilakukan mediasi antara Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dengan keterangan yang Saksi berikan;

5. Saksi Arifin Alis Rifin Bin Asikin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjadi Saksi dalam persidangan ini sehubungan dengan adanya dugaan tindak pidana menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte otentik yang mana Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi yang menjadi korbannya;
- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan dalam BAP Penyidik benar;
- Bahwa Saksi kenal Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi yang mana beliau merupakan teman dari orangtua Saksi dan kami tetap menjalin hubungan hingga saat ini;
- Bahwa Saksi kenal Saudara Hendri Susanto Ngadimo saat awal terjadi kesepakatan jual beli tanah miliknya dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;

Hal 28 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pekerjaan dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi merupakan pengembang/developer perumahan. Proyek perumahan yang sudah di buat oleh dia diantaranya Teratai, Mega Lavender dan Lavender Hills;
- Bahwa Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membeli tanah milik Saudara Hendri Susanto Ngadimo yang terletak di Desa Kapur. Di lokasi tersebut Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membangun perumahan Mega Lavender dan Lavender Hills;
- Bahwa Saksi pribadi tidak tahu persisnya harga yang disepakati keduanya saat bertransaksi untuk sebidang tanah tersebut;
- Bahwa yang saya ketahui, keduanya menjadi Terdakwa dalam perkara ini karena keterangan palsu kedalam sesuatu akte otentik dan pemblokiran sertifikat tanah milik Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sehingga yang bersangkutan tidak dapat memproses pemecahan sertifikatnya tersebut dan penjualan unit rumahnya terhambat;
- Bahwa benar Saksi merupakan salah satu mediator yang menghubungkan antara Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo. Selain Saksi ada mediator lain termasuk Saudara Yanto, Saudara Dahlan, Saudara Joko dan Saudara Agus;
- Bahwa setahu Saksi, peran kami sebagai mediator antara keduanya paling tampak pada proyek Mega Lavender. Pada saat itu kami berlima menghubungkan kedua orang ini untuk terjadinya jual beli lahan yang kini sudah berdiri perumahan Mega Lavender. Saat itu kami ada menerima komisi 2,5% (dua koma lima persen) dari harga transaksi tersebut sebagai fee kami berlima sebagai mediator dari Saudara Hendri Susanto Ngadimo dan juga dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ada memberi kami berlima uang tali asih sebagai ucapan terima kasih masing-masing Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Kemudian untuk proyek Lavender Hills yang Saksi ketahui keduanya bersepakat sudah tidak menggunakan jasa kami lagi sebagai mediator. Namun dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ada memberikan uang tali asih kepada kami berlima masing-masing Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan sudah Saksi terima. Dan saat itu beliau mengatakan bahwa untuk proyek Lavender Hills tidak menggunakan jasa mediator, sebagai gantinya kami diberi uang tali asih tersebut. Saksi pribadi tidak keberatan dengan hal tersebut;
- Bahwa setahu Saksi untuk proyek Lavender Hills tidak ada uang fee/komisi untuk mediator karena Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sendiri pernah mengatakan kepada Saksi jika proyek tersebut tidak menggunakan jasa

Hal 29 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



mediator lagi, sebagai gantinya diberilah kami berlima uang tali asih masing-masing sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut;

- Bahwa sekilas yang Saksi ketahui Akta Notaris No.16 itu mengenai uang fee mediator sebesar Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang di pertanyakan oleh Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Namun untuk Akta Notaris No.17 Saksi tidak tahu perihal apa;
- Bahwa terkait uang fee/komisi Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang pertanyakan oleh Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut, Saksi tidak paham dan tidak mengerti;
- Bahwa Saudara Zubaidi tidak termasuk dalam tim mediator;
- Bahwa Saksi hanya mendengar sekilas saja jika pembangunan Lavender hills tersebut di halang-halangi, namun untuk lebih pastinya Saksi tidak terlalu mengetahui hal tersebut;
- Bahwa dari keempat rekan mediator tersebut yang paling Saksi kenal hanya Saudara Yanto saja karena memang sudah berteman dari lama. Sedangkan untuk yang lainnya Saksi baru kenal ketika kami bersama-sama mengurus urusannya Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo tersebut;
- Bahwa untuk jual beli lahan Lavender Hills Saksi tidak mengetahuinya karena kami mediator tidak dilibatkan;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai Akta No 16 dan perihal peremblokiran sertifikat dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi yang menceritakan hal tersebut kepada Saksi;
- Bahwa yang mengatakan kepada Saksi bahwa proyek Lavender Hills tidak menggunakan mediator adalah Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi pada saat dirinya menyerahkan uang tali asih kepada Saksi sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk proyek Lavender Hills tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat secara langsung Akta Notaris No. 16 dan No. 17, Saksi hanya melihatnya dari gambar kiriman di Whatsapp saja;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saudara Yanto sudah sekitar kurang lebih 5 (lima) tahunan;
- Bahwa untuk fee/komisi mediator proyek Mega Lavender sudah Saksi terima berikut uang tali asih dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi pula;

Hal 30 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa fee/komisi yang diterima di proyek Mega Lavender, untuk nominalnya Saksi tidak ingat namun fee yang kami terima tersebut 2,5% (dua koma lima persen) dari harga transaksinya;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal fee 1% (satu persen) yang diterima Saudara Dahlan tersebut karena setahu Saksi untuk proyek Lavender Hills tidak ada menggunakan jasa mediator sehingga tidak ada fee untuk kami;
- Menimbang, bahwa sehubungan dengan keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dengan keterangan yang Saksi berikan;

6. Saksi Joko Suprpto Alias Joko Bin Sutikno (Alm), dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjadi Saksi dalam persidangan ini sehubungan dengan adanya dugaan tindak pidana menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte otentik yang mana Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi yang menjadi korbannya;
- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan dalam BAP Penyidik benar;
- Bahwa Saksi kenal Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;
- Bahwa Saksi kenal Saudara Hendri Susanto Ngadimo saat awal terjadi kesepakatan jual beli tanah miliknya dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;
- Bahwa pekerjaan dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi merupakan pengembang/developer perumahan. Proyek perumahan yang sudah di buat oleh dia diantaranya Teratai, Mega Lavender dan Lavender Hills;
- Bahwa Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membeli tanah milik Saudara Hendri Susanto Ngadimo yang terletak di Desa Kapur. Di lokasi tersebut Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membangun perumahan Mega Lavender dan Lavender Hills;
- Bahwa Saksi pribadi tidak tahu harga yang disepakati keduanya saat bertransaksi untuk sebidang tanah tersebut;
- Bahwa saat ini Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi menjadi Terdakwa dalam perkara ini karena keterangan palsu kedalam sesuatu akte otentik dan pemblokiran sertipikat tanah milik Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sehingga yang bersangkutan tidak dapat memproses pemecahan sertipikatnya tersebut dan penjualan unit rumahnya terhambat;
- Bahwa benar Saksi merupakan salah satu mediator yang menghubungkan antara Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dengan Saudara Hendri Susanto

Hal 31 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ngadimo. Selain Saksi ada mediator lain termasuk Saudara Yanto, Saudara Dahlan, Saudara Arifin dan Saudara Agus;

- Bahwa setahu Saksi, peran kami sebagai mediator antara keduanya paling tampak pada proyek Mega Lavender. Pada saat itu kami berlima menghubungkan kedua orang ini untuk terjadinya jual beli lahan yang kini sudah berdiri perumahan Mega Lavender. Saat itu kami ada menerima komisi 2,5% (dua koma lima persen) dari harga transaksi tersebut sebagai fee kami berlima sebagai mediator dari Saudara Hendri Susanto Ngadimo dan juga dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ada memberi kami berlima uang tali asih sebagai ucapan terima kasih masing-masing Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Kemudian untuk proyek Lavender Hills yang Saksi ketahui keduanya bersepakat sudah tidak menggunakan jasa kami lagi sebagai mediator. Namun dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ada memberikan uang tali asih kepada kami berlima masing-masing Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan sudah Saksi terima. Dan saat itu beliau mengatakan bahwa untuk proyek Lavender Hills tidak menggunakan jasa mediator, sebagai gantinya kami diberi uang tali asih tersebut. Saksi pribadi tidak keberatan dengan hal tersebut;
- Bahwa setahu Saksi untuk proyek Lavender Hills tidak ada uang fee/komisi untuk mediator karena Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sendiri pernah mengatakan kepada kami jika proyek tersebut tidak menggunakan jasa mediator lagi, sebagai gantinya diberilah kami berlima uang tali asih masing-masing sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut;
- Bahwa sekilas yang Saksi ketahui Akta Notaris No.16 itu mengenai uang fee mediator sebesar Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang di pertanyakan oleh Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Namun untuk Akta Notaris No.17 Saksi tidak tahu perihal apa;
- Bahwa terkait uang fee/komisi Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang pertanyakan oleh Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut Saksi tidak paham dan tidak mengerti;
- Bahwa Saudara Zubaidi tidak termasuk dalam tim mediator;
- Bahwa Saksi hanya mendengar sekilas saja jika pembangunan Lavender hills tersebut di halang-halangi, namun untuk lebih pastinya Saksi tidak terlalu mengetahui hal tersebut;

Hal 32 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

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 tahu luasan objek tanah yang diperjual belikan antara Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo tersebut;
- Bahwa untuk jual beli lahan Lavender Hills, Saksi tidak mengetahuinya karena kami mediator tidak dilibatkan;
- Bahwa Saksi menerima uang tali asih dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi, Saksi lupa persisnya namun saat itu Saksi Bersama-sama dengan Saudara Dahlan mendatangi kediaman Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi, lalu kemudian dia menjelaskan perihal proyek Lavender Hills tersebut kepada kami lalu dia memberikan uang tali asih tersebut;
- Bahwa Akta Notaris No. 16 dan No. 17, Saksi pribadi tidak pernah melihatnya secara langsung;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saudara Yanto, Saksi lupa sejak persisnya namun kami saling mengenal karena sama-sama tinggal di Desa Kapur;
- Bahwa untuk fee/komisi mediator proyek Mega Lavender sudah Saksi terima berikut uang tali asih dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi pula;
- Bahwa nominal fee/komisi yang diterima di proyek Mega Lavender Saksi tidak ingat namun fee yang kami terima tersebut 2,5% (dua koma lima persen) dari harga transaksinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal fee 1% (satu persen) yang diterima Saudara Dahlan tersebut karena setahu Saksi untuk proyek Lavender Hills tidak ada menggunakan jasa mediator sehingga tidak ada fee untuk kami;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dengan keterangan yang Saksi berikan;

7. Saksi Dahlan Bin H. Muhammad Saleh (Alm), dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjadi Saksi dalam persidangan ini sehubungan dengan adanya dugaan tindak pidana menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte otentik yang mana Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi yang menjadi korbannya;
- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan dalam BAP Penyidik benar;
- Bahwa Saksi kenal Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sejak kurang lebih 6 (enam) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi kenal Saudara Hendri Susanto Ngadimo saat awal terjadi kesepakatan jual beli tanah miliknya dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;

Hal 33 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pekerjaan dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi merupakan pengembang/developer perumahan. Proyek perumahan yang sudah di buat oleh dia diantaranya Teratai, Mega Lavender dan Lavender Hills;
- Bahwa Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membeli tanah milik Saudara Hendri Susanto Ngadimo yang terletak di Desa Kapur. Di lokasi tersebut Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membangun perumahan Mega Lavender dan Lavender Hills;
- Bahwa Saksi pribadi tidak tahu berapa persisnya harga yang disepakati keduanya saat bertransaksi untuk sebidang tanah tersebut termasuk berapa luasan tanah yang di transaksikan Saksi juga tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi menjadi Terdakwa dalam perkara ini karena keterangan palsu kedalam sesuatu akte otentik dan pemblokiran sertipikat tanah milik Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sehingga yang bersangkutan tidak dapat memproses pemecahan sertipikatnya tersebut dan penjualan unit rumahnya terhambat;
- Bahwa benar Saksi merupakan salah satu mediator yang menghubungkan antara Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo. Selain Saksi ada mediator lain termasuk Saudara Yanto, Saudara Joko, Saudara Arifin dan Saudara Agus;
- Bahwa setahu Saksi, peran kami sebagai mediator antara keduanya paling tampak pada proyek Mega Lavender. Pada saat itu kami berlima menghubungkan kedua orang ini untuk terjadinya jual beli lahan yang kini sudah berdiri perumahan Mega Lavender. Saat itu kami ada menerima komisi 2,5% (dua koma lima persen) dari harga transaksi tersebut sebagai fee kami berlima sebagai mediator dari Saudara Hendri Susanto Ngadimo dan juga dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ada memberi kami berlima uang tali asih sebagai ucapan terima kasih masing-masing Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Kemudian untuk proyek Lavender Hills yang Saksi ketahui keduanya bersepakat sudah tidak menggunakan jasa kami lagi sebagai mediator. Namun dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ada memberikan uang tali asih kepada kami berlima masing-masing Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan sudah Saksi terima. Dan saat itu beliau mengatakan bahwa untuk proyek Lavender Hills tidak menggunakan jasa mediator, sebagai gantinya kami diberi uang tali asih tersebut. Saksi pribadi tidak keberatan dengan hal tersebut;
- Bahwa setahu Saksi untuk proyek Lavender Hills tidak ada uang fee/komisi untuk mediator karena Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sendiri pernah

Hal 34 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengatakan kepada kami jika proyek tersebut tidak menggunakan jasa mediator lagi, sebagai gantinya diberilah kami berlima uang tali asih masing-masing sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tersebut;

- Bahwa sekilas yang Saksi ketahui Akta Notaris No. 16 itu mengenai uang fee mediator sebesar Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang di pertanyakan oleh Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Namun untuk Akta Notaris No. 17 Saksi tidak tahu perihal apa;
- Bahwa terkait uang fee/komisi Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang pertanyakan oleh Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut Saksi tidak paham dan tidak mengerti;
- Bahwa Saudara Zubaidi tidak termasuk dalam tim mediator;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada kendala dalam pembangunan proyek Lavender Hills;
- Bahwa terkait surat blokir nomor 001 yang dibawa oleh Saudara Zubaidi ke kantor desa, Saksi mengetahui perihal surat tersebut dan sudah Saksi pelajari dan Saksi serahkan ke Kepala Desa untuk di tandatangani karena sifatnya hanya mengetahui saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu luasan objek tanah yang diperjual belikan antara Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo tersebut;
- Bahwa untuk jual beli lahan Lavender Hills Saksi tidak mengetahuinya karena kami mediator tidak dilibatkan;
- Bahwa Saksi menerima uang tali asih dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi, lupa persisnya namun saat itu Saksi Bersama-sama dengan Saudara Joko mendatangi kediaman Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi, lalu kemudian dia menjelaskan perihal proyek Lavender Hills tersebut kepada kami lalu dia memberikan uang tali asih tersebut;
- Bahwa uang yang Saksi terima dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut bukan merupakan fee untuk proyek Lavender Hills. Uang tersebut merupakan uang transaksi Saksi dengan beliau karena Saksi juga ada menjual sebidang tanah milik keluarga Saksi kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Untuk proyek Lavender Hills kami tidak ada mendapatkan fee;
- Bahwa Saksi kenal dengan Saudara Yanto, Saksi persisnya namun kami saling mengenal karena sama-sama tinggal di Desa Kapur;

Hal 35 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



- Bahwa untuk fee/komisi mediator proyek Mega Lavender sudah Saksi terima berikut uang tali asih dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi pula;
- Bahwa nominal fee/komisi yang diterima di proyek Mega Lavender, Saksi tidak ingat namun fee yang kami terima tersebut 2,5% (dua koma lima persen) dari harga transaksinya;
- Bahwa setahu Saksi hingga saat ini proyek pembangunan Lavender Hills tidak ada kendala apapun;
- Bahwa terkait fee 1 % (satu persen), Saksi tidak ada menerima fee terkait Lavender Hills. Uang yang Saksi terima tersebut adalah uang hasil penjualan tanah Saksi kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa menyampaikan keberatannya yang pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa menurut Terdakwa Saksi berbohong perihal fee 1% yang dirinya terima dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi karena fee tersebut ada dan bisa dibuktikan dengan Saksi Effendi;

Menimbang, bahwa Saksi menyatakan dirinya tetap pada keterangannya yang semula yang ia berikan di depan persidangan;

Menimbang, bahwa Terdakwa menyatakan tetap pada keberatan yang dirinya sampaikan sebelumnya;

8. Saksi Effendi Alias Fendi Bin Zainal Abidin (Alm), dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjadi Saksi dalam persidangan ini sehubungan dengan adanya dugaan tindak pidana menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte otentik yang mana Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi yang menjadi korbannya;
- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan dalam BAP Penyidik benar;
- Bahwa Saksi kenal Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sejak kurang lebih 6 (enam) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi kenal Saudara Hendri Susanto Ngadimo saat awal terjadi kesepakatan jual beli tanah miliknya dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dan Saksi juga dipercaya beliau untuk menjaga tanahnya yang ada di Desa Kapur karena beliau berdomisili di Jakarta;
- Bahwa pekerjaan dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi merupakan pengembang/developer perumahan. Proyek perumahan yang sudah di buat oleh dia diantaranya Teratai, Mega Lavender dan Lavender Hills;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membeli tanah milik Saudara Hendri Susanto Ngadimo yang terletak di Desa Kapur. Di lokasi tersebut Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membangun perumahan Mega Lavender dan Lavender Hills;
- Bahwa untuk Lavender Hills, yang Saksi ketahui harga permeternya adalah Rp.600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) jika dikalikan dengan luasnya yang kurang lebih sekitar 36.000 m2 maka nilai transaksinya bisa sampai 30 milyar lebih;
- Bahwa untuk persisnya di angka berapa mereka bersepakat Saksi tidak tahu;
- Bahwa terkait mediator pada proyek Lavender Hills sebenarnya tidak ada, namun Saksi pribadi dipercaya oleh Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk melakukan segala sesuatunya terkait urusan jual beli dengan Saudara Bun Khai Hie karena memang Saksi sudah lama dipercaya untuk menjaga tanah-tanah beliau di Desa Kapur. Dan di sisi Saudara Bun Khai Hie memang pada waktu itu ada Saudara Dahlan yang menjadi perantaranya sehingga kami berdua lah yang sering berkomunikasi pada saat proses transaksi lahan Lavender Hills tersebut;
- Bahwa Saksi ada mendapatkan komisi 1% (satu persen) dari nilai transaksi lahan Lavender Hills tersebut yang mana kemudian berbagi dengan Saudara Dahlan dari sisi orang di pihak Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sehingga kami masing-masing mendapat jatah 0.5% (nol koma lima persen) dan apabila di uangkan masing-masing kami mendapatkan uang sejumlah Rp.189.000.000,00 (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak begitu paham perihal Akta Notaris No.16 dan No.17 tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai pemblokiran sertifikat milik Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;
- Bahwa Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi menjadi Terdakwa dalam perkara ini, terkait keterangannya yang dianggap palsu dan kemudian dimuat di dalam Akta Notaris;
- Bahwa fee/komisi Rp. 950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta) yang dimintakan oleh Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi, setahu Saksi terkait fee tersebut tidak ada untuk proyek Lavender Hills dan Saksi tidak tahu dari mana angka tersebut muncul namun menurut hemat Saksi perhitungan tersebut muncul dari fee proyek sebelumnya yaitu proyek Mega Lavender;

Hal 37 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

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 Akta Notaris No.16 dan No.17, Saudara Yanto pernah datang kepada Saksi dan memperlihatkan Akta tersebut namun Saksi tidak ada membacanya secara keseluruhan sehingga Saksi tidak mengetahui isinya;
- Bahwa uang apa uang sejumlah Rp. 189.000.000,00 (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah) yang Saksi terima tersebut merupakan uang komisi Saksi dari Lavender Hills. Selain itu Saksi juga ada menerima Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari Saudara Hendri Susanto Ngadimo sebagai yang tali asih;
- Bahwa setahu Saksi mediator untuk Lavender Hills hanya Saksi dari pihak Hendri Susanto Ngadimo dan Saudara Dahlan dari pihak Bun Khai Hie;
- Bahwa Saksi hubungan antara Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi dalam permasalahan ini;
- Bahwa selama Saksi menjaga tanah Saudara Hendri Susanto Ngadimo di Desa Kapur, tidak ada permasalahan yang terjadi;
- Bahwa Saksi menerima uang sejumlah Rp.189.000.000,00 (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah), yang menyerahkan kepada Saksi uang tersebut adalah Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi namun sebenarnya uang tersebut dari Saudara Hendri Susanto Ngadimo yang mana ditalangi dulu oleh Ahi;
- Bahwa menurut Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dan Hendri Susanto Ngadimo, uang tersebut adalah uang komisi Lavender Hills;
- Bahwa Saksi tahu mengenai fee 2,5% (dua koma lima persen) di proyek Mega Lavender, benar ada;
- Bahwa untuk lahan Lavender Hills tersebut, Saksi tidak tahu berapa pastinya harga transaksinya karena Saksi tidak pernah diberitahukan;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa menyampaikan keberatannya yang pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa menurut Terdakwa dirinya sama sekali tidak ada memblokir sertifikat milik Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut;

Menimbang, bahwa Saksi menyatakan dirinya tetap pada keterangannya yang semula yang ia berikan di depan persidangan;

9. Saksi Achmad B Alias Pak Kembar Bin Bunasar, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjadi Saksi dalam persidangan ini sehubungan dengan adanya dugaan tindak pidana menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte otentik yang mana Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi yang menjadi korbannya;

Hal 38 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan dalam BAP Penyidik benar;
- Bahwa Saksi kenal Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sejak kurang lebih 6 (enam) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi kenal Saudara Hendri Susanto Ngadimo saat awal terjadi kesepakatan jual beli tanah miliknya dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;
- Bahwa pekerjaan dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi merupakan pengembang/developer perumahan. Proyek perumahan yang sudah di buat oleh dia diantaranya Teratai, Mega Lavender dan Lavender Hills;
- Bahwa Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membeli tanah milik Saudara Hendri Susanto Ngadimo yang terletak di Desa Kapur. Di lokasi tersebut Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membangun perumahan Mega Lavender dan Lavender Hills;
- Bahwa dalam transaksi jual beli tanah khusus untuk Lavender Hills tersebut, Saksi pribadi tidak tahu harga yang disepakati antara keduanya;
- Bahwa untuk luasannya Saksi juga tidak mengetahuinya seberapa luas;
- Bahwa Saksi juga tidak tahu perihal sertifikat tersebut;
- Bahwa komisi yang diterima para mediator atas transaksi jual beli tanah tersebut, Saksi juga tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak begitu paham perihal Akta Notaris No.16 dan No.17 tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu perihal surat blokir No.001;
- Bahwa dalam Akta No. 16 dan No. 17, saat Saksi dimintai untuk menandatangani dokumen-dokumen tersebut Saksi langsung menandatangani tanpa Saksi baca dan Saksi mengerti apa isinya;
- Bahwa dalam permasalahan ini, yang Saksi ketahui pada waktu itu Saksi Bersama-sama dengan Saudara Yanto mendatangi Saudara Zubaidi dan Saudara Yanto meminta Saudara Zubaidi untuk mengurus fee/komisi yang dari Saudara Hendri Susanto Ngadimo dan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;
- Bahwa dalam Proyek yang pertama yaitu Mega Lavender, Saksi tidak ada peran dalam proyek tersebut saya hanya sebagai ketua RT di lingkungan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ada membaca surat blokir yang diajukan oleh Saudara Zubaidi tersebut;
- Bahwa benar Saksi ada Bersama-sama dengan Saudara Zubaidi ke Kantor Desa Kapur untuk memberitahukan perihal permohonan blokir sertifikat milik Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut;

Hal 39 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



- Bahwa terkait info jasa mediator sebesar Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), Saksi dengar hanya dari Saudara Yanto saja;
- Bahwa benar Saksi ada melaporkan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ke Polda Kalbar perihal penyerobotan tanah karena Saksi sebagai Ketua RT setempat berdasarkan keluhan kesah masyarakat yang parit di tempat kami dijadikan jalan oleh Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;
- Bahwa sampai saat ini Saksi tidak tahu sudah sampai dimana laporan Saksi tersebut;
- Bahwa yang memiliki ide untuk membawa Saudara Yanto ke Saudara Zubaidi untuk menyelesaikan permasalahan fee komisi tersebut adalah Saksi sendiri;
- Bahwa pada awal kami bertemu dengan Saudara Zubaidi kami hanya membicarakan terkait ada fee mediator di proyek Lavender Hills namun saat itu Saksi belum ada mendengar berapa angkanya;
- Bahwa Saksi lupa siapa saja yang pada waktu pergi ke Notaris;
- Bahwa perihal angka fee komisi mediator tersebut, Notaris mengetahui perihal angka tersebut dari Saudara Zubaidi;
- Bahwa Saksi ada bertanda tangan di dalam Akta Notaris tersebut;
- Bahwa fee mediator sebesar Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) ada diberikan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi kepada Saudara Yanto, setahu Saksi Saudara yanto sama sekali tidak ada menerima fee mediator tersebut;
- Bahwa pembangunan proyek Lavender Hills, setahu Saksi hingga saat ini proyek tersebut tidak ada kendala apa-apa;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keterangan Saksi tersebut di atas, Terdakwa menyampaikan keberatannya yang pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa menurut Terdakwa semua keterangan yang Saksi berikan tidak sesuai dengan kenyataannya;

Menimbang, bahwa Saksi menyatakan dirinya tetap pada keterangannya yang semula yang ia berikan di depan persidangan;

Menimbang, bahwa dipersidangan **Penuntut Umum membacakan keterangan Saksi yang tidak hadir:**

1. Saksi Hendry Susanto Ngadimo, dibawah sumpah dipersidangan keterangannya dibacakan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa, Saksi mengenal dengan seseorang yang bernama Sdra. YANTO sejak tahun 2017 di Desa Kapur Kec. Sungai Raya Kab. Kubu Raya dalam rangka pada saat sebelumnya Saksi ada memiliki



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah yang pada saat ini terbangun perumahan Mega Lavender oleh Sdra. BUN KHAI HIE pada saat pengosongan di atas sebidang tanah tersebut ada terdapat lapak jualan buah Sdra. YANTO dan tidak ada hubungan kerja apalagi hubungan keluarga dengannya, namun Saksi tidak kenal dengan seseorang yang bernama ZUBAIDI dan Sdra. ACHMAD B serta tidak ada hubungan pekerjaan ataupun hubungan keluarga dengan mereka;

- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa saksi tidak mengetahui maksud dari Menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte authentic tersebut, namun Saksi ada diberitahukan oleh Sdra. BUN KHAI HIE bahwa Sdra. YANTO, Dkk ada meminta uang komisi sebagai mediator jual beli dengan menggunakan surat pernyataan yang tertuang didalam Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum;
- Bahwa Saksi menjelaskan, bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana cara pelaku melakukan perbuatan adanya dugaan Tindak Pidana menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte authentic tersebut, namun Sdra. BUN KHAI HIE ada memberitahukan kepada Saksi bahwa Sdra. YANTO, Dkk ada membuat surat pernyataan yang tertuang didalam Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum, dan menggunakan dokumen/surat tersebut untuk meminta kepada Saksi dan Sdra. BUN KHAI HIE untuk memberikan uang jasa mediator/komisi sehubungan jual beli sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO, yang terletak di jalan Desa kapur, Rt.008 Rw.003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya yang mana sdr. BUN KHAI HIE (selaku pembeli) dengan Saksi selaku penjual sejumlah Rp.950.000.000.00,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) selanjutnya Sdra. YANTO, Dkk melakukan upaya-upaya seperti membuat Dokumen/Surat No. 001 perihal Blokir SHM, keperluan Mediasi No. SHM 0016, Gs 319/1988, Nama SHM HENDRI NGADIMO yang bertanda tangan PAK YANTO, kuasa ZUBAIDI, saksi ACHMAD B tanggal 1 Desember 2022, dan melakukan pemasangan patok batas untuk menghalangi pembangunan dari perumahan yang berada diatas sebidang tanah tersebut;
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa Saksi tidak mengetahui apa peran dari masing-masing pelaku yang telah melakukan perbuatan dugaan tindak pidana menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte authentic sesuai dengan Laporan Polisi Nomor: LP / B / 85 / XI / 2023 / SPKT / POLRES KUBU

Hal 41 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

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)



RAYA / POLDA KALIMANTAN BARAT, tanggal 03 November 2023 tersebut. Saksi juga menjelaskan bahwa Saksi tidak ada diperlihatkan/diberikan oleh sdr. YANTO, Dkk surat pernyataan yang tertuang didalam Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum. Dan Saksi juga tidak ada diperlihatkan/diberikan oleh sdr. YANTO, Dkk surat Dokumen/Surat No. 001 perihal Blokir SHM, keperluan Mediasi No. SHM 0016, Gs 319/1988, Nama SHM HENDRI NGADIMO yang bertanda tangan PAK YANTO, kuasa ZUBAIDI, saksi ACHMAD B tanggal 1 Desember 2022. Saksi juga menjelaskan bahwa antara Saksi (selaku penjual) dan Sdra. BUN KHAI HIE (selaku pembeli) tidak ada menggunakan jasa mediator/perantara dari pihak lain terkait jual beli sebidang tanah dengan SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO, yang terletak di jalan Desa kapur, Rt.008 Rw.003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya berdasarkan Akta Jual Beli nomor: 404/2022 di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) SUHAILI, SH.;

- Bahwa Saksi menjelaskan pada saat pemeriksaan memperlihatkan/menunjukkan kepada yang diperiksa 1 (satu) bundel foto copy Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum kepada Saksi, Saksi menerangkan bahwa adapun isi dari akta tersebut tidak benar karena Saksi selaku penjual dan Sdra. BUN KHAI HIE selaku pembeli tidak pernah menggunakan jasa mediator terhadap adanya jual beli sebidang tanah yang berdokumen SHM 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO, yang terletak di jalan Desa kapur, Rt.008 Rw.003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya tersebut;
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa tidak mengetahui upaya-upaya yang dilakukan oleh Sdra. YANTO Dkk terhadap adanya surat pernyataan yang tertuang didalam Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum tersebut, namun untuk maksud dan tujuan dari Sdra. YANTO, Dkk terhadap adanya surat pernyataan yang tertuang didalam Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum tersebut adalah untuk meminta kepada Saksi dan Sdra. BUN KHAI HIE uang sejumlah Rp.950.000.000.00,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keterangan Saksi yang dibacakan tersebut di atas, Terdakwa dan Penasihat Hukum memberikan pendapat akan menanggapi keterangan Saksi tersebut di dalam Pembelaannya;

Hal 42 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



2. **Saksi Gartina Sari Gunawan Anak dari Gunawan (Alm)**, dibawah sumpah dipersidangan keterangannya dibacakan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa, Saksi kenal dengan Sdra.YANTO, yang mana Sdra. YANTO pada saat itu sekitar tahun 2017 Saksi bersama Suami Saksi Sdra. HENDRY SUSANTO NGADIMO ada datang melihat tanah Saksi yang berada di Jl.Raya Desa Kapur RT.001/RW.003 Kel/Desa Kapur Kec. Sungai Raya Kab.Kubu Raya yang saat ini tanah tersebut sudah dijual oleh Suami Saksi kepada Sdra.BUN KHAI HIE. Dan pada saat itu Sdra.YANTO tersebut ada mendirikan lapak toko buah di atas tanah suami Saksi tersebut. Saksi tidak ada memiliki hubungan pekerjaan ataupun hubungan keluarga dengan Sdra. YANTO tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal seseorang yang bernama ACHMAD B tersebut. Saksi juga tidak ada memiliki hubungan pekerjaan ataupun hubungan keluarga dengannya;
- Bahwa Saksi tidak kenal seseorang yang bernama ZUBAIDI Alias ZUBAI tersebut. Saksi juga tidak ada memiliki hubungan pekerjaan ataupun hubungan keluarga dengannya;
- Bahwa dengan Sdra.DAHLAN Saksi kenal, dan hanya sebatas kenal saja yang merupakan teman dari Suami Saksi. Untuk selebihnya Saksi tidak mengetahui. Saksi tidak ada hubungan pekerjaan ataupun hubungan saudara dengan Sdra. DAHLAN tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdra. EFENDI yang biasa dipanggil FENDI yang merupakan orang yang disuruh oleh Suami Saksi untuk menjaga bidang tanah milik Suami Saksi yang berlokasi di Jl.Raya Desa Kapur Kec.Sungai Raya Kab.Kubu Raya. Dan atas jasa tersebut kami ada memberikan upah kepada Sdra.EFENDI setiap bulannya sebesar Rp.500.000.00,-(lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa adapun semua keterangan yang ada pada dokumen/surat sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris Nomor: 16 tertanggal 29-11-2022 dihadapan Sdra. SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut tidaklah benar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa peran dari Sdra.YANTO dan Sdra. ACHMAD B dalam Surat Notaris tersebut. Namun setelah Saksi baca Akta tersebut Sdra.YANTO selaku Penghadap kepada Notaris/ yang membuat terhadap dokumen/surat Akta tersebut. dan untuk Sdra. ACHMAD B selaku Saksi;

Hal 43 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



- Bahwa adapun setelah Saksi membaca dokumen/surat berupa Akta Notaris Nomor: 16 tertanggal 29-11-2022 yang dibuat oleh Sdra.YANTO dihadapan Sdra.SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut, menurut Saksi tujuannya adalah untuk meminta uang komisi kepada Suami Saksi (Sdra.HENDRY SUSANTO NGADIMO) terhadap tanah yang dibeli oleh Sdra.BUN KHAI HIE dari Suami Saksi tersebut;
- Bahwa setelah Saksi diperlihatkan dan membaca dokumen/surat berupa Akta Notaris Nomor: 16 tertanggal 29-11-2022 yang dibuat oleh Sdra.YANTO dihadapan Sdra.SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bahwa akan dipergunakan untuk meminta uang komisi penjualan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah diperlihatkan ataupun diberikan surat apapun dari Sdra.YANTO dan Saksi baru saat dalam pemeriksaan inilah melihat dan membaca dokumen/surat berupa Akta Notaris Nomor: 16 tertanggal 29-11-2022 tersebut;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keterangan Saksi yang dibacakan tersebut di atas, Terdakwa dan Penasihat Hukum memberikan pendapat akan menanggapi keterangan Saksi tersebut di dalam Pembelaannya;

3. Saksi Arfian Nanda Yogi Pratama, dibawah sumpah dipersidangan keterangannya dibacakan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa dapat Saksi jelaskan bahwa Saksi tidak mengetahui surat yang dimaksud tersebut dalam hal ini (Surat No: 001 perihal blokir SHM Nomor: 0016 Gs: 319/1988 nama SHM HENDRI SUSANTO tertanggal 1 Desember 2022) karena tidak ada masuk pada Kantor ATR/BPN Kubu Raya;
- Bahwa adapun setelah Saksi memahami terhadap surat Surat No: 001 perihal blokir SHM Nomor: 0016 Gs: 319/1988 nama SHM HENDRI SUSANTO tertanggal 1 Desember 2022 dan setelah Saksi baca, bahwa dalam surat tersebut yang mengajukannya adalah para pihak dalam hal ini tertulis pada surat tersebut selaku yang PERNYATAAN adalah PAK YANTO bertanda tangan di atas Materai Rp.10.000,- dan ZUBAIDI selaku KUASA dan ACHMAD B selaku SAKSI yang mana surat tersebut sebagai yang mengetahui adalah Kepala Desa Kapur di Cap dan ditanda tangani dengan tembusan diantaranya KEPALA DESA DESA KAPUR, BPN KUBU RAYA, BPN PROVINSI, POLRES KUBU RAYA, PENGADILAN NEGERI, KEJAKSAAN TINGGI KALBAR dan POLDA KALBAR;
- Bahwa dapat Saksi jelaskan berdasarkan Buku Tanah/Warkah yang ada sebelum adanya Surat No: 001 perihal blokir SHM Nomor: 0016 Gs: 319/1988



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama SHM HENDRI SUSANTO tertanggal 1 Desember 2022 tersebut, ada pencatatan blokir tanggal 26 Maret 2018 dari CINDY DENTIE RAHMA yang berlanjut pada perkara perdata tanggal 27 Maret 2019 perkara di Pengadilan Mempawah dengan Nomor 16/Pdt.G/2019/Pn.Mpw dan pembukaan blokir perkaranya pada tanggal 16 Agustus 2022 serta pembukaan blokir Sertifikatnya pada tanggal 21 Desember 2022 berdasarkan permohonan dari BUN KHAI HIE;

- Bahwa kemudian juga ada surat masuk kepada Kepala Kantor ATR/BPN Kubu Raya dari Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Kalbar Nomor: B/ 100 /II/2023/Dit Reskrimum tanggal 28 Februari 2023 perihal Pinjam Copy Warkah dan Permintaan Keterangan terkait dengan adanya Pengaduan Sdra.MAHAT dan ACHMAD B mewakili warga Gg Durian, tanggal 6 Februari 2023 melalui Kuasa Hukumnya DODI DAMANIK tanggal 06 Februari 2023 tentang dugaan tindak pidana penyerobotan tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 385 KUHP;
- Bahwa kemudian dengan adanya surat dari Polda tersebut pihak Kantor ATR/BPN Kubu Raya memberikan fotocopy Salinan Warkah sesuai yang diminta oleh Penyidik Reksrimum Polda Kalbar tersebut dan menunjuk Seksi Sengketa untuk berkoordinasi dengan pihak Penyidik Reskrimum Polda Kalbar dalam permintaan keterangan, berjalannya waktu dikarenakan tidak adanya informasi perkembangan penanganan perkara yang ditangani oleh Penyidik Reksrimum Polda Kalbar tersebut pada kami meminta bersurat kepada Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Kalbar Nomor: HP.02.02/481-61.12/VI/2023 tertanggal 22 Juni 2023 perihal Informasi Perkembangan Proses Penyelidikan Laporan Pengaduan Sdra. MAHAT dan ACHMAD B melalui Kuasa Hukum DODI DAMANIK tanggal 06 Februari 2023 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 16/Desa Kapur, GS No.319/1988, luas 63.515 M2 semula atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO;
- Bahwa kemudian Reskrimum Polda Kalbar membalas kepada Kepala Kantor ATR/BPN Kubu Raya dengan Surat Nomor: B/ 513 /VIII/2023/Ditreskrimum tanggal 29 Agustus 2023 perihal Pemberian Penjelasan Pengaduan bahwa penyelidikan terhadap laporan pengaduan Sda. MAHAT dan ACHMAD B mewakili warga Gg. Durian yang berkaitan dengan SHM Nomor: 16 Desa Kapur an. HENDRY SUSANTO NGADIMO telah dihentikan proses penyelidikannya;

Hal 45 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keterangan Saksi yang dibacakan tersebut di atas, Terdakwa dan Penasihat Hukum memberikan pendapat akan menanggapi keterangan Saksi tersebut di dalam Pembelaannya;

4. Saksi Sundus Akbar, S.H., M.Kn, dibawah sumpah dipersidangan keterangannya dibacakan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjelaskan, awalnya Saksi tidak mengetahui apa yang menjadi objek atas peristiwa adanya dugaan Tindak Pidana menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte authentic sesuai dengan Laporan Polisi Nomor: Laporan Polisi Nomor: LP / B / 85 / XI / 2023 / SPKT / POLRES KUBU RAYA / POLDA KALIMANTAN BARAT, tanggal 03 November 2023 tersebut, namun setelah penyidik/pemeriksa menjelaskan dan memperlihatkan kepada Saksi adapun yang menjadi Objek atas perbuatan menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte authentic adalah surat pernyataan yang tertuang didalam Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum (Saksi sendiri);
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa Saksi kenal terhadap surat pernyataan yang tertuang didalam Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum tersebut;
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa adapun didalam pembuatan terhadap Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum adalah selaku Notaris;
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa Saksi dapat bertindak selaku Notaris dan PPAT dalam hal diantaranya pembuatan suatu Akta, perjanjian sesuai dengan perundang-undangan, atau pernyataan yang dikehendaki para pihak sepanjang pembuat akta itu ditugaskan, dan selaku PPAT (pejabat pembuat Akta), dalam hal pembuatan Hak Atas Bidang Tanah dari seseorang/badan kepada orang lain/badan;
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa terkait Siapa yang telah membuat Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum (Saksi sendiri) yang menjadi objek atas peristiwa adanya dugaan Tindak Pidana menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte authentic sesuai dengan Laporan Polisi Nomor: Laporan Polisi Nomor: LP / B / 85 / XI / 2023 / SPKT / POLRES KUBU RAYA / POLDA KALIMANTAN BARAT, tanggal 03 November 2023 tersebut adalah yang datang ke kantor

Hal 46 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Saksi di Jl.H Abu Naim Kec. Pontianak Timur untuk membuat Akta Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 sesuai dengan minutanya yaitu Sdra. YANTO, lahir di Sungai Ambawang, pada tanggal 05-09-1960 (lima September seribu Sembilan ratus enam puluh) warga Negara Indonesia, pekerjaan buruh tani/pekebun, bertempat tinggal di Kabupaten Kubu Raya Desa Kapur Rukun tetangga 002 Rukun warga 003, Desa Kapur Kecamatan Sungai Raya, pemegang Karta Tanda Penduduk (NIK) 6112010509660006, selanjutnya hadir dihadapan Saksi selaku saksi atas nama ACHMAD B, lahir Pontianak, 01-01-1972, WNI, pekerjaan karyawan swasta, alamat di Kabupaten Kubu Raya Gang Durian Dusun Parit Bugis Rukun tetangga 001 Rukun warga 003 Desa Kapur Kecamatan Sungai Raya pemegang Kartu Penduduk (NIK) 6112010101720032;

- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa adapun yang dimaksud dengan akta pernyataan sesuai dengan akta nomor 16 tanggal 29 November 2022 tersebut merupakan pernyataan yang awalnya dijelaskan oleh Sdra.YANTO kepada Saksi bahwa Sdra.YANTO dan Sdra. ACHMAD B tidak menerima uang fee atas terjadi jual beli atas sebidang dengan SHM nomor 00016, SU/GS nomor 319/1988 atas nama HENDRI SUSANTO NGADIMO selaku pemilik tanah dengan Deveploper Mega Levender selaku pembeli melalui perantara tuan AHIE Tanjung Hulu dengan panjang tanah 520 meter dan lebar 116 meter dengan nilai jual sebesar Rp.38.000.000.000.00,-(tiga puluh delapan milyar rupiah) dan komisi mediator sebesar Rp.950.000.000.00,-(sembilan ratus lima puluh juta rupiah), yang artinya Sdra.YANTO tidak menerima uang fee sebesar Rp.950.000.000.00,-(sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dan maksud dibuatnya akta pernyataan nomor 16 tanggal 19 November 2022 merupakan pernyataan dari Sdra. YANTO itu sendiri untuk kebenaran dari pernytaan tersebut benar atau tidak merupakan pernyataan dari Sdra. YANTO sendiri, dengan tujuan agar pernyataan tersebut resmi dan memiliki legalitas;
- Bahwa dalam hal adanya pembuatan Akta pernyataan nomor 16 tanggal 29 November 2022 pihak pemberi fee sebagaimana dijelaskan oleh Sdra.YANTO wajib untuk hadir menghadap Saksi (selaku Notaris), Saksi menjelaskan bahwa Saksi selaku Notaris dalam hal pembuatan Akta pernyataan nomor 16 tanggal 29 November 2022 merupakan surat pernyataan sepihak yaitu pernyataan sdra.YANTO sendiri, sehingga sdra.HENDRI SUSANTO NGADIMO dan pihak Devloper Mega Lavender dan sdra. AHIE tidak perlu datang menghadap kepada Saksi (selaku Notaris);

Hal 47 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa tujuan dari Sdra.YANTO dan disaksikan oleh Sdra.ACHMAD B membuat pernyataan tersebut untuk dituangkan dalam akta pernyataan maksudnya bahwa pernyataan tersebut terjamin dan benar adanya;
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa, keterangan yang tertuang didalam akta tersebut adalah merupakan keterangan yang disampaikan oleh penghadap yaitu Sdra.YANTO yang dikuatkan oleh keterangan saksi yaitu Sdra.ACHMAD B serta dikuatkan dengan adanya pernyataan yang dibuat oleh Sdra.YANTO dan sebagai saksi Sdra.AHMAD B tertanggal 22 November 2022;
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa, keterangan yang tertuang didalam akta tersebut adalah merupakan keterangan yang disampaikan oleh penghadap yaitu Sdra.YANTO yang dikuatkan oleh keterangan saksi yaitu Sdra.ACHMAD B serta dikuatkan dengan adanya pernyataan yang dibuat oleh Sdra.YANTO dan sebagai saksi Sdra.AHMAD B tanggal 22 November 2022 dan 1 (satu) lembar lampiran surat harga yang isinya tertera nomor SHM, GS, nama pemiliknya, luasnya, objeknya, dengan panjang dan lebar beserta nilai dan komisi mediator (terlampir didalam minuta);
- Bahwa Saksi menjelaskan terhadap 1 (satu) lembar lampiran surat harga yang isinya tertera nomor SHM, GS, nama pemiliknya, luasnya, objeknya, dengan panjang dan lebar beserta nilai dan komisi mediator yang diperlihatkan oleh Pemeriksa kepada Saksi, bahwa itu adalah lampiran surat yang disampaikan/diserahkan oleh penghadap kepada Saksi (SUNDUS AKBAR, S.H.,M.H.) selaku notaris yang kemudian terhadap lampiran tersebut Saksi lampirkan didalam minuta dari Akta pernyataan nomor 16 tanggal 29 November 2022 tersebut;
- Bahwa Saksi menjelaskan terhadap pernyataan yang dibuat oleh Sdra.YANTO dan sebagai saksi Sdra.AHMAD B tanggal 22 November 2022 yang diperlihatkan oleh Pemeriksa kepada Saksi bahwa Saksi mengenali dari pernyataan yang dibuat oleh Sdra.YANTO dan sebagai saksi Sdra.AHMAD B tanggal 22 November 2022 (terlampir didalam minuta) yang merupakan pernyataan yang dibuat oleh Sdra.YANTO sendiri yang dipergunakan untuk melengkapi dan sebagai dasar bagi mereka selaku penghadap untuk pembuatan Akta pernyataan nomor 16 tanggal 29 November 2022 tersebut;
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa dalam Pernyataan yang dibuat dibawah oleh Sdra.YANTO dan sebagai saksi Sdra.AHMAD B tanggal 22 november 2022, dokumen/surat yang diserahkan oleh penghadap kepada Saksi (selaku

Hal 48 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Notaris) adalah 1 (satu) lembar lampiran surat harga yang isinya tertera nomor SHM, GS, nama pemiliknya, luasnya, objeknya, dengan panjang dan lebar beserta nilai dan komisi mediator dan 1 (satu) lembar Skets lokasi tanah;

- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa tidak mengetahui kapan dan dimana dan bersama siapa saja pelaku yang telah melakukan perbuatan adanya dugaan Tindak Pidana menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte authentic sesuai dengan Laporan Polisi Nomor: LP / B / 85 / XI / 2023 / SPKT / POLRES KUBU RAYA / POLDA KALIMANTAN BARAT, tanggal 03 November 2023 tersebut, namun berdasarkan yang tertuang didalam surat pernyataan yang tertuang didalam Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum adalah Sdra. YANTO, Dkk.;
- Bahwa pada saat Saksi diperlihatkan 1(satu) Bundel Foto Copy surat pernyataan yang tertuang didalam Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, ada terdapat keterangan sebagai berikut: "Bahwa penghadap mengetahui riwayat transaksi jual beli tanah yang terletak di jalan raya Desa Kapur rukun tetangga 008 rukun warga 003 Desa Kapur Kec. Sungai Raya Kab. Kubu Raya depan perumahan dengan Sertifikat Hak Milik nomor 00016, Surat Ukur/GS nomor 319/1988, atas nama HENDRI SUSANTO selaku pemilik tanah dengan Developer Mega Lavender selaku pembeli, melalui perantara tuan AHI Tanjung Hulu, dengan panjang tanah 520 meter dan lebar 118 meter, dengan nilai jual sebesar Rp.38.000.000.000,- (tiga puluh delapan milyar rupiah) dan komisi mediator sebesar Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah)", "Bahwa penghadap mengakui diawal peristiwanya meminta izin dilokasi tanah diatas untuk berjualan buah kepada pak AGUS RAHMAN, selaku Kepala Desa Kapur dan pemilik tanah pun mengetahuinya", "Selang berapa lama waktunya Pak AGUS RAHMAN memberitahukan bahwa dilokasi tanah tersebut akan dijual oleh pemiliknya dan pak AGUS RAHMAN meminta kepada penghadap untuk mencari pembeli yang berminat sekaligus menyampaikan kepada penghadap untuk meminta foto copy sertifikat tanahnya kepada DAHLAN dan mulai lah penghadap memasarkan tanah tanah tersebut kepada calon pembeli/pengembang proferti", "Bahwa penghadap menerangkan juga ada teman pula yang Saksi hubungi pak RIFEN, dengan mengakatan ada calon pembeli yaitu pak AHI Tanjung Hulu dan akhirnya dan akhirnya penghadap pun bertemu dengan pak AHI Tanjung Hulu", "Akhirnya disepakati penghadap dengan pak AGUS RAHMAN bahwa pak DAHLAN, pak JOKO, dan

Hal 49 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



penghadap (YANTO), pak RIFEN selaku mediator pembeli, Kemudian akhir peristiwa diatas, pembeli memberikan uang komisi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada 5 (lima) orang diatas ditahap pertama penjualan/pembelian sedangkan untuk tahap kedua penjualan tanah, menurut penghadap bahwa penjual/pemilik tanah akan memberikan 2,5 % (dua koma lima persen) asalkan dibeli oleh pembeli yang sama”, “Selanjutnya pembeli pak AHI Tanjung Hulu ada menghubungi pemilik tanah tahap kedua, namun pembeli pak AHI Tanjung Hulu ada memberika komisi berdasarkan kesepakatan bersama yaitu sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan penjual/pemilik tanah sampai dengan saat ini tidak ada memberikan komisi mediator dengan alasan bahwa penjual sudah kenal dengan pembeli yaitu pak AHI Tanjung Hulu”, “ Selanjutnya hadir juga dihadapan Saksi, Notaris seorang saksi yang diperkenalkan oleh penghadap yaitu tuan ACHMAD B, lahir dipontianak pada tanggal 01-01-1972 (satu januari seribu Sembilan ratus tujuh puluh dua), warga negara Indonesia, pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di kabupaten kubu raya, gang durian, Rukun Tetangga 001 Rukun Warga 003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan nomor induk kependudukan (NIK): 6112010101720032”, “Bahwa penghadap memberitahukan dan menerangkan, apa yang diterangkan dalam akta ini adalah benar, sehingga selanjutnya menjamin sepenuhnya terhadap kebenaran dari segala yang dinyatakan dalam akta ini, oleh karena itu membebaskan semua pihak dari pertanggung jawaban perdata maupun pidana terhadap kekeliruan yang dinyatakan oleh penghadap dalam akta ini”, Apakah terhadap keterangan-keterangan tersebut benar sesuai dengan keadaan yang sebenar-benarnya, Saksi menjelaskan Sakis tidak mengetahui benar atau tidak dikarenakan Saksi selaku Notaris hanya menuangkan didalam bentuk formil tidak dalam bentuk materil;

- Bahwa terhadap keterangan-keterangan yang tertuang didalam surat pernyataan Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 apakah ada disampaikan serta Saksi bacakan kembali kepada para penghadap, bahwa Saksi menjelaskan ada didalam premis akta, dimana penghadap menerangkan dan mempertegas keterangannya dalam suatu akta notaris serta dibubuhi tanda tangan para penghadap dan saksi penghadap serta saksi notaris yaitu sdr. SYARIFAH UMMI KALSUM dan sdri. SYARIFAH SUCI KHAIRANI AL-QADRI dan Saksi selaku Notaris (terlampir didalam minuta);

Hal 50 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa benar pada saat setelah dibuatkannya Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR ada dilanjutkan pembuatan akta notaris no.17, tertanggal 29 November 2022 antara selaku pemberi kuasa yaitu Sdra.YANTO dan selaku penerima kuasa yaitu Sdra. ZUBAIDI;
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa awalnya selaku penghadap membuat pernyataan no.16 tertanggal 29 November 2022 pengadap Sdra.YANTO memberikan kuasa kepada Sdra.ZAUBAIDI dalam hal pengurusan uang komisi mediator (seperti tertuang didalam akta no.17 tertanggal 16 november 2022);
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa terhadap salinan Akta Notaris no.16 dan no.17 tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum tersebut, Saksi selaku Notaris menyerahkan salinan tersebut Kepada Sdra. ZUBAIDI selaku penerima kuasa dari Sdra. YANTO;
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa Saksi tidak mengetahui apa saja upaya-upaya yang dilakukan oleh Sdra. YANTO, Dkk terhadap adanya surat pernyataan yang tertuang didalam Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum (Saksi sendiri) tersebut;
- Bahwa Saksi menjelaskan bahwa berdasarkan keterangan yang ada didalam akta tersebut, maksud dan tujuan Sdra. YANTO Dkk membuat dan menggunakan dari surat pernyataan yang tertuang didalam Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 adalah untuk meminta kepada Sdra. BUN KAH I HEI dan Sdra. HENDRY SUSANTO NGADIMO uang sejumlah Rp.950.000.000,- (sembila ratus lima puluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keterangan Saksi yang dibacakan tersebut di atas, Terdakwa dan Penasihat Hukum memberikan pendapat akan menanggapi keterangan Saksi tersebut di dalam Pembelaannya;

5. Ahli Alfonsius Hendri Soa, S.H., M.H., dibawah sumpah dipersidangan keterangannya dibacakan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam pemeriksaan ini Saksi telah mendapatkan Surat Tugas dari Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura dengan Nomor: 0877/UN22.1/TU.00.01/2024 tanggal 18 Maret 2024 perihal untuk memberikan keterangan Ahli dalam pemeriksaan, berdasarkan adanya Surat permohonan Kasatreskrim Kepolisian Resor Kubu Raya Nomor: B/424/III/RES.1.9./2024/Reskrim, tanggal 01 Maret 2024 kepada Dekan

Hal 51 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura perihal bantuan permintaan keterangan ahli hukum dibidang Hukum Pidana;

- Bahwa perbuatan yang dituangkan dalam kronologis dapat terlihat dari Sdra.YANTO, Dkk meminta kepada Sdra. BUN KHAI HIE untuk memberikan uang jasa mediator/komisi sehubungan jual beli sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM 00016, Surat Ukur/Nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO, yang terletak di jalan Desa kapur, RT.008/RW.003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya yang mana Sdra. BUN KHAI HIE (selaku pembeli) dengan Sdra. HENDRY SUSANTO NGADIMO (selaku penjual) sejumlah Rp.950.000.000.00,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah). Sedangkan keterangan Sdra. BUN KHAI HIE (selaku pembeli) dan Sdra. HENDRY SUSANTO NGADIMO (selaku penjual) tidak pernah menggunakan/melibatkan Sdra. YANTO, Dkk sebagai mediator/perantara adanya jual beli tersebut (dikuatkan denga Surat Pernyataan tertanggal 28 Desember 2022 yang ditandatangani oleh Sdra. BUN KHAI HIE dan Sdra. HENDRY SUSANTO NGADIMO). Keterangan yang disamkan oleh Sdra. YANTO, Dkk dimuat didalam Akta Notaris no.16, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum. Sehingga untuk menyatakan menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte authentic perlu dipastikan kebenaran informasi yang diberikan para pihak. Terdapat 2 keterangan yang dilampirkan perlu digali suatu fakta yang menyatakan bahwa keterangan mana yang dianggap suatu kebenaran. Apabila benar bahwa transaksi jual beli tidak melibatkan mediator, maka fee mediator yang dijanjikan dan di ungkapkan dalam akta yang dibuat notaris SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn berisikan suatu informasi yang kurang tepat dan jika ternyata dapat dibuktikan bahwa adanya kompensasi fee 2,5% terhadap pembeli yang sama dan dimuat secara jelas maka pernyataan yang tertuang dalam akta tersebut dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keterangan Saksi yang dibacakan tersebut di atas, Terdakwa dan Penasihat Hukum memberikan pendapat akan menanggapi keterangan Saksi tersebut di dalam Pembelaannya;

Menimbang, bahwa dipersidangan **Penuntut Umum menghadirkan Saksi Mahkota**, yaitu:

- **Saksi Zubaidi Alias Zubai Bin H. Ma'in Sagina**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Hal 52 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah memberikan keterangan di Penyidik dan keterangan yang Saksi berikan dalam BAP Penyidik benar;
- Bahwa Saksi kenal dengan seseorang yang bernama Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;
- Bahwa Saksi kenal yang bersangkutan pada saat urusan perihal Akta Notaris mengenai Pernyataan dan Akta Notaris mengenai Kuasa;
- Bahwa pekerjaan dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi merupakan pengembang perumahan;
- Bahwa yang bersangkutan dalam perkara ini membangun perumahan Lavender Hills yang berada di Desa Kapur Kubu Raya;
- Bahwa setahu Saksi, Saudara Bun Khai Hie di Desa Kapur ada membangun 2 (dua) perumahan, yakni Mega Lavender dan Lavender Hills;
- Bahwa untuk proyek Lavender Hills, Saudara Bun Khai Hie membeli lahannya dari seseorang yang bernama Hendri Susanto Ngadimo;
- Bahwa benar telah ada kesepakatan diantara keduanya dan telah terjadi jual beli atas lahan tersebut di depan Notaris Suhaili;
- Bahwa sepengetahuan Saksi luasnya adalah sekitar 63.000 m2 (enam puluh tiga ribu meter persegi);
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan dan dimana persisnya transaksi jual beli atas tanah tersebut dilakukan;
- Bahwa setahu Saksi pembayaran atas tanah tersebut sudah dilakukan;
- Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan perihal fee mediator kepada Saudara Bun Khai Hie alias Ahi. Pada saat Saksi bertemu dengan yang bersangkutan, Saksi hanya meminta bantuannya untuk dihubungkan kepada pemilik tanah tersebut yaitu Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk menanyakan kepada beliau secara langsung apakah ada fee mediator dari pemilik tanah untuk para mediator dari transaksi jual beli lahan Lavender Hills tersebut;
- Bahwa Saksi sendiri sama sekali tidak pernah melakukan intimidasi terhadap siapapun, dan Saksi juga tidak pernah mengklaim lahan tersebut dengan cara apapun;
- Bahwa pada saat bertemu dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ada membawa Akta dan Kuasa yang Saudara dan Saudara Yanto buat di depan Notaris namun itu sama sekali tidak pernah menunjukannya secara langsung kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;
- Bahwa jika berkaca dari proyek sebelumnya yaitu Mega Lavender, komisi yang harusnya didapatkan oleh mediator adalah 2,5% dari harga transaksi lahan tersebut;

Hal 53 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

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 lahan tersebut setahu Saksi Rp.600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) per meternya;
- Bahwa Saksi ada mendapatkan Kuasa berdasarkan Akta Notaris Nomor 17 yang merupakan Kuasa dari Yanto;
- Bahwa tujuan dibuatnya kuasa tersebut untuk mempertanyakan perihal fee mediator atas jual beli lahan Lavender Hills kepada Hendri Susanto Ngadimo;
- Bahwa Isi dari Akta Notaris tersebut diketikan oleh pihak Notaris langsung berdasarkan konsep yang sebelumnya sudah Saksi siapkan sesuai dengan apa yang disampaikan kepada sebelumnya oleh Saudara Yanto dan Saudara Achmad B sewaktu keduanya datang menemui Saksi di kediaman Saksi untuk membicarakan perihal fee tersebut;
- Bahwa pernyataan yang ada di dalam Akta Notaris No.16 tersebut berisikan kronologis masuknya Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ke Desa Kapur untuk pertama kalinya;
- Bahwa Saudara Yanto merupakan salah satu dari 5 (lima) mediator yang berperan dalam jual beli lahan sebelumnya di Mega Lavender;
- Bahwa peran Saksi dalam permasalahan ini, diminta oleh Saudara Yanto berdasarkan Akta Notaris No.17 perihal kuasa untuk mempertanyakan komisi/fee mediator sejumlah 2,5% (dua koma lima persen) dan transaksi jual beli lahan Lavender Hills antara Saudara Bun Khai Hie alias Ahi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo;
- Bahwa peran Saudara Achmad B dalam permasalahan ini, merupakan Ketua RT Gang Durian yang pada waktu itu membenarkan pernyataan yang diberikan oleh Saudara Yanto kepada Saksi perihal fee/komisi mediator sebesar 2,5% (dua koma lima persen) pada transaksi jual beli lahan Lavender Hills;
- Bahwa isi yang tertuang di dalam Akta Notaris No. 16 dan Akta Notaris No. 17 adalah berasal dari Saudara Yanto yang dibenarkan oleh Saudara Achmad B. Kemudian Saksi mencatat keterangan yang diberikan tersebut di kertas untuk kemudian menjadi konsep sebelum Saksi bawa ke Notaris;
- Bahwa jarak dari Saudara Bersama-sama dengan Saudara Yanto dan Saudara Achmad B awalnya mengonsep keterangan tersebut hingga akhirnya dibawa ke pihak Notaris, kurang lebih selama 2 (dua) hari;
- Bahwa yang meminta Saksi untuk menjadi Kuasa Yanto adalah Saudara Yanto sendiri;
- Bahwa kesimpulan dari diskusi yang Saksi lakukan bertiga dengan Saudara Yanto dan Saudara Achmad B di kediaman Saudara perihal komisi tersebut,

Hal 54 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

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 memang benar komisi/fee tersebut dapat dimintakan apabila keterangan yang disampaikan oleh Saudara Yanto tersebut benar adanya;

- Bahwa setahu Saksi keterangan yang tertuang di dalam Akta Notaris No. 16 dan Akta Notaris No. 17 mengenai komisi mediator tersebut adalah asumsi dari Saudara Yanto berdasarkan fee/komisi yang sebelumnya dia dapatkan dalam proyek sebelumnya yaitu proyek Mega Lavender yang mana dari awal berjalan hingga akhir aman-aman dan lancar saja;
- Bahwa benar Saksi ada membuat surat blokir nomor 001, awalnya Saksi berniat untuk mengirimkannya ke BPN Kubu Raya, namun setelah Saksi berkomunikasi dan konsultasi dengan pihak BPN Kubu Raya bahwa surat tersebut tidak bisa diproses maka kemudian surat tersebut tidak jadi Saksi masukan dan kemudian Saksi buang;
- Bahwa setahu Saksi untuk fee dalam proyek Mega Lavender kelima mediator yaitu Saudara Yanto, Saudara Dahlan, Saudara Joko, Saudara Arifin dan Saudara Agus sudah menerima masing-masing hak mereka sebagai mediator menurut cerita Saudara Yanto kepada Saksi;
- Bahwa Saksi sendiri pada saat proyek Mega Lavender belum ikut terlibat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai blokir sertipikat milik Saudara Bun Khai Hie alias Ahi yang dilakukan oleh pihak BPK Kubu Raya tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui karena pemblokiran tersebut proses pemecahan sertipikat milik Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi menjadi terhambat;
- Bahwa awalnya keterangan mengenai kronologi Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi yang tertera di dalam Akta Notaris No.16 tersebut di sampaikan oleh Saudara Yanto dan dibenarkan oleh Saudara Achmad B. Kemudian Saksi catat dan konsepkan di kertas dan 2 (dua) hari kemudian Saksi bawa ke Notaris Sundus Akbar untuk buat Akta Notarisnya dengan biaya Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah) dari Saudara Yanto dan Saksi tambahkan Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sehingga total biaya di Notaris Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa tidak ada keterangan yang tertera di dalam Akta Notaris tersebut yang berisikan meminta fee/komisi jual beli lahan Lavender Hills tersebut. Hanya ada Bahasa untuk menanyakan perihal fee/komisi itu saja;
- Bahwa isi dari Akta Notaris No.17 setahu Saksi adalah kuasa dari Saudara Yanto kepada Saksi untuk menanyakan fee/komisi mediator pada jual beli lahan Lavender Hills kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo;

Hal 55 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi tidak ada perjanjian antara Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo dengan para mediator perihal komisi/fee tersebut;
- Bahwa mengenai jual beli lahan Mega Lavender dan lahan Lavender Hills tersebut, Saksi mengetahui semuanya dari cerita Saudara Yanto;
- Bahwa perkiraan Saksi sendiri jika permintaan fee/komisi mediator tersebut dikabulkan maka Saksi akan mendapatkan fee/komisi sekitar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa munculnya angka fee/komisi sejumlah Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut merupakan perhitungan Saudara Yanto berdasarkan harga jual tanah tersebut berkaca dari jual beli yang sebelumnya di lahan Mega Lavender;
- Bahwa atas Akta Notaris yang terbit tersebut, keuntungan Saksi sendiri belum ada yang Saksi terima dan sampai saat ini tidak ada keuntungan yang saya dapatkan;
- Bahwa setahu Saksi saat kami melakukan orasi tersebut tidak ada masuk ke wilayah proyek Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sehingga menurut Saksi hal tersebut sama sekali tidak mengganggu;
- Bahwa Saudara Achmad B ada bertandatangan di dalam Akta Notaris tersebut sebagai Saksi;
- Bahwa upaya perdamaian yang dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan ini, ada dilakukan baik di Desa maupun di Polres namun dari semua upaya damai tersebut Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tidak pernah hadir dan Saksi merasa jika perkara ini dipaksakan untuk naik;

Menimbang, bahwa Terdakwa membenarkan keterangan yang Saksi Mahkota tersebut;

Menimbang, bahwa **Terdakwa mengajukan Saksi yang meringankan** (*a de charge*), yaitu:

- **Saksi Listiana**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dan Terdakwa menikah pada tahun 2004;
 - Bahwa Saksi sendiri tidak tahu mengapa Suami Saksi menjadi Terdakwa dalam perkara ini;
 - Bahwa seingat Saksi, Suami Saksi diamankan petugas kepolisian pada hari Jumat setelah sholat Jumat namun untuk waktu pastinya Saksi sudah tidak ingat lagi;

Hal 56 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



- Bahwa pada waktu itu yang mengamankan Terdakwa adalah petugas kepolisian dari Polres Kubu Raya yang kira-kira berjumlah 4 (empat) Orang yang mana pada waktu itu mereka meminta Suami Saksi untuk ikut ke Polres dan hingga saat ini suami Saksi masih ditahan;
- Bahwa sehari-hari suami Saksi bekerja berdagang buah, selain itu terkadang dia juga bekerja sebagai belukar/makelar;
- Bahwa setahu Saksi tugas dari seorang makelar/belukar tersebut, sebagai penghubung antara penjual dan pembeli dalam suatu urusan transaksi jual beli;
- Bahwa Suami Saksi menjadi belukar/makelar sudah sejak lama;
- Bahwa terkait transaksi jual beli lahan proyek Mega Lavender, setahu Saksi Suami Saksi dan 4 (empat) orang lainnya adalah belukar/makelar dalam jual beli lahan Mega Lavender yang mana pada waktu itu mereka mendapat fee/komisi sebagai belukar sejumlah 2,5% (dua koma lima persen) dari harga transaksinya yang pada waktu itu dibayarkan oleh pemilik lahan sebagai penjual yaitu Saudara Hendri Susanto Ngadimo pada tahun 2018;
- Bahwa setahu Saksi lahan Mega Lavender tersebut dibeli dengan harga Rp.400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) per meternya dan total yang dibayarkan setahu Saksi pada waktu itu sekitar 27 Milyar rupiah dan sudah dibayarkan oleh pembelinya dalam hal ini Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;
- Bahwa Komisi/fee untuk mediator ada pada waktu itu sekitar Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) dan Suami Saksi sendiri pada waktu itu menerima sekitar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa yang menjadi mediator pada waktu itu diantaranya Saudara Yanto, Saudara Dahlan, Saudara Joko, Saudara Arifin dan Saudara Agus;
- Bahwa setahu Saksi untuk jual beli lahan Lavender Hills suami Saksi juga masih sebagai mediatornya;
- Bahwa setahu Saksi luas lahan Lavender Hills tersebut sekitar 6 (enam) hektar dan setahu Saksi nilai transaksinya sekitar 38 milyar rupiah;
- Bahwa di dalam transaksi lahan Lavender Hills tersebut, Pembeli dan penjualnya masih sama dengan yang sebelumnya yakni Saudara Hendri Susanto Ngadimo sebagai penjual dan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sebagai pembelinya;
- Bahwa Saksi sendiri tidak ada ikut dalam proses jual beli tersebut;
- Bahwa sampai saat ini fee/komisi jual beli lahan Lavender Hills tidak ada diberikan;

Hal 57 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



- Bahwa Saksi mengetahui perihal Akta Notaris tersebut. Akta Notaris No.16 berisikan kronologis masuknya Saudara Bun Khai Hie alias Ahi ke Desa Kapur, sedangkan Akta Notaris No.17 merupakan kuasa yang diberikan Saudara Yanto kepada Saudara Zubaidi untuk menanyakan perihal fee/komisi 2,5% jual beli lahan Lavender Hills kepada Saudara Hendri Susanto Ngadimo selaku penjual;
- Bahwa setahu Saksi yang memiliki ide untuk membuat Akta Notaris tersebut adalah Saudara Achmad B;
- Bahwa Saksi sendiri tidak pernah melihat secara langsung Akta Notaris tersebut;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada upaya untuk memblokir sertifikat milik Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, Suami Saksi tidak pernah memasang patok batas di lahan milik Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, Suami Saksi sama sekali tidak pernah ada upaya untuk menghalang-halangi Pembangunan proyek Lavender Hills tersebut;
- Bahwa setahu Saksi untuk proyek Mega Lavender, Suami Saksi ada menerima fee/komisi sebagai mediator dan juga ada menerima uang sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Sedangkan untuk proyek Lavender Hills suami Saksi hanya menerima tali asih dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi berupa uang sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa setahu Saksi ide untuk ke Notaris bukan dari Saudara Yanto karena dapat Saksi sampaikan suami Saksi ini juga buta huruf jadi tidak paham untuk urusan yang seperti itu;
- Bahwa karena suami Saksi ini buta huruf, terkadang Saksi juga sering ikut dalam urusan-urusan yang beliau lakukan semata-mata untuk membantu beliau dalam melakukan pekerjaannya;
- Bahwa harapan Saksi agar suami Saksi dinyatakan tidak bersalah karena memang tidak ada pihak yang dirugikan atas hal ini, jikapun dinyatakan bersalah harapan Saksi agar dihukum dengan seringan-ringannya karena beliau merupakan tulang punggung keluarga kami;
- Bahwa Saudara Yanto memiliki 5 (lima) orans istri namun yang masih ada Bersama-sama dengan beliau saat ini hanya Saksi saja;
- Bahwa Saksi tidak terlalu paham mengenai komisi/fee tersebut, namun yang Saksi pahami adalah para mediator memiliki hak untuk mendapatkan

Hal 58 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



fee/komisi dalam jual beli lahan Lavender Hills karena mereka yang berperan menghubungkan antara penjual dan pembeli;

- Bahwa dalam jual beli lahan Lavender Hills tersebut, Saya tidak ada memiliki bukti tertulis apapun. Namun Saksi pernah mendengar ada fee/komisi 1 % (satu persen) dari Saudara Hendri Susanto Ngadimo kepada Saudara Effendi selaku orang yang menjaga tanahnya dan juga kepada Saudara Dahlan yang merupakan mediator Bersama-sama dengan suami Saksi pada proyek lahan Mega Lavender. Hal tersebut yang membuat Suami Saksi berpikiran ada fee/komisi untuk mediator pada proyek Lavender Hills;
- Bahwa Saudara Achmad B merupakan Ketua RT setempat dan harapannya setahu Saksi Ketua RT mendapatkan fee/komisi pula;
- Bahwa hingga saat ini sama sekali tidak ada komisi/fee yang diterima Suami Saksi;

Menimbang, bahwa Terdakwa membenarkan keterangan yang Saksi yang meringankan tersebut;

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

- Bahwa sebelumnya Terdakwa sudah pernah dilakukan BAP oleh Penyidik Kepolisian Resort Kubu Raya;
- Bahwa saat memberikan BAP, Terdakwa ada didampingi oleh Penasihat Hukum Terdakwa Saudara Dodi Damanik;
- Bahwa BAP tersebut sudah benar dan sudah Terdakwa tandatangani;
- Bahwa Terdakwa kenal dengan seseorang yang bernama Saudara Zubaidi dan Saudara Achmad B;
- Bahwa Terdakwa kenal dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi, yang bersangkutan merupakan developer/pemborong perumahan;
- Bahwa pada saat kejadian ini, Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sedang mengerjakan proyek Perumahan Lavender Hills;
- Bahwa Proyek Perumahan Lavender Hills dikerjakan di Desa Kapur;
- Bahwa Proyek Perumahan Lavender Hills dibangun di atas lahan milik Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sendiri yang mana lahan tersebut yang bersangkutan beli dari seseorang yang bernama Saudara Hendri Susanto Ngadimo;
- Bahwa setahu Terdakwa lahan tersebut memiliki luasan kira-kira 110 x 570 m2;
- Bahwa dasar kepemilikan lahan tersebut berupa Sertipikat Hak Milik yang awalnya milik Saudara Hendri Susanto Ngadimo dan sudah dibalik nama ke Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi setelah proses jual beli selesai. Namun untuk nomor persisnya SHM tersebut Terdakwa tidak mengetahuinya;

Hal 59 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dapat Terdakwa jelaskan, Terdakwa merupakan 1 dari 5 mediator/belukar yang awalnya menjadi perantara dan menghubungkan Saudara Bun Khai Hie alias Ahi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo;
- Bahwa sebelum jual beli lahan Lavender Hills tersebut, keduanya juga ada melakukan transaksi jual beli untuk lahan perumahan yang kini bernama Mega Lavender. Itu merupakan kali pertamanya Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membeli lahan di Desa Kapur. Saat itu Terdakwa sendiri yang menghubungkan keduanya Bersama-sama dengan 4 (empat) orang rekan mediator Terdakwa yang lainnya yaitu Saudara Dahlan, Saudara Joko, Saudara Arifin dan Saudara Agus;
- Bahwa untuk jual beli lahan Mega Lavender tersebut, kami sebagai mediator mendapatkan fee/komisi meditor sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari harga transaksi yang mana jika diuangkan pada waktu itu sejumlah kurang lebih Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) yang kami bagi berlima dan juga untuk urusan admistrasi lahan tersebut. Terdakwa sendiri pada waktu itu menerima sekitar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa Uang komisi/fee mediator tersebut diberikan oleh Saudara Hendri Susanto Ngadimo selaku penjual dan pemilik lahan awal, dari pembelinya yaitu Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi kami ada menerima uang tali asih masing-masing Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa terkait kesepakatan mengenai fee/komisi tersebut tidak ada dibuatkan penjanjian dan hanya pembicaraan dan kesepakatan secara lisan saja diantara kami;
- Bahwa sama sekali tidak ada masalah yang timbul dalam jual beli lahan Mega Lavender tersebut;
- Bahwa Terdakwa sendiri tidak paham apa kesalahan yang Terdakwa lakukan sehingga Terdakwa diamankan petugas dan saat ini menjadi Terdakwa di persidangan;
- Bahwa dalam jual beli lahan Laverder Hills, Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo mengatakan kepada kami bahwa mereka bersepakat untuk tidak lagi menggunakan jasa mediator, sehingga kami tidak lagi dilibatkan dalam jual beli lahan tersebut. Kami menerima saja keputusan tersebut dan sebagai gantinya, Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sebagai pembeli lahan tersebut ada memberikan kami berlima uang tali asih masing-masing Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) lagi untuk jual beli lahan Lavender Hills tersebut. Sedangkan dari penjualnya yaitu Saudara Hendri Susanto Ngadimo setahu Terdakwa pada waktu itu tidak ada memberikan kami apa-apa;

Hal 60 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

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 harga jual lahan Lavender Hills tersebut Rp. 600.000,00 (enam ratus ribu) per meter persegi dengan luas lahan kira-kira 6,3 hektar dan jika ditotalkan nilai transaksi mereka diperkirakan sekitar 38 milyar rupiah;
- Bahwa Terdakwa tahu mengenai Akta Notaris yang dikeluarkan oleh Notaris Sundus Akbar tersebut. Akta Notaris No. 16 merupakan Akta yang berisikan mengenai kronologis masuknya Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi masuk ke Desa Kapur dan kemudian melakukan jual beli lahan dan mendirikan perumahan-perumahan di situ. Sedangkan Akta Notaris No. 17 merupakan Kuasa yang Terdakwa berikan kepada Saudara Zubaidi untuk menanyakan perihal fee/komisi mediator sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari nilai transaksi lahan Lavender Hills antara Saudara Hendri Susanto Ngadimo dan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;
- Bahwa Terdakwa mengatakan jika untuk jual beli lahan Lavender Hills sepakat untuk tidak menggunakan jasa mediator, kemudian Terdakwa dengan kuasa kepada Saudara Zubaidi mempertanyakan kembali perihal fee 2,5% (dua koma lima persen) untuk jual beli lahan Lavender Hills tersebut dikarenakan Terdakwa mendapatkan kabar apabila ada fee sebesar 1% (satu persen) dari transaksi lahan Lavender hills yang diterima oleh Saudara Effendi yang merupakan orang kepercayaan Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk menjaga tanahnya di Desa Kapur dan juga diterima salah satu rekan mediator kami yaitu Saudara Dahlan. Menjadi pertanyaan mengapa mereka berdua menerima fee tersebut, terutama untuk Saudara Dahlan rekan kami sesama mediator dalam proyek sebelumnya karena jelas dari awal penjual dan pembeli mengatakan tidak ada fee/komisi untuk lahan Lavender Hills tersebut;
- Bahwa Terdakwa ada menanyakan kepada Saudara Dahlan langsung mengenai hal tersebut namun yang bersangkutan seolah-olah menghidar dari Terdakwa dan tidak terbuka kepada Terdakwa perihal tersebut. Terdakwa juga ada mencoba bertanya kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi selaku pembeli tanah tersebut dan jawabannya menyuruh Terdakwa untuk menanyakan langsung perihal tersebut kepada Saudara Effendi sebagai orang yang dipercaya oleh Saudara Hendri Susanto Ngadimo menjaga tanahnya. Namun tidak ada jawaban yang jelas pula dari Saudara Effendi mengenai hal tersebut. Makanya kemudian Terdakwa berdiskusi dengan Saudara Achmad B dan Saudara Zubaidi mengenai apakah permasalahan tersebut bisa diselesaikan dan hak-hak Terdakwa dan mediator lain dapat pula diberikan sama seperti dengan yang diterima oleh Saudara Dahlan dan Saudara Effendi tersebut;

Hal 61 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



- Bahwa awalnya Terdakwa dan Saudara Achmad B ingin menggunakan jasa Pengacara yang masih merupakan keluarga Terdakwa untuk membantu menyelesaikan permasalahan ini, namun dikarenakan Terdakwa tidak memiliki biaya untuk membayar pengacara makanya niat Terdakwa tersebut Terdakwa urungkan. Lalu kemudian Saudara Achmad B mengajak Terdakwa untuk menemui Saudara Zubaidi yang pada saat itu kami anggap dapat membantu kami menyelesaikan permasalahan kami ini. Kamipun menjelaskan duduk perkara persoalan kami tersebut kepada Saudara Zubaidi. Terdakwa mengatakan kepada Saudara Zubaidi jika memang bisa diurus terkait hak fee/komisi mediator tersebut ya minta tolong diuruskan, namun apabila tidak bisa ya sudah tidak apa-apa. Dan saat itu Saudara Zubaidi mengatakan jika hal tersebut dapat diurus;
- Bahwa setelahnya Saudara Zubaidi meminta Terdakwa untuk menceritakan kronologis dari awal Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi masuk dan membangun perumahan di Desa Kapur. Terdakwa dan Saudara Achmad B memaparkan kronologisnya kepada Saudara Zubaidi dan beliau yang membuat konsepnya. Saudara Zubaidi mengatakan jika kronologis tersebut akan dibawa ke Notaris dan dijadikan Akta Pernyataan dan ditambah juga dengan Kuasa yang menerangkan Terdakwa menguasakan kepada Saudara Zubaidi untuk mengurus dan menanyakan perihal fee/komisi mediator tersebut kepada pihak-pihak yang dianggap mengetahui hal tersebut;
- Bahwa didalam Akta Notaris tersebut tersebut angka fee/komisi mediator sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dengan nominal Rp. 950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), untuk proyek Lavender Hills tidak ada kesepakatan untuk menggunakan jasa mediator, angka 2,5% (dua koma lima persen) merupakan angka kami bersama asumsikan dari fee/komisi mediator dalam proyek yang sebelumnya yaitu proyek Mega Lavender untuk kami simpulkan bahwa untuk proyek Lavender Hills juga sama persenan komisinya. Dan nilai Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) adalah angka yang kami dapatkan dari 2,5% (dua koma lima persen) dari nilai transaksi lahan Lavender Hills tersebut, yang mana jika harga permeternya Rp. 600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) lalu dikali dengan luas lahan Lavender Hills yang perkiraanya 6,3 hektar maka nilai transaksinya adalah 38 milyar rupiah;
- Bahwa semua angka dan komisi fee jual beli lahan Lavender Hills tersebut tidak ada dituangkan dalam sebuah perjanjian dan hanya merupakan asumsi kami saja berkaca pada jual beli lahan proyek Mega Lavender yang sebelumnya berjalan lancar;

Hal 62 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ide untuk membawa hal tersebut ke Notaris untuk kemudian dibuatkan menjadi akta adalah dari kami bertiga dengan maksud agar pernyataan kami tersebut kuat dimata hukum;
- Bahwa Terdakwa sendiri tidak ikut dalam urusan ke Notaris tersebut karena yang mengurus urusan Notaris tersebut adalah Saudara Zubaidi langsung. Namun saat Akta tersebut selesai Terdakwa ada menandatangani, dan yang Terdakwa lihat ada juga kolom untuk Saudara Zubaidi tanda tangani dan juga kolom untuk Saudara Achmad B tanda tangan sebagai Saksi;
- Bahwa Saudara Zubaidi mengatakan kepada Terdakwa apabila untuk urusan Notaris tersebut dikenakan biaya Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Namun pada waktu itu Terdakwa hanya memiliki uang Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan sisanya Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ditambahkan oleh Saudara Zubaidi;
- Bahwa setelahnya, kami ada membawa Akta tersebut saat menemui Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dengan tujuan untuk mempertanyakan perihal fee/komisi mediator dalam jual beli lahan Lavender Hills dan kami meminta Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi untuk menghubungkan kami kepada Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk mempertanyakan hal tersebut karena nomor hp Terdakwa sendiri ternyata sudah diblokir oleh yang bersangkutan;
- Bahwa kami sama sekali tidak ada meminta uang apapun kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Pada waktu itu kami hanya minta bantuan beliau untuk dihubungkan kepada Saudara Hendri Susanto Ngadimo;
- Bahwa kami sama sekali tidak ada memeras dan mengancam Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi perihal tersebut;
- Bahwa pada akhirnya tidak ada sejumlah uang fee/komisi yang Terdakwa terima sesuai dengan nominal yang Terdakwa cantumkan dalam Akta Notaris, sampai saat ini kami tidak ada menerima uang apapun, dan malah akhirnya kami berurusan dengan pihak kepolisian dan ditahan karena hal ini;
- Bahwa Terdakwa tidak tahu apa yang menyebabkan Terdakwa ditahan hingga saat ini;
- Bahwa untuk urusan ke Notaris merupakan kesepakatan Terdakwa, Saudara Zubaidi dan Saudara Achmad B, namun yang menemui Notaris adalah Saudara Zubaidi sendiri;
- Bahwa Terdakwa tidak ada menjanjikan hal apapun kepada Saudara Zubaidi perihal ini, Terdakwa hanya meminta bantuannya saja;
- Bahwa sama sekali tidak pernah ada keributan yang terjadi antara Terdakwa dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;

Hal 63 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

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 setelah Akta Notaris No. 16 dan No. 17 tersebut selesai, Terdakwa tidak ada membaca isi Akta tersebut karena Terdakwa sendiri buta huruf. Namun Terdakwa ada dibacakan mengenai isi dari akta tersebut dan sudah sesuai dengan apa yang sebelumnya Terdakwa konsep Bersama-sama dengan Saudara Zubaidi dan Saudara Achmad B;
- Bahwa Terdakwa tidak tahu perihal surat permohonan blokir yang diajukan oleh Saudara Zubaidi tersebut;
- Bahwa awalnya Saudara Zubaidi sama sekali tidak mengetahui perihal permasalahan ini, namun setelah Terdakwa dan Saudara Achmad B menceritakan duduk perkaranya barulah Saudara Zubaidi mengetahui mengenai permasalahan ini;
- Bahwa angka fee/komisi mediator sebesar Rp. 950.000.000,00 untuk jual beli lahan Lavender Hills muncul dari asumsi kami berdasarkan perhitungan kami dari fee/komisi jual beli lahan yang sebelumnya;
- Bahwa setahu Terdakwa isi dari Akta Notaris No. 16 adalah kronologis masuknya Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ke Desa Kapur, sedangkan Akta Notaris No. 17 adalah kuasa yang Terdakwa berikan kepada Saudara Zubaidi untuk menanyakan perihal fee mediator;
- Bahwa Terdakwa tidak bisa baca tulis, namun Saudara Zubaidi ada membacakannya kepada Terdakwa sehingga Terdakwa tahu isi Akta Notaris tersebut;
- Bahwa peran Saudara Achmad B dalam permasalahan ini, merupakan Ketua RT setempat, dia ikut Terdakwa mengurus urusan ini ke Saudara Zubaidi hingga ke Notaris. Dia juga menjadi Saksi yang menguatkan pernyataan yang ada di dalam Akta Notaris tersebut. Terdakwa tidak tahu apa tujuannya namun yang jelas Saudara Achmad B berperan dalam permasalahan ini;
- Bahwa Terdakwa tahu, Saudara Achmad B melaporkan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ke Polda Kalbar atas permasalahan penyerobotan tanah, namun Terdakwa tidak tahu sampai dimana perkembangan laporan tersebut;
- Bahwa terkait fee/komisi 1% (satu persen) yang diterima Saudara Effendi dan Saudara Dahlan, Terdakwa mengaku kecewa dengan Saudara Dahlan dan Saudara Effendi mengapa tidak terbuka kepada Terdakwa mengenai hal tersebut. Apabila memang hal tersebut ada sampaikan ada, namun apabila tidak ada yang sampaikan tidak ada. Hal tersebut yang membuat Terdakwa pada akhirnya berakhir seperti ini karena tidak ada keterbukaan terkait fee tersebut;

Menimbang, bahwa **Penuntut Umum mengajukan barang bukti** sebagai berikut:

Hal 64 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. 1 (satu) rangkap foto Akta Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sundus Akbar, S.H., M.Kn. Nomor: 16 tertanggal 29-11-2022 perihal PERNYATAAN;
2. 1 (satu) rangkap foto Akta Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sundus Akbar, S.H., M.Kn. Nomor: 17 tertanggal 29-11-2022 perihal KUASA;
3. Surat Nomor ; 001 perihal blokir SHM Nomor: 0016 Gs: 319/1988 nama SHM Hendri Susanto tertanggal 1 Desember 2022;
4. Surat Pernyataan Hendry Susanto Ngadimo dan Bun Khai Hie tertanggal 28 Desember 2022 perihal jual beli sebidang tanah SHM Nomor; 00016, tanggal 7 November 1988 GS Nomor: 319/1988 seluas 63.515 m2 atas nama Hendry Susanto Ngadimo;
5. 1 (satu) berkas Surat Keterangan Nomor: 306/Not.SA/II/2024 yang ditandatangani dan dicap oleh Sundus Akbar, S.H.,M.Kn di Pontianak tanggal 08 Januari 2024 berupa Fotokopi Minuta yang tertuang dalam Akta Pernyataan Nomor 16 dan Akta Kuasa Nomor 17, keduanya tertanggal 29 November 2022;
6. 1 (satu) bundel fotokopi akta notaris Nomor: 16 tertanggal 29-11-2022;
7. 1 (satu) bundel fotokopi akta notaris Nomor: 17 tertanggal 29-11-2022;
8. 1 (satu) unit handphone merk OPPO A7 warna silver dengan nomor IMEI 1:8679390405693158, IMEI2:867939045693141;

Menimbang, bahwa barang bukti tersebut diatas telah disita menurut ketentuan Pasal 38 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, maka Majelis Hakim dapat menerimanya sebagai barang bukti dalam persidangan ini;

Menimbang, bahwa **Penasihat Hukum Terdakwa mengajukan bukti Surat** sebagai berikut:

1. Undangan Konfirmasi/klarifikasi Nomor B/474/V/2023/Dit Reskrimum atas nama Bun Khai Hie tanggal 19 Mei 2013, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.1;
2. Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor 480/VIII/2023/Ditreskrimum tanggal 28 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.2;
3. Permintaan Keterangan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Kubu Raya tanggal 10 Maret 2023, telah

Hal 65 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.3;

4. Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor B/480/VIII/2023/Dit Reskrimum terhadap Laporan Pengaduan Saudara Mahat dan Saudara Achmad B tanggal 28 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.4;
5. Surat Perintah Penghentian Penyelidikan atas Laporan/Pengaduan Saudara Mahat dan Saudara Achmad B tanggal 28 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.5;
6. Surat Penetapan Penghentian Penyelidikan atas Laporan/Pengaduan Saudara Mahat dan Saudara Achmad B tanggal 28 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.6;
7. Pemberitahuan Penjelasan Pengaduan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya tanggal 29 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.7;
8. Surat Pernyataan Achmad B Alias Pak Kembar Bin Bunasar yang menyatakan bahwa Achmad B Alias Pak Kembar tidak pernah membubuhkan atau menandatangani Surat Pernyataan tertanggal Pontianak 22 November 2022 yang bercap stempel Notaris Sungai Ambawang 19 Juli 2024, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.8;
9. Bukti Percakapan Whatsapp (Copy Screen Shot) Saudara Dahlan dengan istri Saudara Hendri Susanto Ngadimo tentang pembicaraan fee mediator, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.9;
10. Pemberitahuan Hasil Gelar Perkara Biasa Nomor B/243/VII/RES.7.5/2024 Ditreskrimum tanggal 12 Juli 2024, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.10;
11. Foto Lokasi Pembangunan perumahan Saudara Bun Khai Hie berjalan baik dan lancar, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.11;

Menimbang, bahwa bukti-bukti Surat tersebut di atas yang telah dibubuhi meterai cukup dan dilegalisasi, serta diperiksa dan kesemua bukti surat yang Penasihat Hukum Terdakwa ajukan di persidangan merupakan fotokopi dari fotokopi, kecuali bukti T.10 adalah fotokopi sesuai dengan aslinya kemudian bukti-bukti surat

Hal 66 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini sedangkan pembanding surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penasihat Hukum Terdakwa di persidangan;

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

- Bahwa Proyek Perumahan Lavender Hills dibangun di atas lahan milik Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sendiri yang mana lahan tersebut yang bersangkutan beli dari seseorang yang bernama Saudara Hendri Susanto Ngadimo, lahan tersebut memiliki luasan kira-kira 110 x 570 m²;
- Bahwa Terdakwa merupakan 1 dari 5 mediator/belukar yang awalnya menjadi perantara dan menghubungkan Saudara Bun Khai Hie alias Ahi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo;
- Bahwa sebelum jual beli lahan Lavender Hills tersebut, keduanya juga ada melakukan transaksi jual beli untuk lahan perumahan yang kini bernama Mega Lavender. Itu merupakan kali pertamanya Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membeli lahan di Desa Kapur. Saat itu Terdakwa sendiri yang menghubungkan keduanya Bersama-sama dengan 4 (empat) orang rekan mediator Terdakwa yang lainnya yaitu Saudara Dahlan, Saudara Joko, Saudara Arifin dan Saudara Agus;
- Bahwa untuk jual beli lahan Mega Lavender tersebut, kami sebagai mediator mendapatkan fee/komisi meditor sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari harga transaksi yang mana jika diuangkan pada waktu itu sejumlah kurang lebih Rp. 700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) yang kami bagi berlima dan juga untuk urusan administrasi lahan tersebut. Terdakwa sendiri pada waktu itu menerima sekitar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa Uang komisi/fee mediator tersebut diberikan oleh Saudara Hendri Susanto Ngadimo selaku penjual dan pemilik lahan awal, dari pembelinya yaitu Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi kami ada menerima uang tali asih masing-masing Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa terkait kesepakatan mengenai fee/komisi tersebut tidak ada dibuatkan penjanjian dan hanya permbicaraan dan kesepakatan secara lisan saja diantara kami;
- Bahwa dalam jual beli lahan Laverder Hills, Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo mengatakan kepada kami bahwa mereka bersepakat untuk tidak lagi menggunakan jasa mediator, sehingga kami tidak lagi dilibatkan dalam jual beli lahan tersebut. Kami menerima saja keputusan tersebut dan sebagai gantinya, Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sebagai pembeli lahan

Hal 67 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



tersebut ada memberikan kami berlima uang tali asih masing-masing Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) lagi untuk jual beli lahan Lavender Hills tersebut. Sedangkan dari penjualnya yaitu Saudara Hendri Susanto Ngadimo setahu Terdakwa pada waktu itu tidak ada memberikan kami apa-apa;

- Bahwa harga jual lahan Lavender Hills tersebut Rp. 600.000,00 (enam ratus ribu) per meter persegi dengan luas lahan kira-kira 6,3 hektar dan jika ditotalkan nilai transaksi mereka diperkirakan sekitar 38 milyar rupiah;
- Bahwa Terdakwa tahu mengenai Akta Notaris yang dikeluarkan oleh Notaris Sundus Akbar tersebut. Akta Notaris No. 16 merupakan Akta yang berisikan mengenai kronologis masuknya Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi masuk ke Desa Kapur dan kemudian melakukan jual beli lahan dan mendirikan perumahan-perumahan di situ. Sedangkan Akta Notaris No. 17 merupakan Kuasa yang Terdakwa berikan kepada Saudara Zubaidi untuk menanyakan perihal fee/komisi mediator sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari nilai transaksi lahan Lavender Hills antara Saudara Hendri Susanto Ngadimo dan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi;
- Bahwa Terdakwa mengatakan jika untuk jual beli lahan Lavender Hills sepakat untuk tidak menggunakan jasa mediator, kemudian Terdakwa dengan kuasa kepada Saudara Zubaidi mempertanyakan kembali perihal fee 2,5% (dua koma lima persen) untuk jual beli lahan Lavender Hills tersebut dikarenakan Terdakwa mendapatkan kabar apabila ada fee sebesar 1% (satu persen) dari transaksi lahan Lavender hills yang diterima oleh Saudara Effendi yang merupakan orang kepercayaan Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk menjaga tanahnya di Desa Kapur dan juga diterima salah satu rekan mediator kami yaitu Saudara Dahlan. Menjadi pertanyaan mengapa mereka berdua menerima fee tersebut, terutama untuk Saudara Dahlan rekan kami sesama mediator dalam proyek sebelumnya karena jelas dari awal penjual dan pembeli mengatakan tidak ada fee/komisi untuk lahan Lavender Hills tersebut;
- Bahwa Terdakwa ada menanyakan kepada Saudara Dahlan langsung mengenai hal tersebut namun yang bersangkutan seolah-olah menghidar dari Terdakwa dan tidak terbuka kepada Terdakwa perihal tersebut. Terdakwa juga ada mencoba bertanya kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi selaku pembeli tanah tersebut dan jawabannya menyuruh Terdakwa untuk menanyakan langsung perihal tersebut kepada Saudara Effendi sebagai orang yang dipercaya oleh Saudara Hendri Susanto Ngadimo menjaga tanahnya. Namun tidak ada jawaban yang jelas pula dari Saudara Effendi mengenai hal tersebut. Makanya kemudian Terdakwa berdiskusi dengan Saudara Achmad B dan Saudara Zubaidi mengenai

Hal 68 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



apakah permasalahan tersebut bisa diselesaikan dan hak-hak Terdakwa dan mediator lain dapat pula diberikan sama seperti dengan yang diterima oleh Saudara Dahlan dan Saudara Effendi tersebut;

- Bahwa setelahnya Saudara Zubaidi meminta Terdakwa untuk menceritakan kronologis dari awal Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi masuk dan membangun perumahan di Desa Kapur. Terdakwa dan Saudara Achmad B memaparkan kronologisnya kepada Saudara Zubaidi dan beliau yang membuat konsepnya. Saudara Zubaidi mengatakan jika kronologis tersebut akan dibawa ke Notaris dan dijadikan Akta Pernyataan dan ditambah juga dengan Kuasa yang menerangkan Terdakwa menguasai kepada Saudara Zubaidi untuk mengurus dan menanyakan perihal fee/komisi mediator tersebut kepada pihak-pihak yang dianggap mengetahui hal tersebut;
- Bahwa didalam Akta Notaris tersebut tersebut angka fee/komisi mediator sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dengan nominal Rp. 950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), untuk proyek Lavender Hills tidak ada kesepakatan untuk menggunakan jasa mediator, angka 2,5% (dua koma lima persen) merupakan angka kami bersama asumsikan dari fee/komisi mediator dalam proyek yang sebelumnya yaitu proyek Mega Lavender untuk kami simpulkan bahwa untuk proyek Lavender Hills juga sama persenan komisinya. Dan nilai Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) adalah angka yang kami dapatkan dari 2,5% (dua koma lima persen) dari nilai transaksi lahan Lavender Hills tersebut, yang mana jika harga permeternya Rp. 600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) lalu dikali dengan luas lahan Lavender Hills yang perkiraanya 6,3 hektar maka nilai transaksinya adalah 38 milyar rupiah;
- Bahwa semua angka dan komisi fee jual beli lahan Lavender Hills tersebut tidak ada dituangkan dalam sebuah perjanjian dan hanya merupakan asumsi kami saja berkaca pada jual beli lahan proyek Mega Lavender yang sebelumnya berjalan lancar;
- Bahwa ide untuk membawa hal tersebut ke Notaris untuk kemudian dibuatkan menjadi akta adalah dari kami bertiga dengan maksud agar pernyataan kami tersebut kuat dimata hukum;
- Bahwa Terdakwa sendiri tidak ikut dalam urusan ke Notaris tersebut karena yang mengurus urusan Notaris tersebut adalah Saudara Zubaidi langsung. Namun saat Akta tersebut selesai Terdakwa ada menandatangani, dan yang Terdakwa lihat ada juga kolom untuk Saudara Zubaidi tanda tangani dan juga kolom untuk Saudara Achmad B tanda tangan sebagai Saksi;

Hal 69 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saudara Zubaidi mengatakan kepada Terdakwa apabila untuk urusan Notaris tersebut dikenakan biaya Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Namun pada waktu itu Terdakwa hanya memiliki uang Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan sisanya Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ditambahkan oleh Saudara Zubaidi;
- Bahwa setelahnya, kami ada membawa Akta tersebut saat menemui Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dengan tujuan untuk mempertanyakan perihal fee/komisi mediator dalam jual beli lahan Lavender Hills dan kami meminta Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi untuk menghubungkan kami kepada Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk mempertanyakan hal tersebut karena nomor hp Terdakwa sendiri ternyata sudah diblokir oleh yang bersangkutan;
- Bahwa pada akhirnya tidak ada sejumlah uang fee/komisi yang Terdakwa terima sesuai dengan nominal yang Terdakwa cantumkan dalam Akta Notaris, sampai saat ini kami tidak ada menerima uang apapun, dan malah akhirnya kami berurusan dengan pihak kepolisian dan ditahan karena hal ini;
- Bahwa untuk urusan ke Notaris merupakan kesepakatan Terdakwa, Saudara Zubaidi dan Saudara Achmad B, namun yang menemui Notaris adalah Saudara Zubaidi sendiri;
- Bahwa setelah Akta Notaris No. 16 dan No. 17 tersebut selesai, Terdakwa tidak ada membaca isi Akta tersebut karena Terdakwa sendiri buta huruf. Namun Terdakwa ada dibacakan mengenai isi dari akta tersebut dan sudah sesuai dengan apa yang sebelumnya Terdakwa konsep Bersama-sama dengan Saudara Zubaidi dan Saudara Achmad B;
- Bahwa awalnya Saudara Zubaidi sama sekali tidak mengetahui perihal permasalahan ini, namun setelah Terdakwa dan Saudara Achmad B menceritakan duduk perkaranya barulah Saudara Zubaidi mengetahui mengenai permasalahan ini;
- Bahwa angka fee/komisi mediator sebesar Rp. 950.000.000,00 untuk jual beli lahan Lavender Hills muncul dari asumsi kami berdasarkan perhitungan kami dari fee/komisi jual beli lahan yang sebelumnya;
- Bahwa setahu Terdakwa isi dari Akta Notaris No. 16 adalah kronologis masuknya Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ke Desa Kapur, sedangkan Akta Notaris No. 17 adalah kuasa yang Terdakwa berikan kepada Saudara Zubaidi untuk menanyakan perihal fee mediator;
- Bahwa peran Saudara Achmad B dalam permasalahan ini, merupakan Ketua RT setempat, dia ikut Terdakwa mengurus urusan ini ke Saudara Zubaidi hingga ke Notaris. Dia juga menjadi Saksi yang menguatkan pernyataan yang ada di dalam

Hal 70 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Notaris tersebut. Terdakwa tidak tahu apa tujuannya namun yang jelas Saudara Achmad B berperan dalam permasalahan ini;

- Bahwa Terdakwa tahu, Saudara Achmad B melaporkan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ke Polda Kalbar atas permasalahan penyerobotan tanah, namun Terdakwa tidak tahu sampai dimana perkembangan laporan tersebut;
- Bahwa terkait fee/komisi 1% (satu persen) yang diterima Saudara Effendi dan Saudara Dahlan, Terdakwa mengaku kecewa dengan Saudara Dahlan dan Saudara Effendi mengapa tidak terbuka kepada Terdakwa mengenai hal tersebut. Apabila memang hal tersebut ada sampaikan ada, namun apabila tidak ada yang sampaikan tidak ada. Hal tersebut yang membuat Terdakwa pada akhirnya berakhir seperti ini karena tidak ada keterbukaan terkait fee tersebut;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara persidangan, keseluruhannya dianggap ikut termuat dalam putusan ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

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

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum dengan **dakwaan** yang disusun **secara Alternatif** yaitu:

PERTAMA : Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana menurut Pasal 368 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) angka 1 KUHP Jo Pasal 53 ayat (1) KUHP;

ATAU

KEDUA : Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana menurut Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) angka 1 KUHP;

ATAU

KETIGA : Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana menurut Pasal 266 ayat (2) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) angka 1 KUHP;

ATAU

KEEMPAT : Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana menurut Pasal 263 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) angka 1 KUHP;

Hal 71 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



ATAU

KELIMA : Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana menurut Pasal 263 ayat (2) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) angka 1 KUHP;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan Alternatif **KEDUA** perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) angka 1 KUHP yang unsur-unsurnya sebagai-berikut:

1. Barang siapa;
2. Menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akta otentik tentang sesuatu kejadian yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta itu seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal sebenarnya, maka kalau dalam mempergunakannya itu dapat mendatangkan kerugian;
3. Yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau turut serta melakukan perbuatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya secara gradual Majelis Hakim akan menguraikan unsur-unsur tersebut diatas;

Ad.1. Unsur "Barangsiapa":

Menimbang, bahwa unsur "Barangsiapa" menunjuk pada subyek hukum atau pelaku tindak pidana;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan unsur "Barangsiapa" tersebut, Penuntut Umum telah menghadapkan seorang Terdakwa di persidangan, yang setelah ditanyakan identitasnya ternyata Terdakwa mengaku bernama **YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM)**, identitas selengkapnya sesuai dengan yang disebutkan dalam Surat Dakwaan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Terdakwa maupun keterangan Saksi Bun Khai Hie Alias Ahi, Saksi Zubaidi Alias Zubai Bin H. Ma'in Sagina dan beberapa Saksi lainnya benar identitas Terdakwa dalam surat dakwaan Penuntut Umum tersebut adalah identitas **YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM)** selaku Terdakwa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Terdakwa didudukkan sebagai subyek hukum dalam perkara *a quo*, ternyata dapat mengikuti jalannya persidangan dengan baik bahkan mampu menjawab dengan jelas semua pertanyaan yang diajukan

Hal 72 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



kepadanya, maka dari fakta hukum tersebut menunjukkan Terdakwa adalah orang atau subyek hukum yang merupakan orang yang sehat jasmani dan rohani, sehingga Terdakwa tidaklah termasuk orang yang harus dikecualikan dari pertanggung jawaban pidana;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka terlepas dari persoalan apakah perbuatan materiil yang didakwakan kepada Terdakwa terbukti kebenarannya, Majelis Hakim berpendapat Terdakwa adalah termasuk subyek hukum yang dipandang mampu mempertanggung jawaban perbuatannya, maka unsur “Barangsiapa” menurut Majelis Hakim **telah terpenuhi**;

Ad.2. Unsur “Menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akta otentik tentang sesuatu kejadian yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta itu seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal sebenarnya, maka kalau dalam mempergunakannya itu dapat mendatangkan kerugian”:

Menimbang, bahwa pada bulan Juni tahun 2022, saksi BUN KHAI HIE alias AHI (selaku pembeli) bersepakat dengan Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO (selaku Penjual) untuk membeli sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM Nomor 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO terletak di jalan Desa kapur, Rt.008 Rw.003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, selanjutnya Terdakwa yang mendengar kabar bahwa akan dilakukan jual beli tersebut, kemudian mendatangi Saksi BUN KHAI HIE alias AHI untuk menanyakan apakah ada komisi untuknya karena Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA adalah orang yang mengenalkan Saksi BUN KHAI HIE alias AHI (selaku Pembeli) bersepakat dengan Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO (selaku Penjual) pada tahun 2018 lalu, dalam perbincangan tersebut Saksi BUN KHAI HIE menyatakan bahwa untuk pembelian sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM Nomor 00016, Surat Ukur/nomor 319/1988, atas nama HENDRY SUSANTO NGADIMO tidak menggunakan jasa mediator;

Menimbang, bahwa atas peristiwa yang dialaminya Terdakwa menceritakannya kepada Saksi AHMAD B dan Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA. Kemudian Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA berinisiatif untuk mendatangi Saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn dengan tujuan untuk membuat akta Pernyataan. Kemudian Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA menyusun surat Pernyataan dengan narasi peristiwa jual

Hal 73 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli tanah yang dilakukan oleh saudara saksi BUN KHAI HIE, dengan lampiran keterangan SHM Nomor 00016 nama SHM Henfri Susanto serta Gambar Situasi yang Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA buat dengan aplikasi, bahwa kemudian Surat Pernyataan tersebut ditanda tangani oleh Terdakwa dan Saksi AHMAD B;

Menimbang, bahwa kemudian Surat Pernyataan yang telah ditandatangani oleh Terdakwa dan Saksi AHMAD B dibawa dan dikonsultasikan kepada Saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn, Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA menceritakan kepada Saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn seolah-olah ada jasa mediator sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 29 November 2022 Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA dengan Terdakwa serta Saksi AHMAD B untuk menghadap saudara Saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn, dengan tujuan untuk membuat Akta Pernyataan;

Menimbang, bahwa bahwa Saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn kemudian menilai pernyataan penghadap (Terdakwa, Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA serta Saksi AHMAD B) dapat dicatatkan dalam akta, beberapa saat kemudian Saksi SUNDUS AKBAR, S.H., M.Kn selaku pejabat umum yang berwenang akhirnya menerbitkan Akta tanggal 29 November 2022 nomor 16 yang berisi Pernyataaan Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA bahwa pada pokoknya menyatakan penjual/pemilik tanah akan memberikan komisi 2,5% (dua koma lima persen) kepada saudara Terdakwa, serta diterbitkan pula Akta tanggal 29 November 2022 nomor 17 yang pada Pokoknya Terdakwa memberikan Kuasa Khusus kepada Saksi ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA untuk pengurusan uang komisi sejumlah Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) kepada Saksi HENDRY SUSANTO NGADIMO dan Saksi BUN KHAI HIE ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud Akta Otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya;

Menimbang, bahwa didalam Akta Notaris/PPAT Sundus Akbar, S.H., M.Kn Nomor 16 tanggal 29 November 2022 tentang Pernyataan, antara lain menyatakan:

1. Tuan Yanto, Penghadap telah saya, Notaris kenal berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.

Hal 74 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



- Penghadap di atas sebelumnya akan menerangkan dan berkehendak mempertegas keterangannya ke dalam suatu akta Notaris.
 - Bahwa penghadap mengetahui riwayat transaksi jual beli tanah yang terletak di jalan raya Desa Kapur Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, depan Perumahan BUMI RAYA GROUP, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00016, Surat Ukur/GS Nomor 319/1988, atas nama HENDRI SUSANTO selaku pemilik tanah dengan Developer Mega Lavender selaku pembeli, melalui perantara tuan AHI Tanjung Hulu, dengan panjang tanah 520 meter dan lebar 116 meter, dengan nilai jual sebesar Rp.38.000.000.000,- (tiga puluh delapan milyar rupiah) dan komisi mediator sebesar Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
 - Sedangkan untuk tahap kedua penjualan tanah, menurut penghadap bahwa penjual/pemilik tanah akan memberikan komisi 2,5 % (dua koma lima persen) asalkan dibeli oleh pembeli yang sama;
- Menimbang, bahwa didalam Akta Notaris/PPAT Sundus Akbar, S.H., M.Kn Nomor 17 tanggal 29 November 2022 tentang Kuasa, antara lain menyatakan:
1. Tuan Yanto, Penghadap telah saya, Notaris kenal berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris.
 - Penghadap ada membuat pernyataan yang dibuat dihadapan saya, Notaris, untuk kemudian memberikan persetujuan dan kuasa secara tegas kepada :
 2. Tuan Zubaidi, selanjutnya disebut "Penerima Kuasa"
 - Khusus:
 - Untuk dan atas nama serta mewakili Pemberi Kuasa dalam pengurusan uang komisi mediator sebagaimana transaksi jual beli tanah yang terletak di jalan raya Desa Kapur Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya, depan Perumahan BUMI RAYA GROUP, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00016, Surat Ukur/GS Nomor 319/1988, atas nama HENDRI SUSANTO selaku pemilik tanah dengan Developer Mega Lavender selaku pembeli, melalui perantara tuan AHI Tanjung Hulu, dengan panjang tanah 520 meter dan lebar 116 meter, dengan nilai jual sebesar Rp.38.000.000.000,- (tiga puluh delapan milyar rupiah) dan komisi

Hal 75 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



mediator sebesar Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa obyek tanah yang dimaksud dalam Akta Notaris/PPAT Sundus Akbar, S.H., M.Kn Nomor 16 dan Nomor 17 tanggal 29 November 2022 adalah tanah yang dibangun perumahan Lavender Hills, dengan komisi mediator sebesar Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam Surat Pernyataan Jual Beli antara Hendry Susanto Ngadimo sebagai Pihak Pertama/Penjual dengan Bun Khai Hie sebagai Pihak Kedua/Pembeli tanggal 28 Desember 2022 yang ditanda tangani Para Pihak serta Saksi Gartina Sari Gunawan dan Saksi Rosiansyah, antara lain menyatakan:

1. Bahwa antara Pihak Pertama sebagai penjual dan Pihak Kedua sebagai pembeli melakukan jual beli sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 00016, tanggal 7 November 1988, Gambar Situasi Nomor : 319/1988, seluas 63.515 M2, atas nama Hendry Susanto Ngadimo, terletak di Jalan Desa Kapur, Rt.008/Rw.003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya.
2. Bahwa **jual beli sebidang tanah sebagaimana poin 1** diatas dilakukan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua **tanpa menggunakan Jasa Mediator** ataupun Jasa Perantara;

Menimbang, bahwa Saksi Bun Khai Hie Alias Ahi menerangkan menjadi Saksi dalam persidangan ini sehubungan dengan adanya dugaan tindak pidana menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akte otentik, dalam permasalahan tersebut, yang menjadi korbannya adalah Saksi sendiri dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo, hubungan Saksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo adalah adanya jual beli terhadap sebidang tanah yang berdokumen dengan SHM No : 00016, Surat Ukur/Nomor 319/1988, atas nama Hendri Susanto Ngadimo, yang terletak di Jalan Desa kapur, Rt.008/Rw.003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya yang mana Saksi selaku pembeli dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo selaku penjual, setelah kami sepakat melakukan transaksi jual beli, munculah Akta Notaris No.16 dan No. 17, tertanggal 29 November 2022 pada Notaris SUNDUS AKBAR, Sarjana Hukum yang di dalamnya berisi pernyataan ataupun keterangan yang tidak benar sehingga menyebabkan Saksi sendiri tidak bisa memproses pemecahan sertipikat Saksi karena olehnya diblokirlah sertipkat Saksi tersebut oleh pihak BPN Kubu Raya, perihal tersebut baru Saksi ketahui pada awal bulan Desember tahun 2022 di Lokasi pembangunan komplek perumahan Lavender Hills

Hal 76 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Raya Desa Kapur, Rt.008/Rw.003, Desa Kapur, Kec. Sungai Raya Kab. Kubu Raya yang mana Saksi sebagai pihak pengembang dalam pembangunan proyek perumahan tersebut, orang yang telah melakukan perbuatan tersebut setahu Saksi adalah Saudara Yanto bersama-sama dengan Saudara Zubaidi mendapatkan Kuasa dari Saudara Yanto berdasarkan Akta Notaris Nomor 17 yang dikeluarkan Notaris Sundus Akbar. Untuk Saudara Yanto, Saksi sudah kenal sejak tahun 2017 karena memang yang bersangkutan merupakan belukar/perantara/mediator dalam proses jual beli tanah Saksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo yang pertama kalinya yang kini sudah menjadi perumahan Mega Lavender, untuk Saudara Zubaidi, Saksi baru kenal di Desember 2022 pada saat yang bersangkutan mendatangi Saksi di proses perumahan Lavender Hills yang sedang Saksi bangun pada waktu itu dan dia mengatakan merupakan Kuasa dari Saudara Yanto. Bahwa benar Akta tersebut merupakan Akta No 16 dan No 17 yang ada kaitannya dalam perkara ini (Hakim Ketua memperlihatkan Akta No 16 dan No 17 kepada Saksi di depan persidangan). Saksi tidak ingat secara rinci isinya dari kedua Akta tersebut. Namun pada intinya kedua Akta tersebut menegaskan bahwa ada fee/komisi untuk belukar/mediator yang dalam hal ini Saudara Yanto dan kawan-kawan pada transaksi jual beli tanah antara Saksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo dengan nominal Rp950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), untuk proyek yang pertama yaitu Mega Lavender, yang menjadi belukar/mediator dalam transaksi Saksi dengan dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo ada 5 (lima) orang yaitu Saudara Yanto, Saudara Joko, Saudara Dahlan, Saudara Rifen dan Saudara Agus. Kelimanya masing-masing untuk proyek yang pertama tersebut sudah menerima komisi yang memang menjadi hak mereka dan Saksi tambahkan dengan tali asih, **untuk transaksi Saksi yang kedua yang Lavender Hills dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo kami bersepakat tidak lagi menggunakan jasa belukar/mediator** karena kami sudah saling kenal dan kami bertransaksi secara langsung, dari yang Saksi pahami, Saudara Zubaidi mendapatkan Kuasa dari Saudara Yanto untuk mengurus fee/komisi yang menurut mereka ada untuk transaksi Saksi yang kedua dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo yang saat itu sedang Saksi bangun Lavender Hills. Padahal **fee/komisi mediator tersebut untuk proyek Lavender Hills tidak ada sama sekali**. Malahan Saksi sendiri karena menghargai mereka sebagai mediator dalam proyek yang pertama ada memberikan tali asih untuk kelimanya masing-masing sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Selain itu karena Akta tersebut, sertifikat hak milik Saksi atas tanah yang Saksi beli dari Saudara Hendri Susanto Ngadimo tidak bisa di proses pemecahannya oleh BPN Kubu Raya. Bahwa nominal kesepakatan jual beli atas lahan Lavender Hills tersebut antara Saksi

Hal 77 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo, di angka Rp.9.000.000.000,00 (Sembilan milyar rupiah) untuk tanah seluas kurang lebih 6,3 ha (enam koma tiga hektar), dari awal Saksi melakukan transaksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo kami bersepakat tidak lagi menggunakan jasa mediator. Namun Saksi pribadi ada memberikan sejumlah uang tali asih kepada Saudara Yanto dan kawan-kawan masing-masing mendapatkan Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan sudah diterima mereka semua kecuali Saudara Agus. Namun setelah proyek pembangunan Lavender Hills berjalan, Saudara Yanto ada meminta fee/komisi 2,5% dari nilai transaksi Saksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo atas lahan Lavender Hills dengan nominal Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) padahal kami sama sekali tidak pernah ada menjanjikan hal tersebut kepada para mediator tersebut dan hal tersebut hanya berlaku untuk proyek yang sebelumnya yang Mega Lavender, proses jual beli dan transaksi antara Saksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo sudah selesai dan saat itu kami lakukan di depan Notaris Suhaili. Bahwa untuk proses jual beli lahan Lavender Hills Saudara Yanto tidak ada terlibat, namun untuk jual beli lahan yang pertama yaitu Mega Lavender di tahun 2017-2018, Saudara Yanto berperan sebagai mediator yang menghubungkan Saksi pertama kali dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo. Bahwa dengan seseorang yang bernama Saudara Agus Rahman, Saksi kenal, yang bersangkutan merupakan Mantan Kepala Desa Kapur dahulu sekaligus 1 dari 5 mediator yang menjadi perantara antara Saksi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo, setahu Saksi Akta No 16 dan Akta No 17 oleh Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi, digunakan untuk mereka dapat memblokir sertifikat Saksi sehingga Saksi bisa melakukan pemecahan kepada konsumen. Bahwa fee/komisi sejumlah Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang dimintakan oleh Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi tersebut tidak Saksi berikan, Saksi mengetahui perihal Akta No 16 dan No 17 tersebut pada saat Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi mendatangi Saksi di proyek pembangunan Saksi, kemudian menunjukan akta tersebut, **isi keterangan yang tertuang dalam Akta No. 16 dan No. 17 tersebut tidak benar sama sekali**, bahwa untuk keempat orang mediator yang lainnya selain Saudara Yanto, juga sama tidak ada diberikan fee/komisi untuk transaksi lahan Lavender Hills karena sudah dari awal antara Saksi dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk transaksi lahan Lavender Hills tidak menggunakan mediator. Saksi hanya ada memberikan tali asih Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai cara Saksi berterima kasih kepada kelima orang tersebut;

Hal 78 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Saksi Yunanda Alias Nanda Bin Suherman (Alm) dan Saksi Rosiansyah Alias Oci Bin Aripin M. Saleh (Alm) menerangkan yang menjadi objek dalam menempatkan keterangan palsu yang dilaporkan oleh Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut adalah sebuah dokumen yang di dalamnya seingat Saksi berisikan permintaan uang fee/komisi sebesar Rp.950.000.000.00,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) terkait transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk pembangunan perumahan Lavender Hills di daerah Desa Kapur. Bahwa Saksi mengetahui perihal tersebut, dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sendiri yang pada saat itu Saksi sedang bersamanya dalam rangka sedang membangun jalan perumahan yang akan dibangun oleh Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Pada saat itu dia ada menunjukan Saksi sebuah foto surat/dokumen yang intinya berisikan permintaan uang fee/komisi sebesar Rp.950.000.000.00,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) terkait jual beli tanah untuk pembangunan perumahan Lavender Hills tersebut. Dan juga dapat Saksi jelaskan pada suatu waktu yang persisnya sudah Saksi lupa, yang mana pada saat itu Saksi sedang berada di lokasi pembangunan perumahan Lavender Hills Bersama-sama dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi, datanglah seseorang yang belakangan Saksi ketahui bernama Saudara Zubaidi menemui Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Tidak lama berselang datang pula seorang lagi yang belakangan baru Saksi ketahui bernama Saudara Yanto. Kedatangan mereka menemui Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sekilas yang Saksi dengar mereka mempertanyakan perihal fee/komisi sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari transaksi lahan Lavender Hills yang Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sepakati dengan pemilik lahan Saudara Hendri Susanto Ngadimo. Saat itu mereka mengatakan apabila Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tidak memberikan fee/komisi tersebut mereka akan memberhentikan proyek Lavender Hills tersebut sampai komisi tersebut diberikan. Bahwa **Saudara Bun Khai Hie alias Ahi pernah bercerita kepada Saksi untuk transaksi tanah yang sekarang dijadikan Lavender Hills, dirinya dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo sepakat untuk tidak menggunakan jasa mediator** karena keduanya kuatir akan terjadi permasalahan kedepannya apabila menggunakan jasa mediator. Bahwa sepintas Saksi pernah diperlihatkan melalui handphone. Akta Notaris No. 16 seingat Saksi berisi perihal permintaan fee/komisi mediator sebesar Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah). Namun untuk Akta Notaris No.17 Saksi lupa isinya perihal apa. Bahwa setahu Saksi permintaan fee/komisi Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tidak pernah diberikan karena menurut Saudara Bun Khai Hie alias Ahi perjanjian mengenai hal tersebut sama sekali tidak ada untuk proyek Lavender Hills;

Hal 79 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Saksi Fahmi, S.Pd.i menerangkan Saksi mengenalinya Dokumen/Surat No.001 perihal Blokir SHM, keperluan Mediasi No.SHM 0016, Gs 319/1988, Nama SHM Hendri Susanto Ngadimo yang bertanda tangan Saudara Yanto, Kuasa Saudara Zubaidi, Saksi Achmad B tanggal 1 Desember 2022 ada diperlihatkan dan tunjukan kepada Saksi oleh Saudara Zubaidi pada saat dirinya meminta untuk Saksi sebagai Kepala Desa Kapur mengetahui dan membubuhkan tanda tangan beserta cap pemerintahan Desa Kapur di Dokumen/Surat tersebut dan kemudian Saksi meminta Sekretaris Desa untuk memperajari surat tersebut lalu kemudian Saksi tandatangani. Bahwa untuk Akta Notaris No.16 dan No.17, Saksi pribadi tidak mengetahuinya;

Menimbang, bahwa Saksi Arifin Alis Rifin Bin Asikin, Saksi Joko Suprpto Alias Joko Bin Sutikno (Alm) dan Saksi Dahlan Bin H. Muhammad Saleh (Alm) menerangkan setahu Saksi, peran kami sebagai mediator antara keduanya paling tampak pada proyek Mega Lavender. Pada saat itu kami berlima menghubungkan kedua orang ini untuk terjadinya jual beli lahan yang kini sudah berdiri perumahan Mega Lavender. Saat itu kami ada menerima komisi 2,5% (dua koma lima persen) dari harga transaksi tersebut sebagai fee kami berlima sebagai mediator dari Saudara Hendri Susanto Ngadimo dan juga dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ada memberi kami berlima uang tali asih sebagai ucapan terima kasih masing-masing Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Kemudian **untuk proyek Lavender Hills yang Saksi ketahui keduanya bersepakat sudah tidak menggunakan jasa kami lagi sebagai mediator**. Namun dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ada memberikan uang tali asih kepada kami berlima masing-masing Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan sudah Saksi terima. Dan saat itu beliau mengatakan bahwa untuk proyek Lavender Hills tidak menggunakan jasa mediator, sebagai gantinya kami diberi uang tali asih tersebut. Saksi pribadi tidak keberatan dengan hal tersebut. Bahwa sekilas yang Saksi ketahui Akta Notaris No.16 itu mengenai uang fee mediator sebesar Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang di pertanyakan oleh Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Namun untuk Akta Notaris No.17 Saksi tidak tahu perihal apa. Bahwa terkait uang fee/komisi Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang pertanyakan oleh Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut Saksi tidak paham dan tidak mengerti;

Menimbang, bahwa Saksi Effendi Alias Fendi Bin Zainal Abidin (Alm) menerangkan Saksi kenal Saudara Hendri Susanto Ngadimo saat awal terjadi kesepakatan jual beli tanah miliknya dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dan

Hal 80 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Saksi juga dipercaya beliau untuk menjaga tanahnya yang ada di Desa Kapur karena beliau berdomisili di Jakarta, pekerjaan dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi merupakan pengembang/developer perumahan. Proyek perumahan yang sudah di buat oleh dia diantaranya Teratai, Mega Lavender dan Lavender Hills. Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membeli tanah milik Saudara Hendri Susanto Ngadimo yang terletak di Desa Kapur. Di lokasi tersebut Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membangun perumahan Mega Lavender dan Lavender Hills. Bahwa untuk Lavender Hills, yang Saksi ketahui harga permeternya adalah Rp.600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) jika dikalikan dengan luasnya yang kurang lebih sekitar 36.000 m2 maka nilai transaksinya bisa sampai 30 milyar lebih. Bahwa **terkait mediator pada proyek Lavender Hills sebenarnya tidak ada**, namun Saksi pribadi dipercaya oleh Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk melakukan segala sesuatunya terkait urusan jual beli dengan Saudara Bun Khai Hie karena memang Saksi sudah lama dipercaya untuk menjaga tanah-tanah beliau di Desa Kapur. Dan di sisi Saudara Bun Khai Hie memang pada waktu itu ada Saudara Dahlan yang menjadi perantaranya sehingga kami berdua lah yang sering berkomunikasi pada saat proses transaksi lahan Lavender Hills tersebut. Saksi ada mendapatkan komisi 1% (satu persen) dari nilai transaksi lahan Lavender Hills tersebut yang mana kemudian berbagi dengan Saudara Dahlan dari sisi orang di pihak Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sehingga kami masing-masing mendapat jatah 0.5% (nol koma lima persen) dan apabila di uangkan masing-masing kami mendapatkan uang sejumlah Rp.189.000.000,00 (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah). Saksi tidak tahu dan tidak begitu paham perihal Akta Notaris No.16 dan No.17 tersebut. Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi menjadi Terdakwa dalam perkara ini, terkait keterangannya yang dianggap palsu dan kemudian dimuat di dalam Akta Notaris. Bahwa **fee/komisi Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta) yang dimintakan oleh Saudara Yanto dan Saudara Zubaidi, setahu Saksi terkait fee tersebut tidak ada untuk proyek Lavender Hills** dan Saksi tidak tahu dari mana angka tersebut muncul namun menurut hemat Saksi perhitungan tersebut muncul dari fee proyek sebelumnya yaitu proyek Mega Lavender. Bahwa uang sejumlah Rp.189.000.000,00 (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah) yang Saksi terima tersebut merupakan uang komisi Saksi dari Lavender Hills. Selain itu Saksi juga ada menerima Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari Saudara Hendri Susanto Ngadimo sebagai yang tali asih. Saksi tahu mengenai fee 2,5% (dua koma lima persen) di proyek Mega Lavender, benar ada;

Menimbang, bahwa Saksi Achmad B Alias Pak Kembar Bin Bunasar menerangkan pekerjaan dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi merupakan

Hal 81 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



pengembang/developer perumahan. Proyek perumahan yang sudah di buat oleh dia diantaranya Teratai, Mega Lavender dan Lavender Hills, Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membeli tanah milik Saudara Hendri Susanto Ngadimo yang terletak di Desa Kapur. Di lokasi tersebut Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membangun perumahan Mega Lavender dan Lavender Hills. Bahwa komisi yang diterima para mediator atas transaksi jual beli tanah tersebut, Saksi juga tidak mengetahuinya, dalam Akta No. 16 dan No. 17, saat Saksi dimintai untuk menandatangani dokumen-dokumen tersebut Saksi langsung menandatangani tanpa Saksi baca dan Saksi mengerti apa isinya, dalam permasalahan ini, yang Saksi ketahui pada waktu itu Saksi Bersama-sama dengan Saudara Yanto mendatangi Saudara Zubaidi dan Saudara Yanto meminta Saudara Zubaidi untuk mengurus fee/komisi yang dari Saudara Hendri Susanto Ngadimo dan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Bahwa Saksi tidak ada membaca surat blokir yang diajukan oleh Saudara Zubaidi tersebut, benar Saksi ada Bersama-sama dengan Saudara Zubaidi ke Kantor Desa Kapur untuk memberitahukan perihal permohonan blokir sertipikat milik Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi tersebut, terkait info jasa mediator sebesar Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), Saksi dengar hanya dari Saudara Yanto saja, benar Saksi ada melaporkan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ke Polda Kalbar perihal penyerobotan tanah karena Saksi sebagai Ketua RT setempat berdasarkan keluhan masyarakat yang parit di tempat kami dijadikan jalan oleh Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Bahwa yang memiliki ide untuk membawa Saudara Yanto ke Saudara Zubaidi untuk menyelesaikan permasalahan fee komisi tersebut adalah Saksi sendiri. Bahwa pada awal kami bertemu dengan Saudara Zubaidi kami hanya membicarakan terkait ada fee mediator di proyek Lavender Hills namun saat itu Saksi belum ada mendengar berapa angkanya, perihal angka fee komisi mediator tersebut, Notaris mengetahui perihal angka tersebut dari Saudara Zubaidi. Saksi ada bertanda tangan di dalam Akta Notaris tersebut, fee mediator sebesar Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) ada diberikan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi kepada Saudara Yanto, setahu Saksi Saudara yanto sama sekali tidak ada menerima fee mediator tersebut, pembangunan proyek Lavender Hills, setahu Saksi hingga saat ini proyek tersebut tidak ada kendala apa-apa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi Hendry Susanto Ngadimo, Saksi Gartina Sari Gunawan Anak dari Gunawan (Alm), Saksi Arfian Nanda Yogi Pratama, Saksi Sundus Akbar, S.H., M.Kn dan Ahli Alfonsius Hendri Soa, S.H., M.H. yang dibacakan dipersidangan Terdakwa menanggapi dalam Pembelaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan, maka keterangan Para Saksi tersebut tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Saksi Zubaidi Alias Zubai Bin H. Ma'in Sagina menerangkan Saksi kenal dengan seseorang yang bernama Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Bahwa Saksi kenal yang bersangkutan pada saat urusan perihal Akta Notaris mengenai Pernyataan dan Akta Notaris mengenai Kuasa, pekerjaan dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi merupakan pengembang perumahan. Bahwa yang bersangkutan dalam perkara ini membangun perumahan Lavender Hills yang berada di Desa Kapur Kubu Raya, setahu Saksi, Saudara Bun Khai Hie di Desa Kapur ada membangun 2 (dua) perumahan, yakni Mega Lavender dan Lavender Hills. Untuk proyek Lavender Hills, Saudara Bun Khai Hie membeli lahannya dari seseorang yang bernama Hendri Susanto Ngadimo. Bahwa benar telah ada kesepakatan diantara keduanya dan telah terjadi jual beli atas lahan tersebut di depan Notaris Suhaili, sepengetahuan Saksi luasnya adalah sekitar 63.000 m² (enam puluh tiga ribu meter persegi), setahu Saksi pembayaran atas tanah tersebut sudah dilakukan. Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan perihal fee mediator kepada Saudara Bun Khai Hie alias Ahi. Pada saat Saksi bertemu dengan yang bersangkutan, Saksi hanya meminta bantuannya untuk dihubungkan kepada pemilik tanah tersebut yaitu Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk menanyakan kepada beliau secara langsung apakah ada fee mediator dari pemilik tanah untuk para mediator dari transaksi jual beli lahan Lavender Hills tersebut. Bahwa pada saat bertemu dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ada membawa Akta dan Kuasa yang Saudara dan Saudara Yanto buat di depan Notaris namun itu sama sekali tidak pernah menunjukkannya secara langsung kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Bahwa jika berkaca dari proyek sebelumnya yaitu Mega Lavender, komisi yang harusnya didapatkan oleh mediator adalah 2,5% dari harga transaksi lahan tersebut, lahan tersebut setahu Saksi Rp.600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) per meternya. Bahwa Saksi ada mendapatkan Kuasa berdasarkan Akta Notaris Nomor 17 yang merupakan Kuasa dari Yanto. Bahwa tujuan dibuatnya kuasa tersebut untuk mempertanyaan perihal fee mediator atas jual beli lahan Lavender Hills kepada Hendri Susanto Ngadimo. Bahwa Isi dari Akta Notaris tersebut diketikan oleh pihak Notaris langsung berdasarkan konsep yang sebelumnya sudah Saksi siapkan sesuai dengan apa yang disampaikan kepada sebelumnya oleh Saudara Yanto dan Saudara Achmad B sewaktu keduanya datang menemui Saksi di kediaman Saksi untuk membicarakan perihal fee tersebut. Bahwa pernyataan yang ada di dalam Akta Notaris No.16 tersebut berisikan kronologis masuknya Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ke Desa Kapur untuk pertama kalinya. Saudara Yanto merupakan salah satu dari 5 (lima)

Hal 83 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

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

mediator yang berperan dalam jual beli lahan sebelumnya di Mega Lavender. Bahwa peran Saksi dalam permasalahan ini, diminta oleh Saudara Yanto berdasarkan Akta Notaris No.17 perihal kuasa untuk mempertanyakan komisi/fee mediator sejumlah 2,5% (dua koma lima persen) dan transaksi jual beli lahan Lavender Hills antara Saudara Bun Khai Hie alias Ahi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo. Bahwa peran Saudara Achmad B dalam permasalahan ini, merupakan Ketua RT Gang Durian yang pada waktu itu membenarkan pernyataan yang diberikan oleh Saudara Yanto kepada Saksi perihal fee/komisi mediator sebesar 2,5% (dua koma lima persen) pada transaksi jual beli lahan Lavender Hills. Bahwa isi yang tertuang di dalam Akta Notaris No. 16 dan Akta Notaris No. 17 adalah berasal dari Saudara Yanto yang dibenarkan oleh Saudara Achmad B. Kemudian Saksi mencatat keterangan yang diberikan tersebut di kertas untuk kemudian menjadi konsep sebelum Saksi bawa ke Notaris, jarak dari Saudara Bersama-sama dengan Saudara Yanto dan Saudara Achmad B awalnya mengonsep keterangan tersebut hingga akhirnya dibawa ke pihak Notaris, kurang lebih selama 2 (dua) hari, yang meminta Saksi untuk menjadi Kuasa Yanto adalah Saudara Yanto sendiri. Bahwa kesimpulan dari diskusi yang Saksi lakukan bertiga dengan Saudara Yanto dan Saudara Achmad B di kediaman Saudara perihal komisi tersebut, bahwa memang benar komisi/fee tersebut dapat dimintakan apabila keterangan yang disampaikan oleh Saudara Yanto tersebut benar adanya. Bahwa setahu Saksi keterangan yang tertuang di dalam Akta Notaris No. 16 dan Akta Notaris No. 17 mengenai komisi mediator tersebut adalah asumsi dari Saudara Yanto berdasarkan fee/komisi yang sebelumnya dia dapatkan dalam proyek sebelumnya yaitu proyek Mega Lavender yang mana dari awal berjalan hingga akhir aman-aman dan lancar saja. Bahwa benar Saksi ada membuat surat blokir nomor 001, awalnya Saksi berniat untuk mengirimkannya ke BPN Kubu Raya, namun setelah Saksi berkomunikasi dan konsultasi dengan pihak BPN Kubu Raya bahwa surat tersebut tidak bisa diproses maka kemudian surat tersebut tidak jadi Saksi masukan dan kemudian Saksi buang. Bahwa setahu Saksi untuk fee dalam proyek Mega Lavender kelima mediator yaitu Saudara Yanto, Saudara Dahlan, Saudara Joko, Saudara Arifin dan Saudara Agus sudah menerima masing-masing hak mereka sebagai mediator menurut cerita Saudara Yanto kepada Saksi. Bahwa awalnya keterangan mengenai kronologi Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi yang tertera di dalam Akta Notaris No.16 tersebut di sampaikan oleh Saudara Yanto dan dibenarkan oleh Saudara Achmad B. Kemudian Saksi catat dan konsepkan di kertas dan 2 (dua) hari kemudian Saksi bawa ke Notaris Sundus Akbar untuk buat Akta Notarisnya dengan biaya Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah) dari Saudara Yanto dan Saksi tambahkan Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sehingga total biaya di

Hal 84 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

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

Notaris Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Bahwa tidak ada keterangan yang tertera di dalam Akta Notaris tersebut yang berisikan meminta fee/komisi jual beli lahan Lavender Hills tersebut. Hanya ada Bahasa untuk menanyakan perihal fee/komisi itu saja. Bahwa isi dari Akta Notaris No.17 setahu Saksi adalah kuasa dari Saudara Yanto kepada Saksi untuk menanyakan fee/komisi mediator pada jual beli lahan Lavender Hills kepada Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo. Bahwa setahu Saksi tidak ada perjanjian antara Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo dengan para mediator perihal komisi/fee tersebut, perkiraan Saksi sendiri jika permintaan fee/komisi mediator tersebut dikabulkan maka Saksi akan mendapatkan fee/komisi sekitar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), munculnya angka fee/komisi sejumlah Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut merupakan perhitungan Saudara Yanto berdasarkan harga jual tanah tersebut berkaca dari jual beli yang sebelumnya di lahan Mega Lavender, atas Akta Notaris yang terbit tersebut, keuntungan Saksi sendiri belum ada yang Saksi terima dan sampai saat ini tidak ada keuntungan yang saya dapatkan;

Menimbang, bahwa Saksi Listiana menerangkan Saksi sendiri tidak tahu mengapa Suami Saksi menjadi Terdakwa dalam perkara ini, setahu Saksi untuk jual beli lahan Lavender Hills suami Saksi juga masih sebagai mediatornya, setahu Saksi luas lahan Lavender Hills tersebut sekitar 6 (enam) hektar dan setahu Saksi nilai transaksinya sekitar 38 milyar rupiah, di dalam transaksi lahan Lavender Hills tersebut, Pembeli dan penjualnya masih sama dengan yang sebelumnya yakni Saudara Hendri Susanto Ngadimo sebagai penjual dan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sebagai pembelinya, sampai saat ini fee/komisi jual beli lahan Lavender Hills tidak ada diberikan. Bahwa Saksi mengetahui perihal Akta Notaris tersebut. Akta Notaris No.16 berisikan kronologis masuknya Saudara Bun Khai Hie alias Ahi ke Desa Kapur, sedangkan Akta Notaris No.17 merupakan kuasa yang diberikan Saudara Yanto kepada Saudara Zubaidi untuk menanyakan perihal fee/komisi 2,5% jual beli lahan Lavender Hills kepada Saudara Hendri Susanto Ngadimo selaku penjual, setahu Saksi yang memiliki ide untuk membuat Akta Notaris tersebut adalah Saudara Achmad B, setahu Saksi untuk proyek Mega Lavender, Suami Saksi ada menerima fee/komisi sebagai mediator dan juga ada menerima uang sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Sedangkan untuk proyek Lavender Hills suami Saksi hanya menerima tali asih dari Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi berupa uang sejumlah Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Bahwa setahu Saksi ide untuk ke Notaris bukan dari Saudara Yanto karena dapat Saksi sampaikan suami Saksi ini juga buta huruf jadi tidak paham untuk

Hal 85 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

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

urusan yang seperti itu, dalam jual beli lahan Lavender Hills tersebut, Saksi tidak ada memiliki bukti tertulis apapun. Namun Saksi pernah mendengar ada fee/komisi 1 % (satu persen) dari Saudara Hendri Susanto Ngadimo kepada Saudara Effendi selaku orang yang menjaga tanahnya dan juga kepada Saudara Dahlan yang merupakan mediator Bersama-sama dengan suami Saksi pada proyek lahan Mega Lavender. Hal tersebut yang membuat Suami Saksi berpikiran ada fee/komisi untuk mediator pada proyek Lavender Hills. Saudara Achmad B merupakan Ketua RT setempat dan harapannya setahu Saksi Ketua RT mendapatkan fee/komisi pula, hingga saat ini sama sekali tidak ada komisi/fee yang diterima Suami Saksi;

Menimbang, bahwa Terdakwa menerangkan Proyek Perumahan Lavender Hills dibangun di atas lahan milik Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sendiri yang mana lahan tersebut yang bersangkutan beli dari seseorang yang bernama Saudara Hendri Susanto Ngadimo, setahu Terdakwa lahan tersebut memiliki luasan kira-kira 110 x 570 m2, dasar kepemilikan lahan tersebut berupa Sertipikat Hak Milik yang awalnya milik Saudara Hendri Susanto Ngadimo dan sudah dibalik nama ke Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi setelah proses jual beli selesai. Namun untuk nomor persisnya SHM tersebut Terdakwa tidak mengetahuinya, sebelum jual beli lahan Lavender Hills tersebut, keduanya juga ada melakukan transaksi jual beli untuk lahan perumahan yang kini bernama Mega Lavender. Itu merupakan kali pertamanya Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi membeli lahan di Desa Kapur. Saat itu Terdakwa sendiri yang menghubungkan keduanya Bersama-sama dengan 4 (empat) orang rekan mediator Terdakwa yang lainnya yaitu Saudara Dahlan, Saudara Joko, Saudara Arifin dan Saudara Agus, untuk jual beli lahan Mega Lavender tersebut, kami sebagai mediator mendapatkan fee/komisi mediator sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari harga transaksi yang mana jika diuangkan pada waktu itu sejumlah kurang lebih Rp.700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) yang kami bagi berlima dan juga untuk urusan administrasi lahan tersebut. Terdakwa sendiri pada waktu itu menerima sekitar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah). Bahwa Uang komisi/fee mediator tersebut diberikan oleh Saudara Hendri Susanto Ngadimo selaku penjual dan pemilik lahan awal, dari pembelinya yaitu Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi kami ada menerima uang tali asih masing-masing Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), terkait kesepakatan mengenai fee/komisi tersebut tidak ada dibuatkan perjanjian dan hanya permbicaraan dan kesepakatan secara lisan saja diantara kami. Bahwa **dalam jual beli lahan Laverder Hills, Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dan Saudara Hendri Susanto Ngadimo mengatakan** kepada kami bahwa **mereka bersepakat untuk tidak lagi menggunakan jasa mediator**, sehingga kami tidak lagi dilibatkan dalam jual beli lahan tersebut. Kami menerima saja keputusan tersebut dan sebagai

Hal 86 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gantinya, Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi sebagai pembeli lahan tersebut ada memberikan kami berlima uang tali asih masing-masing Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) lagi untuk jual beli lahan Lavender Hills tersebut. Sedangkan dari penjualnya yaitu Saudara Hendri Susanto Ngadimo setuju Terdakwa pada waktu itu tidak ada memberikan kami apa-apa. Bahwa harga jual lahan Lavender Hills tersebut Rp. 600.000,00 (enam ratus ribu) per meter persegi dengan luas lahan kira-kira 6,3 hektar dan jika ditotalkan nilai transaksi mereka diperkirakan sekitar 38 milyar rupiah. Bahwa Terdakwa tahu mengenai Akta Notaris yang dikeluarkan oleh Notaris Sundus Akbar tersebut. Akta Notaris No. 16 merupakan Akta yang berisikan mengenai kronologis masuknya Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi masuk ke Desa Kapur dan kemudian melakukan jual beli lahan dan mendirikan perumahan-perumahan di situ. Sedangkan Akta Notaris No. 17 merupakan Kuasa yang Terdakwa berikan kepada Saudara Zubaidi untuk menanyakan perihal fee/komisi mediator sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari nilai transaksi lahan Lavender Hills antara Saudara Hendri Susanto Ngadimo dan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi. Bahwa Terdakwa mengatakan jika untuk jual beli lahan Lavender Hills sepakat untuk tidak menggunakan jasa mediator, kemudian Terdakwa dengan kuasa kepada Saudara Zubaidi mempertanyakan kembali perihal fee 2,5% (dua koma lima persen) untuk jual beli lahan Lavender Hills tersebut dikarenakan Terdakwa mendapatkan kabar apabila ada fee sebesar 1% (satu persen) dari transaksi lahan Lavender hills yang diterima oleh Saudara Effendi yang merupakan orang kepercayaan Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk menjaga tanahnya di Desa Kapur dan juga diterima salah satu rekan mediator kami yaitu Saudara Dahlan. Menjadi pertanyaan mengapa mereka berdua menerima fee tersebut, terutama untuk Saudara Dahlan rekan kami sesama mediator dalam proyek sebelumnya karena jelas dari awal penjual dan pembeli mengatakan tidak ada fee/komisi untuk lahan Lavender Hills tersebut. Bahwa setelahnya Saudara Zubaidi meminta Terdakwa untuk menceritakan kronologis dari awal Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi masuk dan membangun perumahan di Desa Kapur. Terdakwa dan Saudara Achmad B memaparkan kronologisnya kepada Saudara Zubaidi dan beliau yang membuat konsepnya. Saudara Zubaidi mengatakan jika kronologis tersebut akan dibawa ke Notaris dan dijadikan Akta Pernyataan dan ditambah juga dengan Kuasa yang menerangkan Terdakwa menguasai kepada Saudara Zubaidi untuk mengurus dan menanyakan perihal fee/komisi mediator tersebut kepada pihak-pihak yang dianggap mengetahui hal tersebut. Bahwa didalam Akta Notaris tersebut tersebut angka fee/komisi mediator sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dengan nominal Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), **untuk proyek Lavender Hills tidak ada kesepakatan untuk menggunakan jasa mediator,**

Hal 87 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw

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

angka 2,5% (dua koma lima persen) merupakan angka kami bersama asumsikan dari fee/komisi mediator dalam proyek yang sebelumnya yaitu proyek Mega Lavender untuk kami simpulkan bahwa untuk proyek Lavender Hills juga sama persenan komisinya. Dan nilai Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) adalah angka yang kami dapatkan dari 2,5% (dua koma lima persen) dari nilai transaksi lahan Lavender Hills tersebut, yang mana jika harga permeternya Rp. 600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) lalu dikali dengan luas lahan Lavender Hills yang perkiraanya 6,3 hektar maka nilai transaksinya adalah 38 milyar rupiah. Bahwa Saudara Zubaidi mengatakan kepada Terdakwa apabila untuk urusan Notaris tersebut dikenakan biaya Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). Namun pada waktu itu Terdakwa hanya memiliki uang Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan sisanya Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ditambahkan oleh Saudara Zubaidi. Bahwa setelahnya, kami ada membawa Akta tersebut saat menemui Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi dengan tujuan untuk mempertanyakan perihal fee/komisi mediator dalam jual beli lahan Lavender Hills dan kami meminta Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi untuk menghubungkan kami kepada Saudara Hendri Susanto Ngadimo untuk mempertanyakan hal tersebut karena nomor hp Terdakwa sendiri ternyata sudah diblokir oleh yang bersangkutan. Bahwa setelah Akta Notaris No. 16 dan No. 17 tersebut selesai, Terdakwa tidak ada membaca isi Akta tersebut karena Terdakwa sendiri buta huruf. Namun Terdakwa ada dibacakan mengenai isi dari akta tersebut dan sudah sesuai dengan apa yang sebelumnya Terdakwa konsep Bersama-sama dengan Saudara Zubaidi dan Saudara Achmad B. Bahwa angka fee/komisi mediator sebesar Rp. 950.000.000,00 untuk jual beli lahan Lavender Hills muncul dari asumsi kami berdasarkan perhitungan kami dari fee/komisi jual beli lahan yang sebelumnya. Bahwa setahu Terdakwa isi dari Akta Notaris No. 16 adalah kronologis masuknya Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi ke Desa Kapur, sedangkan Akta Notaris No. 17 adalah kuasa yang Terdakwa berikan kepada Saudara Zubaidi untuk menanyakan perihal fee mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, berdasarkan bukti Akta Notaris/PPAT Sundus Akbar, S.H., M.Kn Nomor 16 dan Nomor 17 tanggal 29 November 2022 ternyata **terdapat keterangan palsu yaitu adanya komisi mediator sebesar Rp.950.000.000,-** (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) dalam jual beli tanah yang dibangun perumahan Lavender Hills, dengan komisi mediator sebesar Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah), karena sebenarnya dalam jual beli tanah yang terletak di jalan raya Desa Kapur Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 003, Desa Kapur, Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya,

Hal 88 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

depan Perumahan BUMI RAYA GROUP, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00016, Surat Ukur/GS Nomor 319/1988, atas nama HENDRI SUSANTO selaku pemilik tanah/penjual dengan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi selaku pembeli tidak ada komisi mediator sebagaimana bukti Surat Pernyataan Jual Beli antara Hendry Susanto Ngadimo sebagai Pihak Pertama/Penjual dengan Bun Khai Hie sebagai Pihak Kedua/Pembeli tanggal 28 Desember 2022 yang dikuatkan oleh keterangan Saksi Bun Khai Hie Alias Ahi, Saksi Yunanda Alias Nanda Bin Suherman (Alm), Saksi Rosiansyah Alias Oci Bin Aripin M. Saleh (Alm), Saksi Arifin Alis Rifin Bin Asikin, Saksi Joko Suprpto Alias Joko Bin Sutikno (Alm), Saksi Dahlan Bin H. Muhammad Saleh (Alm), Saksi Effendi Alias Fendi Bin Zainal Abidin (Alm) dan Terdakwa;

Menimbang, bahwa dalam perkara *aquo* Terdakwa menguasai kepada Saudara Zubaidi untuk mengurus dan menanyakan perihal fee/komisi mediator sebesar Rp.950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut kepada pihak-pihak yang dianggap mengetahui hal tersebut, seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal sebenarnya **padahal sebenarnya tidak ada jasa Mediator**;

Menimbang, bahwa kalau Akta Notaris/PPAT Sundus Akbar, S.H., M.Kn Nomor 16 dan Nomor 17 tanggal 29 November 2022 dipergunakan sudah tentu dapat mendatangkan kerugian pada HENDRI SUSANTO selaku pemilik tanah/penjual dan Saudara Bun Khai Hie Alias Ahi selaku pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka unsur menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akta otentik tentang sesuatu kejadian yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta itu seolah-olah keterangannya itu cocok dengan hal sebenarnya, maka kalau dalam mempergunakannya itu dapat mendatangkan kerugian **telah terpenuhi**;

Ad.3. Unsur “Yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau turut serta melakukan perbuatan”:

Menimbang, bahwa unsur ini bersifat alternatif apabila salah satu terpenuhi maka unsur lain tidak perlu terpenuhi;

Menimbang, bahwa elemen yang terdapat dalam unsur ini adalah sebagai berikut:

1. Orang yang melakukan (*pleger*) ialah seorang sendirian telah berbuat mewujudkan segala anasir atau elemen dari peristiwa pidana;

Hal 89 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



2. Orang yang menyuruh melakukan (*doen plegen*). Disini sedikit-dikitnya harus ada dua orang, yang terdiri dari yang menyuruh (*doen plegen*) dan yang disuruh (*pleger*). Jadi bukan orang itu sendiri yang melakukan peristiwa pidana, akan tetapi ia menyuruh orang lain, meskipun demikian ia dipandang dan dihukum sebagai orang yang melakukan sendiri peristiwa pidana, akan tetapi ia menyuruh orang lain;
3. Orang yang turut melakukan (*medepleger*) dalam arti kata “bersama-sama melakukan”. Sedikit-dikitnya harus ada dua orang yaitu yang melakukan (*pleger*) dan yang turut melakukan (*medepleger*) peristiwa tindak pidana;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim pengertian orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau turut serta melakukan secara substansi berarti “bersama-sama”;

Menimbang, bahwa bersama-sama maksudnya pelakunya lebih dari 1 (satu) orang;

Menimbang, bahwa terhadap pembuatan Akta Notaris/PPAT Sundus Akbar, S.H., M.Kn Nomor 16 dan Nomor 17 tanggal 29 November 2022, Saksi Zubaidi Alias Zubai Bin H. Ma'in Sagina peran Saksi dalam permasalahan ini, diminta oleh Saudara Yanto berdasarkan Akta Notaris No.17 perihal kuasa untuk mempertanyakan komisi/fee mediator sejumlah 2,5% (dua koma lima persen) dan transaksi jual beli lahan Lavender Hills antara Saudara Bun Khai Hie alias Ahi dengan Saudara Hendri Susanto Ngadimo. Bahwa peran Saksi Achmad B dalam permasalahan ini, merupakan Ketua RT Gang Durian yang pada waktu itu membenarkan pernyataan yang diberikan oleh Terdakwa perihal fee/komisi mediator sebesar 2,5% (dua koma lima persen) pada transaksi jual beli lahan Lavender Hills. Bahwa isi yang tertuang di dalam Akta Notaris No. 16 dan Akta Notaris No. 17 adalah berasal dari Terdakwa yang dibenarkan oleh Saksi Achmad B. Kemudian Saksi Zubaidi Alias Zubai Bin H. Ma'in Sagina mencatat keterangan yang diberikan tersebut di kertas untuk kemudian menjadi konsep sebelum dibawa ke Notaris, keterangan yang tertuang di dalam Akta Notaris No. 16 dan Akta Notaris No. 17 mengenai komisi mediator tersebut adalah asumsi dari Terdakwa berdasarkan fee/komisi yang sebelumnya dia dapatkan dalam proyek sebelumnya yaitu proyek Mega Lavender yang mana dari awal berjalan hingga akhir aman-aman dan lancar saja. Notaris Sundus Akbar buat Akta Notarisnya dengan biaya Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah) dari Terdakwa dan Saksi Zubaidi Alias Zubai Bin H. Ma'in Sagina tambahkan Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sehingga total biaya di Notaris Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah). munculnya angka fee/komisi sejumlah Rp.950.000.000,00 (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) tersebut

Hal 90 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



merupakan perhitungan Terdakwa berdasarkan harga jual tanah tersebut berkaca dari jual beli yang sebelumnya di lahan Mega Lavender;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa dilakukan atas dasar bekerjasama dengan Saksi Zubaidi Alias Zubai Bin H. Ma'in Sagina dan Saksi Achmad B sehingga Unsur "Yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau turut serta melakukan perbuatan" telah **terpenuhi**;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur yaitu Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) angka 1 KUHP telah terpenuhi, maka Majelis Hakim berpendapat Terdakwa telah terbukti secara sah menurut hukum dan timbullah keyakinan bagi Majelis Hakim suatu tindak pidana telah terjadi sedangkan Terdakwa tersebut adalah sebagai pelakunya;

Menimbang, bahwa karena Terdakwa terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan oleh Penuntut Umum dan selama dipersidangan tidak ditemukan adanya alasan pemaaf maupun alasan pembenar sebagai alasan penghapus kesalahan pada diri Terdakwa maka dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatannya dan dinyatakan bersalah sehingga berdasar Pasal 193 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Terdakwa haruslah dijatuhi pidana;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusan seharusnya memenuhi rasa keadilan bagi Terdakwa, rasa keadilan bagi korban dan rasa keadilan bagi masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas dan berpedoman pada Pasal 193 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Terdakwa haruslah dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana sesuai dengan perbuatannya serta berdasarkan Pasal 222 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana dihukum pula membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap *Pledoi* (Nota Pembelaan) Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya mohon membebaskan Terdakwa Yanto Als Yanto Bin Sinudin dari dakwaan kesatu, kedua, ketiga, keempat dan kelima Penuntut Umum atau setidaknya tidaknya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* untuk melepaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum, menurut Majelis Hakim harus dikesampingkan karena Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melanggar Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) angka 1 KUHP;

Hal 91 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan mohon hukuman ringan-ringannya dengan alasan tidak ada menerima uang apapun dari Bun Khai Hie dan tidak ada pihak yang dirugikan, menurut Majelis Hakim hal ini merupakan keadaan yang meringankan;

Menimbang, bahwa terhadap lamanya pidana yang akan dijatuhkan kepada Terdakwa sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa ditahan maka sesuai ketentuan Pasal 22 ayat (4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana masa penahanan dan/atau penangkapan yang telah dijalani oleh Terdakwa akan dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa doktrin hukum pidana mengajarkan, hukum pidana merupakan *ultimum remedium*, yakni apabila upaya-upaya yang lain tidak berhasil, maka hukum pidana *in casu* pidana penjara merupakan sanksi terakhir apabila hal itu dipandang sebagai upaya pembinaan yang paling ideal bagi Terdakwa;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti:

1. 1 (satu) rangkap foto Akta Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sundus Akbar, S.H., M.Kn. Nomor: 16 tertanggal 29-11-2022 perihal PERNYATAAN;
2. 1 (satu) rangkap foto Akta Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sundus Akbar, S.H., M.Kn. Nomor: 17 tertanggal 29-11-2022 perihal KUASA;
3. Surat Nomor ; 001 perihal blokir SHM Nomor: 0016 Gs: 319/1988 nama SHM Hendri Susanto tertanggal 1 Desember 2022;
4. Surat Pernyataan Hendry Susanto Ngadimo dan Bun Khai Hie tertanggal 28 Desember 2022 perihal jual beli sebidang tanah SHM Nomor; 00016, tanggal 7 November 1988 GS Nomor: 319/1988 seluas 63.515 m2 atas nama Hendry Susanto Ngadimo;
5. 1 (satu) berkas Surat Keterangan Nomor: 306/Not.SA/II/2024 yang ditandatangani dan dicap oleh Sundus Akbar, S.H.,M.Kn di Pontianak tanggal 08 Januari 2024 berupa Fotokopi Minuta yang tertuang dalam Akta Pernyataan Nomor 16 dan Akta Kuasa Nomor 17, keduanya tertanggal 29 November 2022;
6. 1 (satu) bundel fotokopi akta notaris Nomor: 16 tertanggal 29-11-2022;
7. 1 (satu) bundel fotokopi akta notaris Nomor: 17 tertanggal 29-11-2022;

Hal 92 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. 1 (satu) unit handphone merk OPPO A7 warna silver dengan nomor IMEI 1:8679390405693158, IMEI2:867939045693141;

Majelis Hakim sependapat dengan Penuntut Umum, maka barang bukti tersebut **semuanya dipergunakan untuk pembuktian perkara lain atas nama ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA**;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat berupa:

1. Undangan Konfirmasi/klarifikasi Nomor B/474/V/2023/Dit Reskrimum atas nama Bun Khai Hie tanggal 19 Mei 2013, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.1;
2. Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor 480/VIII/2023/Ditreskrimum tanggal 28 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.2;
3. Permintaan Keterangan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Kubu Raya tanggal 10 Maret 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.3;
4. Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor B/480/VIII/2023/Dit Reskrimum terhadap Laporan Pengaduan Saudara Mahat dan Saudara Achmad B tanggal 28 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.4;
5. Surat Perintah Penghentian Penyelidikan atas Laporan/Pengaduan Saudara Mahat dan Saudara Achmad B tanggal 28 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.5;
6. Surat Penetapan Penghentian Penyelidikan atas Laporan/Pengaduan Saudara Mahat dan Saudara Achmad B tanggal 28 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.6;
7. Pemberitahuan Penjelasan Pengaduan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya tanggal 29 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.7;
8. Surat Pernyataan Achmad B Alias Pak Kembar Bin Bunasar yang menyatakan bahwa Achmad B Alias Pak Kembar tidak pernah membubuhkan atau menandatangani Surat Pernyataan tertanggal Pontianak 22 November 2022 yang bercap stempel Notaris Sungai Ambawang 19 Juli 2024, telah dicocokkan dan

Hal 93 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.8;

9. Bukti Percakapan Whatsapp (Copy Screen Shot) Saudara Dahlan dengan istri Saudara Hendri Susanto Ngadimo tentang pembicaraan fee mediator, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.9;
10. Pemberitahuan Hasil Gelar Perkara Biasa Nomor B/243/VII/RES.7.5/2024 Ditreskrimum tanggal 12 Juli 2024, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.10;
11. Foto Lokasi Pembangunan perumahan Saudara Bun Khai Hie berjalan baik dan lancar, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.11;

Semuanya hanya berupa fotokopi dan bukan dokumen aslinya, maka bukti surat tersebut terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim menjatuhkan putusan maka berdasarkan ketentuan Pasal 197 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana akan di pertimbangkan keadaan-keadaan yang dapat dijadikan untuk menentukan berat ringannya hukuman yang akan dijatuhkan atas diri Terdakwa:

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa meresahkan Masyarakat;
- Perbuatan Terdakwa belum dimaafkan oleh Korban;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa mengakui dan menyesali perbuatannya;
- Terdakwa bersikap sopan di persidangan;
- Terdakwa tidak berbelit-belit dalam memberikan keterangan;
- Terdakwa belum pernah dihukum;
- Terdakwa tidak menerima fee/komisi mediator;

Memperhatikan : Pasal 266 ayat (1) KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) angka 1 KUHP serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa **YANTO alias YANTO bin SINUDIN (ALM)** tersebut diatas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah



melakukan tindak pidana **“Secara bersama-sama menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akta otentik”**;

2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa dengan pidana penjara selama **8 (delapan) bulan**;
3. Menetapkan masa penangkapan dan/atau penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Memerintahkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Memerintahkan **barang bukti berupa**:
 1. 1 (satu) rangkap foto Akta Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sundus Akbar, S.H., M.Kn. Nomor: 16 tertanggal 29-11-2022 perihal PERNYATAAN;
 2. 1 (satu) rangkap foto Akta Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sundus Akbar, S.H., M.Kn. Nomor: 17 tertanggal 29-11-2022 perihal KUASA;
 3. Surat Nomor ; 001 perihal blokir SHM Nomor: 0016 Gs: 319/1988 nama SHM Hendri Susanto tertanggal 1 Desember 2022;
 4. Surat Pernyataan Hendry Susanto Ngadimo dan Bun Khai Hie tertanggal 28 Desember 2022 perihal jual beli sebidang tanah SHM Nomor; 00016, tanggal 7 November 1988 GS Nomor: 319/1988 seluas 63.515 m2 atas nama Hendry Susanto Ngadimo;
 5. 1 (satu) berkas Surat Keterangan Nomor: 306/Not.SA/I/2024 yang ditandatangani dan dicap oleh Sundus Akbar, S.H.,M.Kn di Pontianak tanggal 08 Januari 2024 berupa Fotokopi Minuta yang tertuang dalam Akta Pernyataan Nomor 16 dan Akta Kuasa Nomor 17, keduanya tertanggal 29 November 2022;
 6. 1 (satu) bundel fotokopi akta notaris Nomor: 16 tertanggal 29-11-2022;
 7. 1 (satu) bundel fotokopi akta notaris Nomor: 17 tertanggal 29-11-2022;
 8. 1 (satu) unit handphone merk OPPO A7 warna silver dengan nomor IMEI 1:8679390405693158, IMEI2:867939045693141;

Semuanya dipergunakan untuk pembuktian perkara lain atas nama ZUBAIDI alias ZUBAI bin H.MA'IN SAGINA;

6. Memerintahkan bukti surat berupa:

1. Undangan Konfirmasi/klarifikasi Nomor B/474/V/2023/Dit Reskrimum atas nama Bun Khai Hie tanggal 19 Mei 2013, telah dicocokkan dan sesuai

Hal 95 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.1;

2. Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor 480/VIII/2023/Ditreskrimum tanggal 28 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.2;
3. Permintaan Keterangan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Kubu Raya tanggal 10 Maret 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.3;
4. Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan Nomor B/480/VIII/2023/Dit Reskrimum terhadap Laporan Pengaduan Saudara Mahat dan Saudara Achmad B tanggal 28 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.4;
5. Surat Perintah Penghentian Penyelidikan atas Laporan/Pengaduan Saudara Mahat dan Saudara Achmad B tanggal 28 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.5;
6. Surat Penetapan Penghentian Penyelidikan atas Laporan/Pengaduan Saudara Mahat dan Saudara Achmad B tanggal 28 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.6;
7. Pemberitahuan Penjelasan Pengaduan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya tanggal 29 Agustus 2023, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.7;
8. Surat Pernyataan Achmad B Alias Pak Kembar Bin Bunasar yang menyatakan bahwa Achmad B Alias Pak Kembar tidak pernah membubuhkan atau menandatangani Surat Pernyataan tertanggal Pontianak 22 November 2022 yang bercap stempel Notaris Sungai Ambawang 19 Juli 2024, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.8;
9. Bukti Percakapan Whatsapp (Copy Screen Shot) Saudara Dahlan dengan istri Saudara Hendri Susanto Ngadimo tentang pembicaraan fee mediator, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.9;

Hal 96 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Pemberitahuan Hasil Gelar Perkara Biasa Nomor B/243/VII/RES.7.5/2024 Ditreskrimum tanggal 12 Juli 2024, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.10;

11. Foto Lokasi Pembangunan perumahan Saudara Bun Khai Hie berjalan baik dan lancar, telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya, telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.11;

Semuanya hanya berupa fotokopi dan bukan dokumen aslinya, maka bukti surat tersebut terlampir dalam berkas perkara;

7. Membebankan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mempawah pada hari Kamis tanggal 17 Oktober 2024 oleh kami **Praditia Danindra, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Yeni Erlita, S.H.** dan **Abdurrahman Masdiana, S.H., M.H., M.Han.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **24 Oktober 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, **Gerry Shimpado Pratama, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Lucas Juan Asher Panggabean, S.H. Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Mempawah dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Yeni Erlita, S.H.

Praditia Danindra, S.H., M.H.

Abdurrahman Masdiana, S.H., M.H., M.Han.

Panitera Pengganti,

Gerry Shimpado Pratama, S.H.

Hal 97 dari 97 hal Putusan Nomor 265/Pid.B/2024/PN Mpw