



**PUTUSAN**

Nomor: 278/Pid.B/2020/PN.SDA.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Nama lengkap : Dyah Nuswantari Ekapsari, S.H., M.Si;
2. Tempat lahir : Semarang;
3. Umur/Tanggal lahir : 50 tahun/ 1 Desember 1969;
4. Jenis kelamin : Perempuan;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Perum Griya Candi Asri Blok AC-02, Desa Gelem, Kecamatan Candi, Kabupaten Sidoarjo;

7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Notaris/ PPAT;

Terdakwa Dyah Nuswantari Ekapsari, S.H., M.Si., ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penuntut Umum sejak tanggal 12 Maret 2020 sampai dengan tanggal 31 Maret 2020;
2. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 19 Maret 2020 sampai dengan tanggal 17 April 2020;
3. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 18 April 2020 sampai dengan tanggal 16 Juni 2020;

Terdakwa didampingi Para Penasihat Hukum Hartono, SH, MH, dan Dian Kukuh Lestari, SST, SH, Keduanya Advokat/ Pengacara dan/ atau Penasihat Hukum yang berkantor di "HARTONO, SH, MH, and PARTNERS", Perumahan Taman Aloha Blok E1, Nomor 34, RT.42, RW.09, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal Sidoarjo, 12 Maret 2020, terlampir dalam berkas perkara;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor: 278/Pid.B/2020/PN.SDA tanggal 19 Maret 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 278/Pid.B/2020/PN.SDA tanggal 20 Maret 2020 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi, Ahli dan Terdakwa serta memperhatikan bukti surat, petunjuk 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 DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, M.Si, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana turut serta melakukan Pemalsuan surat akta-akta otentik, sebagaimana diatur dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diancam pidana dalam Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dikurangi dengan masa penahanan terdakwa dengan perintah agar terdakwa segera ditahan.
3. Barang bukti berupa:
  1. Satu lembar surat tanda terima Asli bukti penyerahan SHGB No. 407/ Sidokare L.194 M2 an. IBNU SUJAK MACHFUDZ dengan Kop Surat Kantor Notaris & PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI,SH,M.Si tertanggal 09 Juni 2016 yang terdapat tanda tangan an. WIWIK (Selaku penerima).
  2. Satu bendel rekening koran pinjaman kredit dari Bank BRI Cabang Sidoarjo Nomor rekening 8601502271151 senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu Milyar rupiah) atas nama CV Gading kuning alamat BCF Sekawan wangi 11/P-17 Kel. Bulusidokare Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo.
  3. Satu Bendel Foto copy ligalisir Minuta Akta Surat persetujuan pembuka Kredit Nomor 30 tanggal 16 Desember 2016, antara Pihak ke satu Tn. DHANARDONO selaku Pimpinan cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk di Sidoarjo dengan pihak kedua Ny. WAHYU PUJIASTUTIK, S.E dan Tn. SULCHAN, S.H cq CV gading Kuning berkedudukan di Sidoarjo yang di buat oleh Notaris / PPAT ABDUL MUIS IKHSAN, S.H.
  4. Satu Bendel Foto copy ligalisir Salinan Akta Surat persetujuan pembuka Kredit Nomor 30 tanggal 16 Desember 2016, antara Pihak ke satu Tn. DHANARDONO selaku Pimpinan cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk di Sidoarjo dengan pihak kedua Ny. WAHYU PUJIASTUTIK, S.E dan Tn. SULCHAN, S.H cq CV Gading Kuning berkedudukan di Sidoarjo yang di buat oleh Notaris / PPAT ABDUL MUIS IKHSAN, S.H yang terdapat tanda tangan Ny WAHYU PUJI ASTUTIK, SE dan Tn SULCHAN, S.H.-
  5. Foto copy legalisir sertifikat Hak Milik (SHM) No 2789 an. JANDA WAHYU PUJI ASTUTIK sesuai gambar situasi tanggal 16-2-1993 No 687/1992 luas 194 M2. -
  6. Foto Copy legalisir bermatrei 6000 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 407 an. IBNU SUDJAK MACHFUDZ sesuai gambar situasi tanggal 16-2-1993 No 687/1992 luas 194 M2
  7. Foto copy legalisir dua lembar (lampiran) pada buku daftar Register PPAT kantor Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI,SH,M.Si yang salah satu lampirannya tercatat Nomor register 716 tanggal 14 Juli 2016 pada kolom menghadap IBNU SUDJAK dengan M. PUDJI.

Halaman 2 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



8. 1 (Satu) lembar Foto copy legalisir surat Pengantar Nomor : 40/SP/D/PPAT/VII/16, tanggal 15 Juli 2016, perihal permohonan balik nama yang di buat dan di tanda tangani oleh Pejabat PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi.
9. Satu Bendel Foto copy ligalisir Minuta Akta Jual beli Nomor 716/2016, tanggal 15 Juli 2016 yang di buat dan di tanda tangani oleh pejabat PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi.
10. 1 (Satu) lembar Asli Kutipan Akta kematian Nomor : 251/DSP/KMT/V/10, tanggal 10 Mei 2010, yang menerangkan bahwa Doctorandus IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH telah meninggal dunia pada tanggal 07 April 2010 di keluarkan oleh Dinas kependudukan dan Pencatatan sipil Kota Yogyakarta.
11. 1 (satu) buku tanah berupa Asli Sertifikat Hak Milik No.2789 an.Janda Wahyu Puji Astutik, SE yang merupakan perubahan dari sertifikat HGB No.407 an.IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.
12. 3 (tiga) lembar foto copy legalisir Bermeterai 6000 draft akta jual beli no.716/2016 tanggal 14 Juli 2016 yang dibuat kantor PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, M.Si ke PENGADILAN.  
Dipergunakan untuk perkara lain an.YATNA LUBERIYAWATI;
4. Menetapkan pula agar Terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa dan/ atau Penasihat Hukum Terdakwa dengan amar pembelaan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menerima nota pembelaan/ pledoi secara keseluruhan dari Penasihat Hukum Terdakwa.
  2. Menyatakan Surat Tuntutan Jaksa Penuntut Umum tanggal 27 Mei 2020 batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya menolak surat tuntutan karena tidak memenuhi syarat materiil.
  3. Menetapkan agar pemeriksaan perkara terhadap terdakwa Dyah Nuswantari Ekapsari, SH, MSi, tidak dilanjutkan.
  4. Membebaskan terdakwa dari segala dakwaan dan tuntutan pidana yang diajukan oleh Jaksa Penuntut Umum.
  5. Memerintahkan kepada Jaksa Penuntut Umum untuk mengeluarkan/ membebaskan terdakwa dari rumah tahanan negara/ Lapas Sidoarjo.
  6. Memulihkan nama baik, hak-hak terdakwa Dyah Nuswantari Ekapsari, SH, MSi, dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya.
  7. Membebaskan biaya kepada negara.
- Namun apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (ex aequo et bono).
- Menimbang, bahwa Terdakwa DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, S.H., M.Si., diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum didakwa berdasarkan surat dakwaan sebagai berikut:
- KESATU:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

----- Bahwa la terdakwa DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, M.Si, bersama-sama dengan YATNA LUBERIYAWATI (berkas perkara terpisah) pada hari Jum'at tanggal 15 Juli 2016, atau setidaknya pada waktu lain pada tahun 2016 bertempat di kantor terdakwa Notaris DYAH NUSWANTARI, SH, M.Si EKAPSARI di Jl.Raya Bligo Nomor 50 Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo atau setidaknya di tempat lain yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, atau yang turut serta melakukan perbuatan, membuat secara tidak benar atau memalsu surat akta-akta otentik yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa awalnya almarhum IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH dan almarhumah SUCI WIDYANINGSIH memiliki 3 (tiga) orang anak kandung yaitu saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH.
- Bahwa pada tahun 1992 almarhum IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH melakukan pembelian rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.
- Bahwa pada bulan April tahun 2010 almarhum IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH meninggal dunia kemudian pada tahun 2015 almarhumah SUCI WIDYANINGSIH juga meninggal dunia sehingga ahli warisnya antara lain saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH berniat menjual rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.
- Bahwa sekitar bulan Mei 2016 paman saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH yang bernama KERRY BAGUS RIANDRA mengenalkan yang berniat membeli rumah yakni saksi SULCHAN dan istrinya saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE kepada saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan saudaranya untuk bertemu di Rumah Makan AGIS dekat Masjid Agung Surabaya, dan saat bertemu diperoleh kesepakatan harga jual rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH sebesar Rp.

Halaman 4 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) bersih tanpa dipotong biaya pajak dan biaya notaris, namun kesepakatan hanya secara lisan saja tidak dituangkan ke dokumen tertulis.

- Bahwa selanjutnya untuk menindaklanjuti proses jual beli rumah maka saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE menyarankan untuk meminta bantuan terdakwa Notaris DYAH NUSWANTARI, SH, M.Si EKAPSARI untuk memproses jual beli rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.
- Bahwa selanjutnya karena dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407/atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH sudah tidak aktif/habis masa berlakunya maka akan diuruskan oleh terdakwa DYAH NUSWANTARI, SH, M.Si EKAPSARI, kemudian pada tanggal 9 Juni 2016 saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH atas sepengetahuan dan persetujuan dari Saudara lainnya menyerahkan beberapa dokumen antara lain dokumen asli Surat Tanah berupa SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, Surat pernyataan/ keterangan waris (Asli) No. 594.3/052/UH/V/2016, tanggal 10 Mei 2016 Camat Umbulharjo, Foto Copy Kutipan akta kematian atas nama Drs IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, Foto Copy KTP, KK atas nama WARDAH ASMAWATUL C, DIAH ANISA ASMAWATUL, N. LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH, Foto Copy PBB tahun 2010 kepada terdakwa DYAH NUSWANTARI, SH, M.Si EKAPSARI namun karena saat itu terdakwa DYAH NUSWANTARI, SH, M.Si EKAPSARI tidak berada di tempat terdakwa menyuruh untuk diserahkan kepada staf terdakwa yakni saksi WIWIK FUJIAWATI dengan tujuan mengaktifkan kembali dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH sudah tidak aktif/habis masa berlakunya.
- Bahwa karena sudah ada penyerahan SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH selanjutnya saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH meminta Uang Muka (DP) kepada saksi SULCHAN selaku pembeli, saksi mengajukan sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) namun kenyataannya saksi SULCHAN pada tanggal 1 Juli 2016 mentransfer uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri atas nama saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan uang sudah dibagikan kepada saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan dua saudara lainnya saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, dan saksi NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH sedangkan sisanya sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima

Halaman 5 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh juta rupiah) akan diberikan melalui kredit Bank dengan persyaratan semua ketentuan sertifikat sesuai aturan kredit bank atau setelah sertifikat diselesaikan perubahan nama menjadi atas nama saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan saudara lainnya saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, dan saksi NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH sebagai ahli waris dan setelah bertanda tangan pada Akta Jual Beli di Notaris.

- Bahwa oleh karena saksi WIWIK FUJIAWATI akan cuti melahirkan selanjutnya terdakwa memerintahkan kepada saksi WIWIK FUJIAWATI untuk menyerahkan dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH kepada saksi YATNA LUBERIYAWATI (berkas perkara terpisah) untuk diuruskan proses mengaktifkan kembali dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH yang sudah tidak aktif/habis masa berlakunya.
- Bahwa sebelum saksi WIWIK FUJIAWATI cuti, terdakwa menyuruh saksi WIWIK FUJIAWATI untuk membuat draft akta jual beli rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH antara saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dengan WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, yang sudah diserahkan kepada terdakwa.
- Bahwa oleh saksi YATNA LUBERIYAWATI dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH diurus untuk diaktifkan kembali masa berlakunya dan dinaikkan statusnya menjadi hak milik nomor 2789 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.
- Bahwa oleh karena saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE ditagih perihal pelunasan pembelian rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo oleh saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH, maka saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE meminta bantuan kepada terdakwa dan saksi YATNA LUBERIYAWATI agar rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH bisa diagunkan untuk meminjam uang di Bank.
- Bahwa oleh karena rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo masih atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH maka untuk dapat diagunkan di Bank oleh WAHYU PUJI ASTUTIK, SE harus dibalik nama terlebih dahulu menjadi atas nama WAHYU PUJI ASTUTIK, SE.
- Bahwa untuk memenuhi keinginan saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, terdakwa dibantu YATNA LUBERIYAWATI membuat AKTA JUAL BELI Nomor 716/2016 atas obyek rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No

Halaman 6 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 Sidoarjo, Hak milik Nomor 2789 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH yang dibuat pada hari Jum'at tanggal 15 Juli tahun 2016 didalam akta jual beli tersebut menyebutkan bahwa dihadapan Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI SH.MSi para pihak yakni Tuan Dokterandes IBNU SUDJAK MACHFUDZ S.H selaku Penjual dan Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE selaku Pembeli menyatakan bahwa Penjual telah sepakat untuk menjual sebidang tanah di desa Sidokare dengan harga Rp.260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) kepada Pembeli, padahal terdakwa telah mengetahui bahwa IBNU SUDJAK MACHFUDZ S.H sudah meninggal pada tahun 2010 berdasarkan akta kematian atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ S.H yang diserahkan kepada terdakwa.

- Bahwa selanjutnya Terdakwa dibantu saksi YATNA LUBERIYAWATI mengajukan permohonan balik nama kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo atas sertifikat hak milik Nomor 2789 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH menjadi atas nama WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, dengan surat pengantar nomor : 40/SP/D/PPAT/VII/16 tertanggal 15 Juli 2016.
- Bahwa setelah terbit sertifikat hak milik nomor 2789 atas nama Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, selanjutnya pada tanggal 19 Desember 2016 saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE meminjam uang ke Bank BRI cabang Sidoarjo sebesar Rp.1.000.000, (satu miliar rupiah) dengan jaminan sertifikat hak milik nomor 2789 atas nama Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE.
- Bahwa perubahan nama kepemilikan atas rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo yang awalnya IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH dengan bukti SHGB No 407 menjadi sertifikat hak milik nomor 2789 atas nama Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, tanpa sepengetahuan dan seijin ahli waris IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH yakni saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH.
- Bahwa pembayaran atas rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo kepada ahli waris IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, yang kedua pada tanggal 29 Agustus 2016 sebesar Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah), yang ketiga pada tanggal 29 Desember 2016 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sehingga total pembayaran sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan masih kurang Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) namun saat ditagih selalu dijanjikan akan dibayar oleh saksi SULCHAN dan WAHYU PUJI ASTUTIK,

Halaman 7 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA

#### 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

SE, dan saat menanyakan keberadaan sertifikat rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo dijawab oleh SULCHAN ada di kantor terdakwa selaku notaris, namun setelah datang di kantor terdakwa, selanjutnya terdakwa dan saksi YATNA LUBERIYAWATI mengatakan bahwa sertifikat tersebut sudah dijamin di Bank oleh WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, selanjutnya saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH melaporkannya ke Polresta Sidoarjo.

----- Perbuatan la terdakwa diatur dan diancam pidana dalam Pasal 264 ayat

(1) ke-1 KUHP jo pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.-

ATAU

Kedua:

----- Bahwa la terdakwa DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, M.Si bersama-sama dengan YATNA LUBERIYAWATI (berkas perkara terpisah) pada hari Jum'at tanggal 15 Juli 2016, atau setidaknya pada waktu lain pada tahun 2016 bertempat di kantor terdakwa Notaris DYAH NUSWANTARI, SH, M.Si EKAPSARI di Jl.Raya Bligo Nomor 50 Kecamatan Candi Kabupaten Sidoarjo atau setidaknya di tempat lain yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, atau yang turut serta melakukan perbuatan dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa awalnya almarhum IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH dan almarhumah SUCI WIDYANINGSIH memiliki 3 (tiga) orang anak kandung yaitu saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH.
- Bahwa pada tahun 1992 almarhum IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH melakukan pembelian rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.
- Bahwa pada bulan April tahun 2010 almarhum IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH meninggal dunia kemudian pada tahun 2015 almarhumah SUCI WIDYANINGSIH juga meninggal dunia sehingga ahli warisnya antara lain saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH berniat menjual rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.
- Bahwa sekitar bulan Mei 2016 paman saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH yang bernama KERRY BAGUS RIANDRA mengenalkan yang

Halaman 8 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berniat membeli rumah yakni saksi SULCHAN dan istrinya saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE kepada saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan saudaranya untuk bertemu di Rumah Makan AGIS dekat Masjid Agung Surabaya, dan saat bertemu diperoleh kesepakatan harga jual rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) bersih tanpa dipotong biaya pajak dan biaya notaris, namun kesepakatan hanya secara lisan saja tidak dituangkan ke dokumen tertulis.

- Bahwa selanjutnya untuk menindaklanjuti proses jual beli rumah maka saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE menyarankan untuk meminta bantuan terdakwa Notaris DYAH NUSWANTARI, SH, M.Si EKAPSARI untuk memproses jual beli rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.
- Bahwa selanjutnya karena dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407/atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH sudah tidak aktif/habis masa berlakunya maka akan diuruskan oleh terdakwa DYAH NUSWANTARI, SH, M.Si EKAPSARI, kemudian pada tanggal 9 Juni 2016 saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH atas sepengetahuan dan persetujuan dari Saudara lainnya menyerahkan beberapa dokumen antara lain dokumen asli Surat Tanah berupa SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, Surat pernyataan/ keterangan waris (Asli) No. 594.3/052/UH/V/2016, tanggal 10 Mei 2016 Camat Umbulharjo, Foto Copy Kutipan akta kematian atas nama Drs IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, Foto Copy KTP, KK atas nama WARDAH ASMAWATUL C, DIAH ANISA ASMAWATUL, N. LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH, Foto Copy PBB tahun 2010 kepada terdakwa DYAH NUSWANTARI, SH, M.Si EKAPSARI namun karena saat itu terdakwa DYAH NUSWANTARI, SH, M.Si EKAPSARI tidak berada di tempat terdakwa menyuruh untuk diserahkan kepada staf terdakwa yakni saksi WIWIK FUJIAWATI dengan tujuan mengaktifkan kembali dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH sudah tidak aktif/habis masa berlakunya.
- Bahwa karena sudah ada penyerahan SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH selanjutnya saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH meminta Uang Muka (DP) kepada saksi SULCHAN selaku pembeli, saksi mengajukan sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) namun kenyataannya saksi SULCHAN pada

Halaman 9 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 1 Juli 2016 mentransfer uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri atas nama saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan uang sudah dibagikan kepada saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan dua saudara lainnya saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, dan saksi NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH sedangkan sisanya sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akan diberikan melalui kredit Bank dengan persyaratan semua ketentuan sertifikat sesuai aturan kredit bank atau setelah sertifikat diselesaikan perubahan nama menjadi atas nama saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan saudara lainnya saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, dan saksi NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH sebagai ahli waris dan setelah bertanda tangan pada Akta Jual Beli di Notaris.

- Bahwa oleh karena saksi WIWIK FUJIAWATI akan cuti melahirkan selanjutnya terdakwa memerintahkan kepada saksi WIWIK FUJIAWATI untuk menyerahkan dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH kepada saksi YATNA LUBERIYAWATI (berkas perkara terpisah) untuk diuruskan proses mengaktifkan kembali dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH yang sudah tidak aktif/habis masa berlakunya.
- Bahwa sebelum saksi WIWIK FUJIAWATI cuti, terdakwa menyuruh saksi WIWIK FUJIAWATI untuk membuatkan draft akta jual beli rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH antara saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dengan WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, yang sudah diserahkan kepada terdakwa.
- Bahwa oleh saksi YATNA LUBERIYAWATI dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH diurus untuk diaktifkan kembali masa berlakunya dan dinaikkan statusnya menjadi hak milik nomor 2789 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.
- Bahwa oleh karena saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE ditagih perihal pelunasan pembelian rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo oleh saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH, maka saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE meminta bantuan kepada terdakwa dan saksi YATNA LUBERIYAWATI agar rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH bisa diagunkan untuk meminjam uang di Bank.

Halaman 10 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo masih atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH maka untuk dapat diagunkan di Bank oleh WAHYU PUJI ASTUTIK, SE harus dibalik nama terlebih dahulu menjadi atas nama WAHYU PUJI ASTUTIK, SE.
- Bahwa untuk memenuhi keinginan saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, terdakwa dibantu YATNA LUBERIYAWATI membuatkan AKTA JUAL BELI Nomor 716/2016 atas obyek rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, Hak milik Nomor 2789 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH yang dibuat pada hari Jum'at tanggal 15 Juli tahun 2016 didalam akta jual beli tersebut menyebutkan bahwa dihadapan Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI SH.MSi para pihak yakni Tuan Dokterandes IBNU SUDJAK MACHFUDZ S.H selaku Penjual dan Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE selaku Pembeli menyatakan bahwa Penjual telah sepakat untuk menjual sebidang tanah di desa Sidokare dengan harga Rp.260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) kepada Pembeli, padahal terdakwa telah mengetahui bahwa IBNU SUDJAK MACHFUDZ S.H sudah meninggal pada tahun 2010 berdasarkan akta kematian atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ S.H yang diserahkan kepada terdakwa.
- Bahwa selanjutnya Terdakwa dibantu saksi YATNA LUBERIYAWATI mengajukan permohonan balik nama kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo atas sertifikat hak milik Nomor 2789 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH menjadi atas nama WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, dengan surat pengantar nomor : 40/SP/D/PPAT/VII/16 tertanggal 15 Juli 2016.
- Bahwa setelah terbit sertifikat hak milik nomor 2789 atas nama Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, selanjutnya pada tanggal 19 Desember 2016 saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE meminjam uang ke Bank BRI cabang Sidoarjo sebesar Rp.1.000.000, (satu miliar rupiah) dengan jaminan sertifikat hak milik nomor 2789 atas nama Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE.
- Bahwa perubahan nama kepemilikan atas rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo yang awalnya IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH dengan bukti SHGB No 407 menjadi sertifikat hak milik nomor 2789 atas nama Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, tanpa sepengetahuan dan seijin ahli waris IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH yakni saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH.
- Bahwa pembayaran atas rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo kepada ahli waris IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, yang kedua

Halaman 11 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 29 Agustus 2016 sebesar Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah), yang ketiga pada tanggal 29 Desember 2016 sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sehingga total pembayaran sebesar Rp.440.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dan masih kurang Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) namun saat ditagih selalu dijanjikan akan dibayar oleh saksi SULCHAN dan WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, dan saat menanyakan keberadaan sertifikat rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo dijawab oleh SULCHAN ada di kantor terdakwa selaku notaris, namun setelah datang di kantor terdakwa, selanjutnya terdakwa dan saksi YATNA LUBERIYAWATI mengatakan bahwa sertifikat tersebut sudah dijaminkan di Bank oleh WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, selanjutnya saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH melaporkannya ke Polresta Sidoarjo.

----- Perbuatan Ia terdakwa diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP jo pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.-

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa dan/ atau Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor: 278/Pid.B/2020/PN.SDA., tanggal 21 April 2020 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa Dyah Nuswantari Ekapsari, S.H., M.Si.;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 278/Pid.B/2020/PN.SDA., atas nama Terdakwa Dyah Nuswantari Ekapsari, S.H., M.Si., tersebut di atas;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

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

1. Saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH, SE, didengar keterangannya didepan persidangan dan dibawah sumpah menggunakan sarana teleconference yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saat diperiksa saksi mengaku dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani, serta bersedia untuk diperiksa dan sanggup untuk memberikan keterangan dengan sebenar benarnya, serta mengerti maksud dilakukannya pemeriksaan yaitu sehubungan dengan laporannya terkait dugaan penggelapan surat berharga berupa dokumen SHGB No 407 an pemegang hak Drs IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.
  - Bahwa sebelumnya dirinya tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga dengan sdri WIWIK, melainkan saksi kenal dengan yang bersangkutan setelah datang ke kantor Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI untuk

Halaman 12 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan SHGB Asli No. 407 atas nama (Alm) IBNU SUJAK MACHFUDZ, SH.

- Bahwa saksi pernah diperiksa dan memberikan keterangannya dibawah sumpah didepan penyidik kepolisian dan saksi membenarkan semua keterangannya BAP yang telah dibuat oleh penyidik kepolisian tersebut.
- Bahwa sehubungan dengan perkara tersebut diatas yang menjadi korbannya adalah saksi bersama dua orang saudaranya masing masing sdri WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH dan sdri NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH, dan terkait dengan penyerahan sertipikat HGB No 407 tersebut saksi mempunyai bukti tanda terimanya yaitu berupa tanda terima berkas tanggal 09 Juni 2016 yang di terima oleh sdri WIWIK PUJIAWATI selaku staf/ pegawai kantor Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, dan penyerahan dokumen tersebut atas sepengetahuan dan arahan dari Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI karena saat itu Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI sedang tidak ada di kantor, adapun selain Sertipikat HGB No 407 yang juga di serahkan kepada staf notaris sdri WIWIK adalah diantaranya berupa:
  - SHGB No. 407/ Sidokare (Asli) L.194 M2 an. IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.
  - Surat pernyataan/ keterangan waris (Asli) No. 594.3/052/UH/V/2016, tanggal 10 Mei 2016 Camat Umbulharjo. -
  - Surat pernyataan tanggal 10 mei 2016.
  - FC Kutipan akta kematian an. Drs IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.
  - FC KTP, KK an. WARDAH ASMAWATUL C, DIAH ANISA ASMAWATUL, N. LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH.
  - FC PBB 2010.
- Bahwa dokumen SHGB No. 407 an. IBNU SUDJAK MAHCFUDZ, SH tersebut adalah milik almarhum orang tua nya alm IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH yang di wariskan kepada saksi dan dua saudari kandung nya masing masing kakak nya bernama WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH dan adik saya NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH.
- Bahwa kronologis awal mula sehingga saksi menyerahkan sertipikat HGB No 407 tersebut kepada sdri WIWIK selaku staf Notaris sebagai berikut:
  - Orang tua saksi bernama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH dan Ibunya bernama SUCI WIDYANINGSIH telah memiliki 3 (tiga) orang anak kandung yaitu yang pertama bernama WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, yang kedua saksi sendiri (DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH) dan yang ketiga bernama NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH.
  - Tahun 1992 orangnya yang bernama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH melakukan pembelian obyek rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok

Halaman 13 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.-

- Pada bulan April 2010 orang tuanya yang bernama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, telah meninggal dunia, dan rumah dalam kondisi kosong karena saksi dan keluarganya menempati rumah di Yogyakarta.-
- Pada tahun 2015 Ibu nya bernama SUCI WIDYANINGSIH juga meninggal dunia yang pada akhirnya saksi dan saudara lainnya telah terjadi kesepakatan untuk menjual obyek tanah dan rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.-
- Selanjutnya sekitar bulan Mei 2016 paman saksi yang bernama KERRY BAGUS RIANDRA yang menjadi PNS di Polresta Sidoarjo mengenalkan Pembeli Rumah kepada saksi dan saudaranya dan kemudian diajak ketemuan di Rumah Makan AGIS dekat Masjid Agung Surabaya, yang pada akhirnya saksi mengenal Pembeli yaitu bernama Pak SULKAN dan istrinya bernama Bu PUDJI als bu CICIK dan sepakat dengan harga sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) bersih tanpa dipotong biaya pajak dan biaya notaris, namun kesepakatan hanya secara lisan saja tidak dituangkan ke dokumen tertulis.-
- Karena dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH sudah tidak aktif habis masa berlakunya akan diuruskan oleh Notaris, sehingga pada tanggal 9 Juni 2016 saksi atas sepengetahuan dan persetujuan dari Saudara lainnya menyerahkan dokumen asli Surat Tanah berupa SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH kepada Notaris melalui Bu WIWIK selaku Staf Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI.
- Karena sudah ada penyerahan sertifikat saksi meminta Uang Muka (DP) kepada Pak SULKAN selaku pembeli, saksi mengajukan sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) namun kenyataannya Pak SULKAN pada tanggal 1 Juli 2016 mentransfer uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri atas nama saksi dan uang sudah dibagikan kepadanya dan dua saudara lainnya.
- Pak SULKAN selaku pembeli akan memberikan kekurangan pembayaran rumah sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) melalui kredit Bank dengan persyaratan semua ketentuan

Halaman 14 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



sertifikat sesuai aturan kredit bank atau setelah sertifikat diselesaikan perubahan nama menjadi atas nama saksi dan saudara lainnya sebagai ahli waris dan setelah bertanda tangan pada Akta Jual Beli di Notaris, sedangkan Notaris yang ditunjuk adalah DYAH EKAPSARI, SH, dan seingat saksi kakak nya yang bernama WARDAH dan adik nya bernama NIKEN diantar ke Kantor Notaris untuk bertanda tangan dalam draf Akta Jual Beli namun tidak bertemu dengan Notarsi DYAH akan tetapi dengan Bu YATNA staf Notaris pengganti Bu WIWIK karena Bu WIWIK cuti melahirkan, tujuan kakak dan adiknya bertanda tangan di draf AJB karena tempat tinggalnya jauh dan direncanakan pembayaran pelunasan rumah akan melalui Bank.

- Namun fakta kenyataan Pak SULKAN dan Bu CICIK selaku Pembeli yang akan melakukan kredit KPR dari Bank untuk pembayaran pelunasan pembelian rumah, dan setelah saksi terus menanyakan kepada Pak SULKAN maupun Bu CICIK alias Bu PUJI tentang pelunasan pembayaran pembelian rumah kami ternyata pada akhirnya pembayarannya diangsur yaitu pada tanggal 29 Agustus 2016 sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan pada tanggal 23 Desember 2016 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sehingga sampai dengan sekarang ini jumlah keseluruhan uang pembayaran pembelian rumah dari Pak SULCHAN dan Bu CICIK sebesar Rp. 440.000.000,- (empat ratus empat puluh juta rupiah).
- Karena di tahun 2017 sama sekali tidak ada pembayaran dan saksi sudah berusaha untuk menghubungi baik Pak SULCHAN dan Bu CICIK alias Bu PUJI menanyakan kejelasan untuk pembayaran pelunasan pembelian rumah kami, dan saksi merasakan kesulitan untuk bertemu dengan pak SULKAN dan Bu CICIK. Pak SULKAN akhirnya menghubungi saksi yang katanya kesulitan pembayaran dan meminta tolong kepada saksi untuk membantu menjualkan rumah secara bersama-sama.
- Pada tanggal 12 Oktober 2018 saksi didampingi Pak ROMLI dan Bu LIS untuk bertemu dengan Pak SULCHAN di rumah Sidokare, saya menanyakan pembayaran pelunasan rumah, dan ternyata belum bisa membayar dengan meminta tambahan waktu akhir bulan Oktober 2018, dan saksi bilang agar menepati janji dan kalau tidak. bagaimana kelanjutannya dan saksi menanyakan kepada Pak SULCHAN untuk keberadaan sertifikat tersebut dan dijawab oleh Pak SULCHAN kalau sertifikatnya ada di Notaris.

Halaman 15 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



¶ Bahwa karena saksi merasa dirugikan akhirnya saksi melaporkannya kepada Polisi.

Atas keterangan saksi tersebut terdakwa membenarkan sebagian dan menyatakan sebagian lainnya adalah salah yakni terdakwa tidak tanda tangan pada akta jual beli yang menyebabkan berpindahnya hak kepemilikan tanah dan rumah dalam perkara ini dari almarhum Ibnu Sudjak Mahfudz, SH, kepada Wahyu Puji Astutik, SE.

2. Saksi WIWIK PUJIAWATI, didepan persidangan dan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja di kantor notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI yang saat ini berkantor Perum Griya Candi Asri Blok AC-02 Desa Gelam Kec. Candi kab. Sidoarjo, serta saksi bekerja di kantor notaris DYAH adalah sejak akhir tahun 2010 sampai dengan saat ini, dan saksi bekerja di kantor notaris tersebut adalah di bagian administrasi kantor yang mempunyai tugas dan tanggung jawab membuat/ melakukan pengetikan akte yang berhubungan dengan transaksi jual beli tanah.
- Saksi kenal dengan DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH, saksi korban sejak tanggal 09 Juni 2016 ketika sdri ANISA datang ke kantor notaris DYAH untuk menyerahkan sertifikat SHGB No. 407 atas nama IBU SUDJAK MACHFUDZ, serta sdri ANISA datang ke kantor notaris adalah bersama PUJI, serta kedatangan ke dua orang tersebut adalah dengan maksud dan tujuan rencana melakukan transaksi jual beli sebidang rumah sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat SHGB No. 407 tersebut diatas.
- Obyek rumah yang akan di perjual belikan antara sdri ANISA dengan sdri PUJI adalah sesuai tercantum di sertifikat yaitu berlokasi di perum Sidokare sidoarjo, Adapun yang di temui oleh kedua orang tersebut adalah saksi sendiri selaku staf pegawainya mengingat waktu itu bu DYAH sedang tidak ada di kantor, dan setahu saksi bu ANISA dan bu PUJI datang ke kantor notaris dan ketemu dengan saksi hanya sekali saja, sedangkan yang di sampaikan oleh bu ANISA waktu itu adalah jika dirinya berniat akan melakukan proses transaksi jual beli rumah dengan sdr PUJI, serta bertanya kepada saksi tentang semua persyaratan persyaratan yang harus di penuhi oleh ke dua belah pihak
- Bahwa saat kedua orang tersebut menghadap kepadanya, masih belum terjadi deal terkait harga jual beli atas obyek rumah yang berlokasi di wilayah Sidokare, melainkan saat itu bu ANISA hanya akan menyerahkan sertifikat Hak guna bangunan No 407 asli serta menanyakan syarat syarat yang harus di penuhi terkait proses jual beli tersebut, Adapun

Halaman 16 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persyaratan yang harus di penuhi oleh kedua belah pihak adalah untuk penjual (bu ANISA) adalah:

□ SHGB Asli No. 407 an. IBNU SUJAK MACHFUDZ dengan luas 194 M2

□ Surat pernyataan surat keterangan waris.

□ Foto copy Surat akte kematian Alm IBNU SUJAK MACHFUDZ.

□ Foto copy Surat akte kematian Alm SUCI WIDYANINGSIH.

□ Foto Copy KTP dan KK Ahli waris.

□ Foto copy PBB tahun 2010 .

Kemudian dari pihak calon pembeli melampirkan Foto KTP dan Foto KK atas nama WAHYU PUJI ASTUTIK, SE.

- Bahwa penyerahan semua kelengkapan dokumen asli dari bu ANISA kepada saksi disertai dengan bukti tanda terima tertanggal 09 Juni 2016 (terlampir), sedangkan masa berlaku SHGB No 407 tersebut sudah tidak berlaku (tidak aktif) sehingga harus di hidupkan kembali sertipikat tersebut dan di tingkatkan menjadi Hak Milik. Serta saksi mengaku tidak tahu apakah kedua calon penjual dan pembeli tersebut sempat bertemu langsung dengan notaris DYAH yang jelas setelah semua persyaratan asli di terima selanjutnya sekira tanggal 11 Juni 2016 berkas tersebut di serahkan oleh saksi kepada bu DYAH selaku notaris, kemudian selang dua – tiga hari (tanggal lupa) sdri PUJI datang sendiri ke kantor notaris DYAH dan bertemu dengan saksi, dan dalam kesempatan tersebut sdri PUJI minta kepada saksi agar menyerahkan semua berkas atau syarat syarat terkait proses jual beli kepada bu YATNA, serta berkas tersebut tidak langsung di serahkan mengingat posisi berkas waktu itu berkas sudah di serahkan kepada bu DYAH selaku notaris, selanjutnya selang kurang lebih tiga hari bu DYAH memerintahkan kepada saksi untuk membuat tanda terima penyerahan berkas dari bu DIAH kepada bu YATNA.
- Bahwa saat itu bu DYAH menyuruh saksi untuk membuat bukti penyerahan berkas, dan atas permintaan tersebut saksi langsung menulis pada lembar tanda terima atau pada bagian bawah bukti (penyerahan Berkas dari bu ANISA) dengan cara saksi menulis tangan dengan kalimat telah diterima peralihan berkas dan di proses dan telah tercantum tanda tangan bu YATNA selaku penerima berkas, dan berkas tersebut diterima dari penguasaan bu DYAH selaku Notaris.
- Bahwa peralihan berkas kepada sdri YATNA tersebut dilakukan oleh saksi karena sebelumnya saksi menyampaikan jika dalam waktu dekat dirinya akan cuti melahirkan dan saat itu juga ada bu YATNA, namun sebelumnya bu PUJI sempat bertanya tentang mekanisme/ proses

Halaman 17 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peningkatan hak kepada bu YATNA dan kemudian dijelaskan oleh bu YATNA terkait apa yang ditanyakan oleh bu PUJI.

- Bahwa setelah berkas diserahkan kepada YATNA untuk dihidupkan lagi SHGB an. IBNU SUDJAK, saksi tidak pernah menerima kembali berkas tersebut dari YATNA.
- Bahwa sehubungan dengan rencana akan dilakukannya proses jual beli rumah antara bu ANISA dan bu PUJI saksi pernah di perintah oleh notaris DYAH untuk membuatkan draf akte jual beli antara bu ANISA dengan bu PUJI, selanjutnya draf tersebut di serahkan kepada bu DYAH selaku notaris, dan draf tersebut di buat sesaat setelah saksi menerima berkas dari bu ANISA, dan draf akte jual beli tersebut waktu itu masih belum di tanda tangani oleh ahli waris, dan kemudian saksi meminta kepada bu YATNA untuk menyodorkan draf tersebut ke ahli waris ketika datang ke kantor Notaris.
- Bahwa selang dua tahun kemudian saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH pernah datang ke kantor menanyakan perihal keberadaan SHGB an. IBNU SUDJAK, mendengar hal tersebut saya dan Notaris DYAH NUSWANTARI kaget, karena saksi mengira transaksi Jual Beli tersebut sudah selesai dilaksanakan saat saksi cuti melahirkan.

Atas keterangan saksi tersebut terdakwa menyatakan tidak tahu tentang draft akta jual beli yang belum ada tanda tangannya serta tidak tahu tentang nomor pada akta jual beli dalam perkara ini.

3. Saksi YATNA LUBERIYAWATI, didepan persidangan dan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sehubungan dengan perkara tersebut diatas yang di ketahui saksi adalah bahwa dirinya adalah selaku biro jasa freelance yang pernah menerima penyerahan berkas untuk proses peningkatan hak dari SHGB ke hak milik, mengingat SHGB tersebut sudah habis masa berlakunya dan harus di aktifkan lagi sekaligus dilakukan peningkatan menjadi hak milik serta berkas untuk proses peningkatan SHGB ke hak milik tersebut diterima oleh saksi dari sdri WIWIK PUJIAWATI selaku staf notaris dari bu DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, serta berkas permohonan tersebut setahu saksi adalah atas nama pak IBNU SUDJAK MACHFUDZ.
- Saksi mengaku bahwa dirinya tidak mengetahui siapa atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ yang tercantum dalam berkas permohonan peningkatan hak dari SHGB ke SHM, yang jelas atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ sebagai pemilik obyek rumah yang tercantum dalam SHGB No. 407, dan menurut keterangan saksi jika berkas permohonan proses peningkatan hak tersebut diserahkan kepada saksi

Halaman 18 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA





- atas permintaan sdr WIWIK PUJIAWATI selaku staf notaris di kantor Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, Msi.
- Bahwa saksi hanya sebatas tenaga freelance saja, dan kebetulan dirinya di kasih pekerjaan oleh sdr WIWIK untuk mengajukan proses peningkatan hak dari SHGB ke hak Milik (SHM), yang mana SHGB No. 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ bisa berada di kantor notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI adalah berawal dari penyerahan SHGB dari bu ANISA kepada sdr WIWIK PUJIAWATI di kantor notaris.
  - Bahwa saksi mengaku tidak kenal dengan sdr ANISA dan juga tidak ada hubungan apa apa dengan dirinya, dan saksi kenal dengan sdr ANISA ketika yang bersangkutan bersama kakak dan adiknya datang ke kantor notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI untuk tanda tangan dalam draf Akta Jual beli rumah yang obyeknya terletak di perum sidokare Indah sidoarjo sebagaimana tercantum dalam alas hak SHGB atas nama IBNU SUJAK MACHFUDZ, sedangkan sdr ANISA beserta adik dan kakaknya tersebut adalah ahli waris dari pak IBNU SUDJAK MACHFUDZ.
  - Bahwa penyerahan berkas untuk peningkatan hak tersebut di terima di Kantor Notaris Dyah dan bukti tanda terima berupa copy warna biru SHGB tanggal 09 Juni 2016 saksi membenarkan bahwa dirinya yang telah tanda tangan dalam bukti tanda terima tersebut.
  - Bahwa kelengkapan berkas yang diterima waktu itu diantaranya berupa:
    - SHGB asli No. 407 an. IBNU SUJAK MACHFUDZ . -
    - Foto copy KTP dan KK atas nama IBNU SUJAK MACHFUDZ.
    - Foto copy PBB dan IMB atas obyek rumah .
  - Bahwa sdr DYAH selaku notaris sudah mengetahui akan adanya berkas permohonan proses balik nama tersebut karena tanda tangan PPAT di akta jual beli tercantum tanda tangannya bu DYAH selaku notaris dan PPAT, serta berkas untuk permohonan proses balik nama SHM dari sdr WIWIK tersebut terdiri dari lampiran -
    - Sertipikat (SHM) No 2789 asli atas nama IBNU SUJAK MACHFUDZ .
    - AJB antara IBNU SUJAK MAHFUDZ dengan WAHYU PUJI ASTUTIK Nomor 716/2016, tanggal 15 Juli 2016.
    - Foto copy PBB .
    - Foto copy KTP, KK (penjual dan pembeli) .
    - Form surat pernyataan dari BPN .
  - Bahwa saksi mengaku belum mengetahui kalau ternyata atas nama IBNU SUJAK MACHFUDZ tercantum dalam SHGB No 407 tersebut sudah meninggal dunia, serta saksi menerangkan bahwa yang mengurus balik nama sertifikat dari IBNU SUDJAK mnejadi an.WAHYU PUHI ASTUTI, SE dan mengisi form surat pernyataan maupun form lainnya (blngko) dari BPN sebagai syarat kelengkapan proses balik nama SHM tersebut adalah saksi sendiri sedangkan untuk isi surat pernyataannya



adalah diantaranya pernyataan peralihan hak dari penjual ke pembeli dan yang tanda tangan adalah pihak pembeli yaitu bu PUJI, dan ketika berkas diterima dari sdri WIWIK form pernyataan dari BPN sudah tertera tanda tangan bu PUJI, sedangkan saksi hanya mengisi pada kolom identitas yaitu sebatas identitas pembeli saja.

- Bahwa biaya untuk proses peningkatan hak dari SHGB ke hak milik serta proses permohonan balik nama hak milik dari atas nama IBNU SUJAK MACHFUDZ ke atas nama WAHYU PUJI ASTUTIK diterima oleh saksi dari bu PUJI sebesar Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah), dan uang sejumlah tersebut juga untuk biaya balik nama SHM, sedangkan untuk pembayaran BPHTB dan PPh Final biayanya ada sendiri dan diterima oleh saksi dari bu PUJI untuk besarnya lupa.
- Bahwa sekitar bulan oktober 2018 bu ANISA datang ke kantor notaris DYAH untuk kepentingan menanyakan keberadaan sertifikat asli yang semula di titipkan di kantor notaris melalui sdr WIWIK, dan waktu itu ada saksi, sdri WIWIK, bu DYAH selaku notaris, dan atas pertanyaan itu sdri WIWIK terkesan berbelit belit dan akhirnya saksi menyampaikan kepada bu ANISA jika sertifikat SHGB sudah balik nama menjadi hak milik atas nama WAHYU PUJI ASTUTIK, selanjutnya selang beberapa hari sdri WIWIK meminta kepada saksi untuk datang ke kantor notaris DYAH untuk tanda tangan surat pernyataan yang sudah di siapkan dan di tulis oleh sdri WIWIK namun saksi tidak mau tanda tangan, mengingat isi surat tersebut menyudutkan saksi dengan menyatakan bahwa saksi akan bertanggung jawab sepenuhnya jika terjadi sesuatu atas proses balik nama tersebut.
- Saksi mengaku tidak mengetahui siapa yang membuat akta jual beli antara IBNU SUJAK MACHFUDZ dengan WAHYU PUJI ASTUTIK yang di jadikan sebab perubahan balik nama, yang jelas akta jual beli tersebut sudah terlampir.
- Bahwa saksi yang meminta nomer akta jual beli antara IBNU SUJAK MAHFUDZ dengan WAHYU PUJI ASTUTIK Nomor 716/2016, tanggal 15 Juli 2016 kepada staf notaris Dyah Nuswantari SH, MSi, yang bernama SITI NURCHOLIPAH Als MBAK IPE melalui telepon.

Atas keterangan saksi tersebut terdakwa terdakwa menyatakan tidak tahu tentang draft maupun akta jual beli terdakwa tidak pernah tanda tangan disana serta tidak tahu tentang nomor pada akta jual beli dalam perkara ini dan juga terdakwa tidak pernah tanda tangan di bukti pembayaran pajak waris dan pajak pembeli.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Saksi SITI NURCHOLIPAH Als MBAK IPE, didepan persidangan dan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saat ini saksi bekerja menjadi staf kantor notaris DIAH NUSWANTARI EKAPSARI yang berkantor Perum Griya candi asri Blok AC-02 Desa Gelam Kec. Candi kab. Sidoarjo, serta saksi bekerja di kantor notaris Dyah adalah sejak tahun 2004 sampai dengan saat ini di bagian administrasi kantor yang mempunyai tugas dan tanggung jawab membuat/ melakukan pengetikan akte yang berhubungan dengan transaksi jual beli tanah.
  - Bahwa sebelumnya saksi memang tidak tahu adanya proses jual beli antara sdri ANISA dengan sdri WAHYU PUJI ASTUTIK, dan saksi memang pernah di telpon oleh seorang perempuan bernama Sdri YATNA dengan maksud untuk minta Nomor register dalam Akta jual beli antara IBNU SUJAK MAHFUDZ dengan WAHYU PUJI ASTUTIK dengan Nomor 716/2016, tanggal 15 Juli 2016.
  - Bahwa sdri YATNA adalah seorang biro jasa freelance yang biasa membantu membantu melakukan pengurusan proses permohonan hak ataupun yang lainnya ke kantor BPN Sidoarjo.
  - Bahwa saat dirinya di telpon oleh sdri YATNA posisi nya waktu itu sedang berada di kantor Notaris yang lama yaitu di Jl. Raya Bligo No. 53 Candi sidoarjo, dan saksi mencatatnya di buku register PPAT kantor Notaris Dyah Nuswantari Ekapsari, dengan catatan di buku register PPAT dengan Nomor 716, dan pada kolom penghadap di catat IBNU SUJAK dan pada kolom keterangan tercatat Mbak PUJI sesuai permintaan sdri YATNA, selang beberapa hari sdri YATNA datang ke kantor yang waktu masih berada di kantor lama untuk menyerahkan Draf akta jual beli, dan kemudian saksi juga mencatat pada Draf akta jual beli tersebut yaitu Nomor 716/2016, 14 Juli 2016, dan pencatatan tersebut dilakukan sudah sepengetahuan dan seijin Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, karena setelah itu saksi melaporkannya ke Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, dan oleh Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI di setujui. Atas keterangan saksi tersebut terdakwa menyatakan jika keterangan saksi tersebut benar.
5. Saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, didengar keterangannya didepan persidangan dan dibawah sumpah menggunakan sarana teleconference yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan pelapor sdri DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH, dan saksi mengaku kenal dengan pelapor setelah dirinya dikenalkan oleh suami siri nya yang bernama

Halaman 21 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SULCHAN dan perkenalan saksi dengan pelapor tersebut dalam rangka di titipin obyek rumah milik pelapor yang beralamatkan di perum sidokare indah Blok A9 Sidoarjo untuk dijualkan, namun akhirnya pelapor minta kepada saksi dan sdr SULCHAN untuk membelinya.

- Bahwa inisiatif untuk membeli rumah pelapor yang berada di perum sidokare Indah Blok A-9 Kel. Sidokare Sidoarjo tersebut adalah niat bersama yaitu saksi dan suami sirinya yaitu sdr SULCHAN, dan semula saksi belum mengetahui siapa pemilik obyek rumah yang akan di jual oleh pelapor kepadanya tersebut, dan setelah pelapor menunjukkan alas hak nya berupa sertifikat HGB jika ternyata obyek rumah itu adalah milik orang tuanya yang bernama Alm IBNU SUDJAK MACHFUDZ (Purn Polri) yang mana semasa hidupnya almarhum mempunyai tiga orang ahli waris masing masing yang pertama sdri WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, DIAN ANISA ASMAWATUL CHUSNAH (pelapor) dan yang ke tiga bernama NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH dan ketika rumah tersebut di tawarkan untuk dijual ke tiga ahli waris tersebut sudah tidak bertempat tinggal di obyek rumah tersebut.
- Bahwa Saksi mengetahui jika atas nama dalam Sertipikat HGB (IBNU SUDJAK MACHFUDZ) tersebut meninggal dunia adalah setelah suami siri nya yaitu sdr SULCHAN memberikan Copy surat keterangan waris, dan saksi membenarkan bahwa kutipan akta kematian yang di terbitkan oleh Dinas kependudukan dan pencatatan sipil kota Yogyakarta tanggal 10 Mei 2010 tersebut adalah bukti jika IBNU SUDJAK MACHFUDZ sudah meninggal dunia, namun saksi mengaku belum pernah melihat akta tersebut.
- Bahwa Saksi dan suaminya SULCHAN berminat untuk membeli rumah tersebut selanjutnya suami saksi menghubungi via telpon kepada sdri ANISA sebagai perwakilan ahli waris dan akhirnya sepakat untuk mengadakan pertemuan di rumah makan agis, serta pertemuan tersebut dilaksanakan pada hari dan tanggal serta bulan lupa tahun 2016 jam 19.00 Wib sedangkan yang hadir waktu itu adalah saksi dan suaminya serta tiga orang ahli waris masing masing pelapor (DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH), WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH dan NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH., dan pertemuan tersebut dilakukan dengan maksud untuk nego harga, dan waktu itu terjadi kesepakatan dengan harga Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), dengan kesepakatan pembayarannya diangsur, dan saksi bersama

Halaman 22 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suaminya sudah melakukan angsuran pembayaran dengan perincian sebagai berikut:

- ▣ Pada tanggal 25 Mei 2016 transfer uang sebesar Rp. 15.000.000.000,- (Lima belas juta rupiah) ke rekening Nomor 0372375483 atas nama DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH.
- ▣ Pada tanggal 01 Juli 2016 transfer uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke rekening bank mandiri dengan nomor 1370004895864 atas nama DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH.
- ▣ Pada tanggal 23 Agustus 2016 transfer uang ke bank BRI sebesar Rp.200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah) ke rekening bank mandiri Nomor 137004895864 atas nama DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH.
- ▣ Pada tanggal 29 Agustus 2016 transfer ke bank BRI sebesar Rp. 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) ke rekening bank mandiri Nomor 1370004895864 atas nama DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH.
- ▣ Sehingga jumlah pembayaran yang sudah di bayarkan kepada pelapor senilai total Rp. 455.000.000,- (Empat ratus lima puluh lima juta rupiah).
- Bahwa setelah ada pembayaran sebesar Rp. 455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah), selanjutnya sdri ANISA menyerahkan alas hak berupa SHGB No 407 an. IBNU SUDJAK MACHFUDZ ke kantor Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI yang waktu itu masih berkantor di Bligo Candi Sidoarjo, serta penitipan/ penyerahan SGHB tersebut dilakukan untuk transaksi jual beli terhadap obyek rumah dimaksud, sdri DIAH ANISA dan dua orang saudaranya (ahli waris) belum pernah membuat akta ikatan maupun akta jual beli atas rumah yang menjadi obyek tersebut, namun waktu itu pihak notaris sudah membuat draf akte ikatan jual beli antara para ahli waris dengan saksi selaku calon pembeli, namun saksi hingga saat ini belum menanda tangani draf tersebut, demikian juga sdri ANISA juga belum tanda tangan.
- Saksi mengaku bahwa dirinya tidak mengetahui bagaimana proses peralihan hak (pembuatan akta jual beli antara saksi dengan IBNU SUDJAK MACHFUDZ) karena semua diserahkan/ dipasrahkan kepada notaris/ PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI beserta staf nya, serta saksi mengaku tidak mengetahui produk akta minuta berupa apa yang dibuat oleh notaris/ PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI terkait rekayasa peralihan hak dari atas nama IBNU SUDJAK kepada dirinya.
- Bahwa ketika ditunjukkan kepadanya dokumen berupa akta minuta berupa AJB (Akta jual beli) Nomor 716/2016. Tanggal 15 Juli 2016 antara

Halaman 23 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IBNU SUDJAK MACHFUDZ dengan WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, dirinya membenarkan bahwa nama yang tercantum dalam akta tersebut adalah benar namanya namun saksi mengaku tidak pernah tanda tangan, serta saksi menerangkan bahwa ide atau niat untuk melakukan perbuatan hukum berupa proses jual beli dengan menerbitkan AJB No 716/2016, tanggal 15 Juli 2016 tersebut adalah dari notaris/ PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, karena saksi menyerahkan sepenuhnya kepada pihak notaries.

- Bahwa untuk jumlah keseluruhan uang biaya yang sudah dikeluarkan kepada Bu Notaris DYAH yaitu kurang lebih sebesar Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
  - Saksi lupa hari dan tanggalnya sekitar bulan Juli 2016 dirinya menyerahkan uang tunai sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah), namun yang menerima saksi lupa apakah Mbak WIWIK atau Mbak YATNA di Kantor Notaris DYAH.
  - Pada tanggal 13 Juli 2016 saksi transfer uang sebesar Rp. 23.000.000,- (dua puluh tiga juta rupiah) ke rekening Bank BCA dengan nomor 0183532933 atas nama YATNA LUBERIYAWATI.
  - Pada tanggal 20 Juli 2016 saksi transfer uang sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) ke rekening Bank BCA dengan nomor 0183532933 atas nama YATNA LUBERIYAWATI.
- Bahwa SHM yang sudah berubah nama menjadi SHM atas nama saksi (JANDA WAHYU PUJI ASTUTIK, SE) tersebut diterima langsung dari sdr YATNA namun tempatnya saksi lupa antara di BPN Sidoarjo dan BRI cabang sidoarjo, selanjutnya dokumen tersebut langsung di jaminkan ke Bank BRI dan sebagai pemohon kreditnya adalah nama perusahaan saksi yaitu CV GADING KUNING yang mana saksi selaku direkturnya dan suaminya (SULCHAN, SH, MH) selaku Persero Komanditer CV GADING KUNING yang bergerak dibidang kontraktor, dan yang bertanda tangan adalah saksi yang bertindak selaku direktur CV GADING KUNING dan suaminya yang bertindak selaku persero komanditer.
- Bahwa permohonan kredit ke bank BRI dengan menjaminkan SHM No 2789 an JANDA WAHYU PUJI ASTUTIK, SE tersebut adalah atas kesepakatan berdua, serta pinjaman kredit yang diajukan adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar) dengan jenis pinjaman modal kerja, namun terima bersih hanya sebesar Rp. 940.000.000,- (Sembilan ratus empat puluh juta rupiah) dan uang hasil pinjaman tersebut tidak langsung diterima melainkan terlebih dulu dimasukkan ke rekening pinjaman an. CV Gading Kuning, dan setelah itu baru dilakukan pencairan dengan cara

Halaman 24 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui cek atas nama CV GADING KUNING, serta permohonan kredit ke bank BRI tersebut dilakukan tanpa izin ahli waris yaitu sdri DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan saudaranya.

Atas keterangan saksi tersebut terdakwa tidak menanggapi.

6. Saksi MOCHAMAD AJAX, didepan persidangan dan dibawah sumpah yang

pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah pegawai BPN kabupaten Sidoarjo.
- Bahwa sesuai dengan data di buku tanah nomor hak milik 2789 sudah ada perubahan dari atas nama Drs IBNU SUDJAK MACHFUDZ kepada JANDA WAHYU PUDJI ASTUTIK dan sebab perubahannya adalah AJB nomor 716/2016, tgl 15 juli 2016 antara Drs IBNU SUJAK MACHFUDZ dengan WAHYU PUJI ASTUTIK, SE yg dibuat di hadapan DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi.
- Bahwa SHM No 2789 an. JANDA WAHYU PUJI ASTUTIK tersebut adalah produk dari BPN Kabupaten Sidoarjo, dan benar bahwa pihak BPN Kabupaten Sidoarjo pernah melakukan checking SHM No 2789 tersebut pada tanggal 14 Desember 2016 dan di nyatakan SHM tersebut sudah sesuai dengan buku tanah dan tidak ada catatan lain dan kemudian di tindak lanjuti oleh PPAT dengan permohonan pemasangan HT (hak Tanggungan) Nomor : 847/2016, tanggal 16 Desember 2016 yang di buat di hadapan notaris ABDUL MUIS IKHSAN , SH selaku PPAT di Sidoarjo;
- Bahwa setahu saksi sesuai dengan data di buku tanah Nomor Hak Milik 2789 sudah ada perubahan dari atas nama Drs IBNU SUJAK MACHFUDZ kepada JANDA WAHYU PUJI ASTUTIK, SE dan sebab perubahannya adalah jual beli berdasarkan Akta jual beli Nomor: 716/2016, tanggal 15 Juli 2016 antara Drs IBNU SUJAK MACHFUDZ dengan JANDA WAHYU PUJI ASTUTIK, SE yang dibuat dihadapan DIAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, PPAT di Kabupaten sidoarjo.

Atas keterangan saksi tersebut terdakwa tidak menanggapi.

7. Saksi WILDHAN WAHYUDI ARIANTO, SP, didepan persidangan dan

dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi adalah selaku pegawai bank BRI cabang sidoarjo di bagian supervisor admin kredit yang mempunyai tugas dan tanggung jawab menerima berkas kredit dari marketing.
- Bahwa pihak Bank BRI pernah menerima permohonan kredit dari CV gading kuning pada tanggal 21 Nopember 2016 selaku direktornya adalah sdri WAHYU PUJI ASTUTIK, adapun agunan/ jaminan adalah berupa SHGB 2789 an. JANDA WAHYU PUJI ASTUTIK sebagai pengganti SHGB No 407 an. IBNU SUJAK MACHFUDZ, adapun yang

Halaman 25 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanda tangan dalam perjanjian kredit modal kerja usaha tersebut adalah WAHYU PUJI ASTUTIK dan sdr SULCHAN dengan pinjaman modal sebesar Rp. 1000.000.000,- (Satu Milyar rupiah);.

- Bahwa Debitur yang mengajukan permohonan kredit modal kerja tersebut atas nama CV. GADING KUNING yang direkturnya atas nama WAHYU PUJI ASTUTIK Alamat Perum Puri Indah Blok ED 20 Desa Suko Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo, adapun nilai pinjaman yang diajukan adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,-(Satu Milyar Rupiah) dengan jangka waktu Kredit 12 bulan dan untuk pembayaran Bunganya dibayar setiap bulan sebesar Rp. 14% dimulai tanggal 16 Januari 2017 sampai dengan 16 Desember 2017 sedangkan untuk Pelunasan Kreditnya (Pokok sebesar Rp. 1.000.000.000,-) dibayarkan di akhir Periode yaitu pada tanggal 16 Desember 2017.
- Bahwa sehubungan dengan permohonan kredit modal kerja atas nama CV Gading kuning pihak bank BRI telah membuat SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN serta dibuatkan SURAT PERJANJIAN KREDIT, adapun semua yang membuat SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN UNTUK PENGAJUAN KREDIT serta SURAT PERJANJIAN KREDIT adalah pihak Notaris yang proses penandatanganan dilakukan pada tanggal 16 Desember 2016 di kantor BRI Cabang Sidoarjo alamat Jl. A. YANI No 35 Sidoarjo sedangkan yang bertanda tangan adalah sdr WAHYU PUJI ASTUTIK dan sdr SULCHAN dan dihadapan notaris ABDUL MUIS IKHSAN, SH.

Atas keterangan saksi tersebut terdakwa tidak menanggapi.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah mengajukan Ahli sebagai berikut:

MOCH. SYAMSUDIN, SH,M.Kn, keterangan ahli dihadapan penyidik dibawah sumpah dan dengan persetujuan terdakwa dan/ atau Para Penasihat Hukumnya dibacakan oleh Penuntut Umum dihadapan persidangan, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saat ini dirinya di tunjuk sebagai anggota MP2D (Majelis pembinaan dan pengawasan pejabat pembuat akta tanah Daerah) di wilayah kabupaten Sidoarjo sejak tahun 2018 sampai dengan sekarang ini, mengingat lembaga tersebut baru di bentuk tahun 2018 berdasarkan peraturan menteri ATR/ Kepala BPN RI Nomor : 02 tahun 2018, tanggal 28 Februari 2018
- tugas dan kewenangan ahli sebagai anggota MP2D adalah melakukan pembinaan dan pengawasan pejabat PPAT di seluruh wilayah Kabupaten sidoarjo, adapun yang mendasari ahli di tunjuk sebagai anggota MP2D di wilayah kabupaten sidoarjo adalah berdasarkan surat keputusan Kepala

Halaman 26 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA

#### 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

- BPN pusat namun untuk nomor dan tanggal ahli lupa, sedangkan untuk proses pelaksanaan pelantikan dilakukan oleh kepala kanwil BPN jatim.
- bahwa untuk Akta perjanjian Ikatan jual beli adalah suatu bentuk akta otentik yang dibuat oleh notaris selaku pejabat yang berwenang, sedangkan untuk akta PPAT merupakan bentuk akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah setempat sebagai alat peralihan hak atas obyek jual beli, dan pejabat PPAT wajib meminta data identitas (KTP, KK, surat nikah, dan NPWP) para pihak yang berwenang (pihak penjual dan pembeli), serta harus menyerahkan bukti hak bagi penjual, melakukan pengecekan bukti (sertipikat) ke kantor pertanahan, serta berkas-berkas lain yang diperlukan dalam rangka proses jual beli para pihak, dan para pihak harus menghadap secara langsung di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT).
  - Bahwa apabila ada ahli waris akan melakukan transaksi jual beli obyek berupa rumah yang alas haknya masih berupa SHGB dan atas nama pemegang hak sudah meninggal dunia, maka syarat yang harus dilakukan adalah pihak penjual harus melampirkan surat keterangan waris yang dibuat oleh pihak yang berwenang, melampirkan identitas para ahli waris dan terlebih dulu harus melakukan proses balik dari pemegang hak semula kepada semua ahli waris.
  - Bahwa pejabat PPAT wajib mencatat serta mendaftarkan nomor akta pada buku daftar akta PPAT, dan ahli menerangkan bahwa dirinya kenal dengan Notaris/PPAT bernama DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi.
  - Bahwa surat persetujuan membuka kredit Nomor 30 hari jum,at tanggal 16 Desember 2016 antara Tn. DHANARDONO selaku pimpinan cabang PT BRI di Sidoarjo dengan Ny. WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, selaku direntur CV Gading kuning dan Tn. SULCHAN, SH, selaku komanditer CV Gading kuning yang di dalamnya tercantum tanda tangan WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, dan SULCHAN, SH, selaku pemohon tersebut adalah dianggap sebagai alat bukti yang sah.
  - Bahwa setiap akta yang di tanda tangani PPAT merupakan tanggung jawab sepenuhnya pejabat PPAT walaupun proses pengetikannya dilakukan oleh staf/pegawainya, dan pejabat PPAT wajib dan harus mengecek secara langsung terhadap nomor register yang tercatat dalam buku register PPAT, dan tanpa Nomor register Akta jual beli tidak bisa di gunakan untuk mengajukan permohonan peralihan hak ke kantor BPN setempat, meskipun terdapat tanda tangan para pihak.
- Atas keterangan ahli yang dibacakan tersebut terdakwa ...

Halaman 27 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terdakwa DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Pada saat di periksa terdakwa dalam keadaan sehat baik jasmani maupun rohani serta bersedia untuk diperiksa dan sanggup untuk memberikan keterangan sebenar benarnya.
- bahwa saat ini bekerja sebagai Notaris/ PPAT yang berkantor di Perum Griya candi asri AC-02 Desa gelam Kec. Candi Sidoarjo.
- Terdakwa sebagai pejabat Notaris, tugas dan kewenangannya adalah membuat akta perjanjian kesepakatan para pihak sesuai dengan kebutuhannya, sedangkan sebagai pejabat PPAT tugas dan kewenangannya adalah untuk membuat akta terkait jual beli tanah, adapun pegawai/ staf di kantor terdakwa berjumlah empat orang, diantaranya sebagai berikut:
  - Sdri WIWIK PUJIAWATI.
  - Sdri SITI NUR KHOLIFAH als Ipe.
  - Sdri TITIN FERIYANTI.
  - Sdri ARI MARTINI.
- Terdakwa mengaku kenal dengan perempuan bernama DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH (Panggilan ANISA), dan dengan sdr WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, sebelumnya terdakwa juga sudah kenal, dan terdakwa kenal dengan sdri ANISA sejak tanggal 09 Juni 2016 dan kenal dengan yang bersangkutan ketika sdri ANISA datang ke kantor terdakwa yang waktu itu masih berkantor di Jl. Raya Bligo candi Sidoarjo dalam rangka menyerahkan sertifikat SHGB No. 407 atas nama IBU SUJAK MACHFUDZ.
- Bahwa sdr ANISA datang ke kantornya pada tanggal 09 Juni 2016, namun terdakwa tidak mengetahui bu ANISA datang bersama siapa, mengingat waktu itu terdakwa sedang berada di BTN Surabaya, dan yang menerima penyerahan SHGB adalah staf nya bernama WIWIK PUJIAWATI, namun sebelumnya terdakwa menghubungi stafnya sdri WIWIK PUJIAWATI agar menerima penyerahan berkas dan SHGB dari bu ANISA.
- bahwa sdri ANISA datang ke kantornya dan menyerahkan SHGB No 407 tersebut dengan maksud dan tujuan rencana akan melakukan jual beli dengan sdr WAHYU PUJI ASTUTIK terhadap obyek rumah miliknya, namun sebelumnya akan dilakukan peningkatan hak dulu dari SHGB menjadi SHM, Adapun obyek atas rumah tersebut adalah berada di perum Sidokare Indah Blok A-09 kel. Sidokare Kec. Sidoarjo kab. Sidoarjo, sedangkan Alas hak atas obyek rumah tersebut adalah berupa SHGB No. 407 atas nama IBNU SUJAK MACHFUDZ
- bahwa berdasarkan surat keterangan waris yang diserahkan kepadanya bahwa sdri ANISA adalah anak kandung yang merupakan ahli waris dari IBNU SUJAK MACHFUDZ, selain sdri ANISA yang juga merupakan ahli

Halaman 28 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

warris IBNU SUJAK MACHFUDZ adalah sdri WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH dan sdr NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH.

- Bahwa dokumen yang di lampirkan oleh sdri ANISA saat menyerahkan berkas ke kantornya adalah sebagai berikut: -
  - SHGB Asli No. 407 an. IBNU SUJAK MACHFUDZ dengan luas 194 M2. -
  - Surat pernyataan surat keterangan waris.
  - Foto copy Surat akte kematian Alm IBNU SUJAK MACHFUDZ.
  - Foto copy Surat akte kematian Alm SUCI WIDYANINGSIH.
  - Foto Copy KTP dan KK Ahli waris.
  - Foto copy PBB tahun 2010 .
  - Foto copy IMB atas obyek rumah milik ahli waris.
- Kemudian dari pihak calon pembeli melampirkan Foto KTP dan Foto KK atas nama WAHYU PUJI ASTUTIK, SE .
- Bahwa terkait dengan rencana jual beli tersebut terdakwa selaku Notaris/ PPAT belum pernah membuatkan Akta Ikatan maupun akta jual beli antara ahli waris (sdri ANISA) dengan WAHYU PUJI ASTUTIK, melainkan terdakwa hanya membuatkan draft jual beli saja, sedangkan yang diperintah untuk membuatkan draf tersebut adalah stafnya bernama WIWIK PUJI AWATI, dan sesuai dengan draf akta jual beli yang ada di kantornya semua pihak sudah tanda tangan baik dari pihak ahli waris selaku penjual maupun calon pembeli yaitu sdri WAHYU PUJI ASTUTIK, namun terhadap draf akta jual beli tersebut masih belum di tanda tangani oleh terdakwa, sedangkan menurut keterangan terdakwa pembuatan draf jual beli tersebut dilakukan karena masih menunggu proses selesainya peningkatan hak dari SHGB ke SHM.
- Bahwa prosedur apabila atas nama pemilik yang tercantum dalam SHGB meninggal dunia, maka terlebih dulu akan dilakukan balik nama ahli waris sebelum dibalik nama ke atas nama calon pembeli yaitu WAHYU PUJI ASTUTIK namun karena saat itu SHGB nya sudah tidak berlaku (Mati) maka terlebih dulu akan dihidupkan berikut di tingkatkan hak menjadi SHM untuk atas nama AHLI WARIS karena IBNU SUJAK MACHFUDZ sudah meninggal dunia, dan baru setelah itu proses nya adalah di buatkan AJB antara ahli waris dengan WAHYU PUJI ASTUTIK, dan untuk fakta sebenarnya terdakwa mengaku tidak mengetahui, yang jelas terdakwa selaku notaris/ PPAT hanya baru melakukan peningkatan hak, dan proses selanjutnya sdri PUDJI minta kepada terdakwa agar untuk pengurusan selanjutnya diserahkan kepada sdri YATNA, sehingga terdakwa memerintahkan kepada sdri WIWIK untuk menyerahkan berkas berikut SHGB No 407 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ kepada sdri YATNA.
- Bahwa bukti jika proses pengurusan tersebut di lakukan oleh sdri YATNA adalah berupa bukti tanda terima yang di tanda tangani oleh sdri YATNA, serta yang menyerahkan berkas pengurusan tersebut adalah sdri WIWIK

Halaman 29 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas perintahnya, dan bukti tanda tangan (tanda terima) tersebut jadi satu dengan bukti tanda terima penyerahan berkas dari sdri ANISA kepada WIWIK PUJIAWATI (tanggal 09 Juni 2016), dan dirinya selaku pejabat PPAT sudah mengetahui dan menyetujui, karena semua adalah atas permintaan sdr WAHYU PUJI ASTUTIK selaku calon pembeli.

- Bahwa terdakwa mengaku tidak mengetahui apakah pengurusan peningkatan hak ke kantor BPN yang dilakukan oleh sdri YATNA tersebut sudah selesai dilakukan, karena sejak berkas di serahkan oleh sdri WIWIK kepada sdri YATNA, yang bersangkutan tidak pernah memberikan informasi terkait perkembangan proses pengurusan tersebut, dan terdakwa tidak mempunyai inisiatif untuk menanyakan perkembangan proses pengurusan balik nama kepada sdri YATNA karena terdakwa menganggap jika sdri WAHYU PUJI ASTUTIK melakukan proses tersebut melalui sdri YATNA yang notabene bukan stafnya, melainkan tenaga freelance di kantornya, dan terdakwa mengaku bahwa proses rencana jual beli selanjutnya dirinya mengaku tidak pernah tahu, dan terdakwa baru mengetahui setelah sdri ANISA datang ke kantornya yang baru di perum Griya candi asri AC-02 gelam candi sidoarjo yaitu sekira bulan Oktober 2018, dan yang bersangkutan menanyakan langsung kepada terdakwa mengapa sisa pembayaran dari pembeli belum lunas kok sertipikat sudah dibaik nama, dan baru sejak saat itulah terdakwa mengaku baru tahu kalau ternyata SHGB No 407 an. IBNU SUJAK MACFUDZ sudah berubah nama menjadi SHM atas nama WAHYU PUJI ASTUTIK.
- Bahwa sebab perubahan dari SHGB No 407 menjadi SHM No 2789 adalah akta jual beli No 716/2016, tanggal 14 Juli 2016 antara IBNU SUDJAK MACHFUDZ dengan WAHYU PUJI ASTUTIK, dan bahwa terhadap draf akta jual beli yang dibuat tersebut sudah tercantum Nomor register dengan Nomor 716/2016, tanggal 14 Juli 2016 sedangkan yang mencatat pada buku register PPAT adalah stafnya yang bernama SITI NURCHOLIPAH als IPE serta pencatatan tersebut menurut terdakwa atas permintaan sdri YATNA, serta sdri SITI NURCHOLIPAH als IPE sudah menyampaikan perihal pencatatan tersebut kepada terdakwa.

Menimbang, bahwa yang dimaksud alat bukti surat adalah:

- a. Sesuai dengan pasal 187 huruf a KUHAP yaitu Berita Acara dan surat lain dalam bentuk resmi yang dibuat dihadapannya yang memuat keterangan tentang kejadian atau keadaan yang didengar, dilihat atau dialaminya sendiri, disertai alasan yang jelas dan tegas tentang keterangan tersebut.
- b. Bahwa Berita Acara Pemeriksaan yang termuat dalam berkas perkara nomor polisi : No. Pol. BP /152 / IX / 2019 /Satreskrim Tanggal 09 September 2019,

Halaman 30 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA

#### 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

yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yakni Penyidik Polresta Sidoarjo yang mana isinya memuat tentang kejadian atau keadaan yang didengar, dilihat, atau yang dialami sendiri dan ditandatangani oleh para saksi maupun terdakwa sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Jo Pasal 75 Jo Pasal 121 KUHP.

c. Berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik nomor lab 10002 / DTF / 2019 / tanggal : 25 Oktober 2019 dengan kesimpulan:

1. Tanda tangan bukti (QT-1) atas nama DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, yang terdapat pada barang bukti nomor 139/2019/DTF dan 140/2019/DTF, berupa:

a. Satu lembar SURAT – PENGANTAR dari DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, Notaris & PPAT di Kabupaten Sidoarjo jalan Raya Bligo Nomor 53 Candi- Sidoarjo 61271 telp (031) 8924467, nomor : 40/SP/D/PPAT/VII/16, Hal : Permohonan Balik Nama yang ditujukan Kepada Yth. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, di Sidoarjo yang dibuat pada tanggal 15 Juli 2016.

b. Satu bendel AKTA JUAL BELI, nomor 716/2016 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, Daerah Kerja : Kabupaten Sidoarjo, Nomor : 02-IX-2001, tanggal 18 Januari 2011 Jl.Raya Bligo Nomor 53 Candi –Sidoarjo Telp.031 8922267 Fax. yang dibuat di Sidoarjo pada tanggal 15 Juli 2016.

sebagaimana dipersoalkan tersebut romawi I nomor 1a dan 1b diatas, adalah identik atau merupakan produk yang sama dengan tanda tangan pemanding (KT-1) atas nama DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, sebagaimana yang terdapat pada dokumen pembanding tersedia.

Menimbang, bahwa dengan adanya persesuaian antara keterangan para saksi dengan keterangan Terdakwa serta alat bukti yang lainnya maka menunjukkan telah terjadinya tindak pidana dalam perkara ini serta menunjukkan pula jika terdakwa sebagai pelakunya.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. Satu lembar surat tanda terima Asli bukti penyerahan SHGB No. 407/ Sidokare L.194 M2 an. IBNU SUJAK MACHFUDZ dengan Kop Surat Kantor Notaris & PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI,SH,M.Si tertanggal 09 Juni 2016 yang terdapat tanda tangan an. WIWIK (Selaku penerima).
2. Satu bendel rekening koran pinjaman kredit dari Bank BRI Cabang Sidoarjo Nomor rekening 8601502271151 senilai Rp.1.000.000.000,- (satu Milyar rupiah) atas nama CV Gading kuning alamat BCF Sekawan wangi 11/P-17 Kel. Bulusidokare Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo.

Halaman 31 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Satu Bendel Foto copy lgalisir Minuta Akta Surat persetujuan pembuka Kredit Nomor 30 tanggal 16 Desember 2016, antara Pihak ke satu Tn. DHANARDONO selaku Pimpinan cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk di Sidoarjo dengan pihak kedua Ny. WAHYU PUJIASTUTIK, S.E dan Tn. SULCHAN, S.H cq CV gading Kuning berkedudukan di Sidoarjo yang di buat oleh Notaris / PPAT ABDUL MUIS IKHSAN, S.H.
4. Satu Bendel Foto copy lgalisir Salinan Akta Surat persetujuan pembuka Kredit Nomor 30 tanggal 16 Desember 2016, antara Pihak ke satu Tn. DHANARDONO selaku Pimpinan cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk di Sidoarjo dengan pihak kedua Ny. WAHYU PUJIASTUTIK, S.E dan Tn. SULCHAN, S.H cq CV Gading Kuning berkedudukan di Sidoarjo yang di buat oleh Notaris / PPAT ABDUL MUIS IKHSAN, S.H yang terdapat tanda tangan Ny WAHYU PUJI ASTUTIK, SE dan Tn SULCHAN, SH .
5. Foto copy legalisir sertipikat Hak Milik (SHM) No 2789 an. JANDA WAHYU PUJI ASTUTIK sesuai gambar situasi tanggal 16-2-1993 No 687/1992 luas 194 M2.
6. Foto Copy legalisir bermatrei 6000 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 407 an. IBNU SUDJAK MACHFUDZ sesuai gambar situasi tanggal 16-2-1993 No 687/1992 luas 194 M2.
7. Foto copy legalisir dua lembar (lampiran) pada buku daftar Register PPAT kantor Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI,SH,M.Si yang salah satu lampirannya tercatat Nomor register 716 tanggal 14 Juli 2016 pada kolom penghadap IBNU SUDJAK dengan M. PUDJI.
8. 1 (Satu) lembar Foto copy legalisir surat Pengantar Nomor : 40/SP/D/PPAT/VII/16, tanggal 15 Juli 2016, perihal permohonan balik nama yang di buat dan di tanda tangani oleh Pejabat PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi.
9. Satu Bendel Foto copy lgalisir Minuta Akta Jual beli Nomor 716/2016, tanggal 15 Juli 2016 yang di buat dan di tanda tangani oleh pejabat PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, Msi.
10. 1 (Satu) lembar Asli Kutipan Akta kematian Nomor : 251/DSP/KMT/V/10, tanggal 10 Mei 2010, yang menerangkan bahwa Doctorandus IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH telah meninggal dunia pada tanggal 07 April 2010 di keluarkan oleh Dinas kependudukan dan Pencatatan sipil Kota Yogyakarta
11. 1 (satu) buku tanah berupa Asli Sertifikat Hak Milik No.2789 an.Janda Wahyu Puji Astutik, SE yang merupakan perubahan dari sertifikat HGB No.407 an.IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.

Halaman 32 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA

#### 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

12. 3 (tiga) lembar foto copy legalisir Bermeterai 6000 draft akta jual beli no.716/2016 tanggal 14 Juli 2016 yang dibuat kantor PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, M.Si.

Barang bukti yang diajukan dalam persidangan ini telah disita secara sah menurut hukum, karena itu dapat digunakan untuk memperkuat pembuktian. Ketua sidang/ Majelis Hakim telah memperlihatkan barang bukti tersebut kepada terdakwa dan atau saksi oleh yang bersangkutan telah membenarkannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti berupa keterangan para saksi, keterangan terdakwa, keterangan ahli, alat bukti surat, petunjuk dan barang bukti yang diajukan sebagaimana tersebut diatas merupakan fakta-fakta hukum yang terungkap selama persidangan perkara ini;

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 telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif kesatu sebagaimana diatur dalam Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP juncto Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Unsur barang siapa;
2. Unsur pemalsuan surat;
3. Unsur dilakukan terhadap akta otentik;
4. Unsur mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan;

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

Ad.1. Unsur barang siapa;

Menimbang, bahwa penggunaan istilah barang siapa yang dimaksud oleh Undang – undang adalah setiap orang yang berkemampuan bertanggung jawab dan dapat mempertanggung jawabkan perbuatannya menurut hukum.

Menimbang, bahwa adapun barang siapa dalam perkara ini adalah DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, sebagaimana telah disebutkan identitasnya dan uraian perbuatan tindak pidananya dalam surat dakwaan yang telah dibacakan dan dilakukan pemeriksaan dalam persidangan dengan telah dibenarkan oleh Terdakwa, selanjutnya dalam pemeriksaan di persidangan Terdakwa tidak ada halangan dalam kesehatan jasmani maupun rohani untuk mengikuti persidangan dan mampu menjawab setiap pertanyaan yang diberikan, serta tidak ada alasan pemaaf, alasan pembenar maupun alasan

Halaman 33 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dapat menghapus pidana atas perbuatan tindak pidana yang dilakukannya, sebagaimana fakta-fakta yang terungkap dipersidangan yang telah diterangkan oleh para saksi, serta terdakwa sendiri.

Berdasarkan uraian tersebut maka unsur barang siapa ini telah terpenuhi.

Ad.2. Unsur Pemalsuan surat;

Menimbang, bahwa menurut Pendapat R. SOESILO dalam bukunya Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tahun 1991 Politeia, Bogor halaman 195 dan 196;

Bentuk-bentuk pemalsuan surat itu dilakukan dengan cara:

1. "membuat surat palsu": membuat yang isinya bukan semestinya (tidak benar) atau membuat surat demikian rupa, sehingga menunjukkan asal surat itu yang tidak benar.

2. "memalsu surat": mengubah surat demikian rupa sehingga isinya menjadi lain dari isi yang asli atau sehingga surat itu menjadi lain dari pada yang asli.

Adapun caranya bermacam-macam. Tidak senantiasa perlu, bahwa surat itu diganti dengan yang lain. Dapat pula dilakukan dengan jalan mengurangkan, menambah atau merubah sesuatu dari surat itu.

3. Memalsu tanda tangan juga termasuk pengertian memalsu surat;

4. Penempelan foto orang lain dari pemegang yang berhak (misalnya foto dalam ijazah).

Surat yang dipalsukan itu harus surat yang:

1. dapat menimbulkan sesuatu hak (misalnya : Ijazah, karcis tanda masuk, dan lain-lain);

2. dapat menerbitkan suatu perjanjian (misalnya surat perjanjian piutang, perjanjian jual beli, dan sebagainya);

3. dapat menerbitkan suatu pembebasan hutang (kuitansi atau surat semacamnya); atau

4. surat yang digunakan sebagai keterangan bagi suatu perbuatan atau peristiwa (misal surat tanda kelahiran, buku tabungan pos, buku kas, dan lain-lain);

Unsur-unsur pidana dari tindak pidana pemalsuan surat selain yang disebut diatas adalah:

1. pada waktu memalsukan surat itu harus dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat itu seolah-olah asli dan tidak dipalsukan;

2. penggunaannya harus dapat mendatangkan kerugian, kata "dapat" maksudnya tidak perlu kerugian itu betul-betul ada, baru kemungkinan saja akan adanya kerugian itu sudah cukup;

Berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan,

□ Bahwa pada tahun 1992 almarhum IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH melakukan pembelian rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.

Halaman 34 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

□ Bahwa pada bulan April tahun 2010 almarhum IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, meninggal dunia kemudian pada tahun 2015 almarhumah SUCI WIDYANINGSIH juga meninggal dunia sehingga ahli warisnya antara lain saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH berniat menjual rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.

□ sekitar bulan Mei 2016 paman saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH yang bernama KERRY BAGUS RIANDRA mengenalkan yang berniat membeli rumah yakni saksi SULCHAN dan istrinya saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, kepada saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan saudaranya untuk bertemu di Rumah Makan AGIS dekat Masjid Agung Surabaya, dan saat bertemu diperoleh kesepakatan harga jual rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) bersih tanpa dipotong biaya pajak dan biaya notaries, selanjutnya untuk menindaklanjuti proses jual beli rumah maka saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, menyarankan untuk meminta bantuan terdakwa Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, untuk memproses jual beli rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.

□ Bahwa selanjutnya karena dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407/atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, sudah tidak aktif/habis masa berlakunya maka akan diuruskan oleh terdakwa DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, M.Si kemudian pada tanggal 9 Juni 2016 saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH atas sepengetahuan dan persetujuan dari Saudara lainnya menyerahkan beberapa dokumen antara lain dokumen asli Surat Tanah berupa SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, Surat pernyataan/keterangan waris (Asli) No. 594.3/052/UH/V/2016, tanggal 10 Mei 2016 Camat Umbulharjo, Foto Copy Kutipan akta kematian atas nama Drs IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, Foto Copy KTP, KK atas nama WARDAH ASMAWATUL C, DIAH ANISA ASMAWATUL, N. LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH, Foto Copy PBB tahun 2010 kepada terdakwa DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, namun karena saat itu terdakwa DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, tidak berada di tempat terdakwa menyuruh untuk diserahkan kepada staf terdakwa yakni saksi WIWIK FUJIAWATI dengan tujuan mengaktifkan kembali dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, sudah tidak aktif/ habis masa berlakunya.

Halaman 35 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

□ Bahwa karena sudah ada penyerahan SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, selanjutnya saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH meminta Uang Muka (DP) kepada saksi SULCHAN selaku pembeli, saksi mengajukan sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) namun kenyataannya saksi SULCHAN pada tanggal 1 Juli 2016 mentransfer uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri atas nama saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan uang sudah dibagikan kepada saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan dua saudara lainnya saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, dan saksi NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH sedangkan sisanya sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) akan diberikan melalui kredit Bank dengan persyaratan semua ketentuan sertifikat sesuai aturan kredit bank atau setelah sertifikat diselesaikan perubahan nama menjadi atas nama saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan saudara lainnya saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, dan saksi NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH sebagai ahli waris dan setelah bertanda tangan pada Akta Jual Beli di Notaris.

□ Bahwa oleh karena saksi WIWIK FUJIAWATI akan cuti melahirkan selanjutnya terdakwa memerintahkan kepada saksi WIWIK FUJIAWATI untuk menyerahkan dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, kepada saksi YATNA LUBERIYAWATI (berkas perkara terpisah) untuk diuruskan proses mengaktifkan kembali dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, yang sudah tidak aktif/ habis masa berlakunya.

□ Bahwa sebelum saksi WIWIK FUJIAWATI cuti, terdakwa menyuruh saksi WIWIK FUJIAWATI untuk membuat draft akta jual beli rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407/Sidokare L 194 M2 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, antara saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dengan WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, yang sudah diserahkan kepada terdakwa.

□ Bahwa oleh saksi YATNA LUBERIYAWATI dokumen Surat Tanah berupa SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, diurus untuk diaktifkan kembali masa berlakunya dan dinaikkan statusnya menjadi hak milik nomor 2789 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.

□ Bahwa oleh karena saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, ditagih perihal pelunasan pembelian rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo oleh saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH, maka saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, meminta bantuan kepada terdakwa dan saksi YATNA

Halaman 36 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LUBERIYAWATI agar rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, dengan bukti SHGB No 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, bisa diagunkan untuk meminjam uang di Bank.

□ Bahwa oleh karena rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo masih atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, maka untuk dapat diagunkan di Bank oleh WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, harus dibalik nama terlebih dahulu menjadi atas nama WAHYU PUJI ASTUTIK, SE.

□ Bahwa untuk memenuhi keinginan saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, terdakwa dibantu YATNA LUBERIYAWATI membuat AKTA JUAL BELI Nomor 716/2016 atas obyek rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, Hak milik Nomor 2789 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, yang dibuat pada hari Jum'at tanggal 15 Juli tahun 2016 didalam akta jual beli tersebut menyebutkan bahwa dihadapan Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, para pihak yakni Tuan Dokterandes IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, selaku Penjual dan Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, selaku Pembeli menyatakan bahwa Penjual telah sepakat untuk menjual sebidang tanah di desa Sidokare dengan harga Rp.260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) kepada Pembeli, padahal terdakwa telah mengetahui bahwa IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, sudah meninggal pada tahun 2010 berdasarkan akta kematian atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, yang diserahkan kepada terdakwa.

□ Bahwa selanjutnya Terdakwa dibantu saksi YATNA LUBERIYAWATI mengajukan permohonan balik nama kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo atas sertifikat hak milik Nomor 2789 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, menjadi atas nama WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, dengan surat pengantar nomor : 40/SP/D/PPAT/VII/16 tertanggal 15 Juli 2016.

□ Bahwa setelah terbit sertifikat hak milik nomor 2789 atas nama Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, selanjutnya pada tanggal 19 Desember 2016 saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, meminjam uang ke Bank BRI cabang Sidoarjo sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan jaminan sertifikat hak milik nomor 2789 atas nama Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE.

□ Bahwa pembuatan AKTA JUAL BELI Nomor 716/2016 atas obyek rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, Hak milik Nomor 2789 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, yang dibuat pada hari Jum'at tanggal 15 Juli tahun 2016 didalam akta jual beli tersebut menyebutkan bahwa dihadapan Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, para pihak yakni Tuan Dokterandes IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, selaku Penjual dan Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, selaku Pembeli sebagai dasar perubahan nama

Halaman 37 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA

### 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

kepemilikan atas rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo yang awalnya IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH dengan bukti SHGB No 407 menjadi sertifikat hak milik nomor 2789 atas nama Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, tanpa sepengetahuan dan seijin ahli waris IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH yakni saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH.

□ Bahwa perbuatan terdakwa tersebut telah merugikan ahli waris IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, yakni saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH, karena pembayaran jual beli rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo belum lunas.

□ Bahwa Berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik nomor lab 10002 / DTF / 2019 / tanggal : 25 Oktober 2019 dengan kesimpulan:

1. Tanda tangan bukti (QT-1) atas nama DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, yang terdapat pada barang bukti nomor 139/2019/DTF dan 140/2019/DTF, berupa:

a. Satu lembar SURAT – PENGANTAR dari DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, Notaris & PPAT di Kabupaten Sidoarjo jalan Raya Bligo Nomor 53 Candi- Sidoarjo 61271 telp (031) 8924467, nomor : 40/SP/D/PPAT/VII/16, Hal : Permohonan Balik Nama yang ditujukan Kepada Yth. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, di Sidoarjo yang dibuat pada tanggal 15 Juli 2016.

b. Satu bendel AKTA JUAL BELI, nomor 716/2016 dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, Daerah Kerja : Kabupaten Sidoarjo, Nomor : 02-IX-2001, tanggal 18 Januari 2011 Jl.Raya Bligo Nomor 53 Candi –Sidoarjo Telp.031 8922267 Fax. yang dibuat di Sidoarjo pada tanggal 15 Juli 2016.

sebagaimana dipersoalkan tersebut romawi I nomor 1a dan 1b diatas, adalah identik atau merupakan produk yang sama dengan tanda tangan pembanding (KT-1) atas nama DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, sebagaimana yang terdapat pada dokumen pembanding tersedia.

Berdasarkan uraian tersebut maka Unsur Pemalsuan surat telah terpenuhi.

Ad.3. Unsur dilakukan terhadap akta otentik;

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan pasal 1868 KUHPerdara, Akta Otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.

Halaman 38 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1 ayat 7 UU No.30 tahun 2004 akta Notaris atau Notariil akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris.

Menimbang, bahwa menurut R.Soesilo dalam bukunya Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) serat komentar-komentarnya lengkap pasal demi pasal (hal 197) menyebutkan:

Sura Otentik adalah surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan undang-undang, oleh pegawai umum seperti Notaris.

Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan:

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi-saksi, Ahli dan diakui sendiri oleh Terdakwa menerangkan:

□ Bahwa untuk memenuhi keinginan saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, terdakwa dibantu YATNA LUBERIYAWATI membuat AKTA JUAL BELI Nomor 716/2016 atas obyek rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, Hak milik Nomor 2789 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, yang dibuat pada hari Jum'at tanggal 15 Juli tahun 2016 didalam akta jual beli tersebut menyebutkan bahwa dihadapan Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, para pihak yakni Tuan Dokterandes IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, selaku Penjual dan Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, selaku Pembeli menyatakan bahwa Penjual telah sepakat untuk menjual sebidang tanah di desa Sidokare dengan harga Rp.260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) kepada Pembeli, padahal terdakwa telah mengetahui bahwa IBNU SUDJAK MACHFUDZ S.H sudah meninggal pada tahun 2010 berdasarkan akta kematian atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ S.H yang diserahkan kepada terdakwa.

□ Ahli menerangkan bahwa untuk Akta perjanjian Ikatan jual beli adalah suatu bentuk akta otentik yang dibuat oleh notaris selaku pejabat yang berwenang, sedangkan untuk akta PPAT merupakan bentuk akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah setempat sebagai alat peralihan hak atas obyek jual beli, dan pejabat PPAT wajib meminta data identitas (KTP, KK, surat nikah, dan NPWP) para pihak yang berwenang (pihak penjual dan pembeli), serta harus menyerahkan bukti hak bagi penjual, melakukan pengecekan bukti (sertipikat) ke kantor pertanahan, serta berkas-berkas lain yang diperlukan dalam rangka proses jual beli para pihak, dan para pihak harus menghadap secara langsung di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT).

□ Ahli menerangkan bahwa apabila ada ahli waris akan melakukan transaksi jual beli obyek berupa rumah yang alas hak nya masih berupa SHGB dan atas nama pemegang hak sudah meninggal dunia, maka syarat yang harus dilakukan adalah pihak penjual harus melampirkan surat keterangan waris yang

Halaman 39 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA

#### 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

dibuat oleh pihak yang berwenang, melampirkan identitas para ahli waris dan terlebih dulu harus melakukan proses balik dari pemegang hak semula kepada semua ahli waris.

□ Ahli menerangkan bahwa pejabat PPAT wajib mencatat serta mendaftarkan nomor akta pada buku daftar akta PPAT, dan ahli menerangkan bahwa dirinya kenal dengan Notaris/ PPAT bernama DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSI,

□ Ahli menerangkan bahwa setiap akta yang di tanda tangani PPAT merupakan tanggung jawab sepenuhnya pejabat PPAT walaupun proses pengetikannya dilakukan oleh staf/ pegawainya, dan pejabat PPAT wajib dan harus mengecek secara langsung terhadap nomor register yang tercatat dalam buku register PPAT, dan tanpa Nomor register Akta jual beli tidak bisa di gunakan untuk mengajukan permohonan peralihan hak ke kantor BPN setempat, meskipun terdapat tanda tangan para pihak.

□ Bahwa berdasarkan keterangan saksi MOHAMMAD AJAX (Badan Pertanahan Nasional) sesuai dengan data di buku tanah Nomor Hak Milik 2789 sudah ada perubahan dari atas nama Drs IBNU SUJAK MACHFUDZ kepada JANDA WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, dan sebab perubahannya adalah jual beli berdasarkan Akta jual beli Nomor: 716/2016, tanggal 15 Juli 2016 antara Drs IBNU SUJAK MACHFUDZ dengan JANDA WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, yang dibuat oleh dan dihadapan DIAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, Msi, PPAT di Kabupaten Sidoarjo.

Berdasarkan uraian tersebut maka Unsur akta-akta otentik ini telah terpenuhi Ad.4. Unsur mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan;

Menimbang, bahwa menurut Pendapat R. SOESILO dalam bukunya Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) tahun 1991 Politeia, Bogor halaman 73 terkait pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP, yaitu:

1. Orang yang melakukan (pleger). Orang ini ialah seorang yang sendirian telah berbuat mewujudkan segala anasir atau elemen dari peristiwa pidana. Dalam peristiwa pidana yang dilakukan dalam jabatan misalnya orang itu harus pula memenuhi elemen, status pegawai negeri;
2. Orang yang menyuruh melakukan (doen plegen). Disini sedikitnya ada dua orang, 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 yang melakukan peristiwa pidana, akan tetapi ia menyuruh orang lain, disuruh (pleger) itu harus hanya merupakan suatu alat (instrument) saja maksudnya ia tidak dapat dihukum karena tidak dapat dipertanggung-jawabkan atas perbuatannya.

Halaman 40 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Orang yang turut melakukan (medepleger), “turut melakukan” dalam arti kata “bersama-sama melakukan”. Sedikit-dikitnya harus ada dua orang ialah orang yang melakukan (pleger) dan orang yang turut melakukan (medepleger) peristiwa pidana itu. Disini diminta, bahwa kedua orang itu semuanya melakukan perbuatan pelaksanaan, jadi melakukan anasir atau elemen dari peristiwa pidana itu. Tidak boleh misalnya hanya melakukan perbuatan persiapan saja atau perbuatan yang sifatnya hanya menolong itu tidak masuk medepleger akan tetapi dihukum sebagai membantu melakukan (medeplichtige) tersebut dalam pasal 56.

Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan yaitu:

□ Terdakwa menerangkan bahwa sdr ANISA datang ke kantornya pada tanggal 09 Juni 2016, namun terdakwa tidak mengetahui bu ANISA datang bersama siapa, mengingat waktu itu terdakwa sedang berada di BTN Surabaya, dan yang menerima penyerahan SHGB adalah staf-nya yang bernama WIWIK PUJIAWATI, namun sebelumnya terdakwa menghubungi stafnya sdr WIWIK PUJIAWATI agar menerima penyerahan berkas dan SHGB dari bu ANISA.  
□ bahwa sdr ANISA datang ke kantornya dan menyerahkan SHGB No 407 tersebut dengan maksud dan tujuan rencana akan melakukan jual beli dengan sdr WAHYU PUJI ASTUTIK terhadap obyek rumah miliknya, namun sebelumnya akan dilakukan peningkatan hak dulu dari SHGB menjadi SHM, Adapun obyek atas rumah tersebut adalah berada di perum Sidokare Indah Blok A-09 kel. Sidokare Kec. Sidoarjo kab. Sidoarjo, sedangkan Alas hak atas obyek rumah tersebut adalah berupa SHGB No. 407 atas nama IBNU SUJAK MACHFUDZ.

- Terdakwa menerangkan bahwa dokumen yang di lampirkan oleh sdr ANISA saat menyerahkan berkas ke kantornya adalah sebagai berikut:

□ SHGB Asli No. 407 an. IBNU SUJAK MACHFUDZ dengan luas 194 M2.  
□ Surat pernyataan surat keterangan waris.  
□ Foto copy Surat akte kematian Alm IBNU SUJAK MACHFUDZ.  
□ Foto copy Surat akte kematian Alm SUCI WIDYANINGSIH.  
□ Foto Copy KTP dan KK Ahli waris.  
□ Foto copy PBB tahun 2010 .  
□ Foto copy IMB atas obyek rumah milik ahli waris.  
Kemudian dari pihak calon pembeli melampirkan Foto KTP dan Foto KK atas nama WAHYU PUJI ASTUTIK, SE.  
□ Terdakwa menerangkan bahwa prosedur apabila atas nama pemilik yang tercantum dalam SHGB meninggal dunia, maka terlebih dulu akan dilakukan balik nama ahli waris sebelum di balik nama ke atas nama calon pembeli yaitu WAHYU PUJI ASTUTIK namun karena saat itu SHGB nya sudah tidak berlaku (Mati) maka terlebih dulu akan dihidupkan berikud ditingkatkan hak menjadi SHM untuk atas nama AHLI WARIS karena IBNU SUJAK MACHFUDZ sudah

Halaman 41 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA

## 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)



meninggal dunia, dan baru setelah itu proses nya adalah dibuatkan AJB antara ahli waris dengan WAHYU PUJI ASTUTIK, dan untuk fakta sebenarnya terdakwa mengaku tidak mengetahui, yang jelas terdakwa selaku notaris/ PPAT hanya baru melakukan peningkatan hak, dan proses selanjutnya sdri PUDJI minta kepada terdakwa agar untuk pengurusan selanjutnya diserahkan kepada sdri YATNA, sehingga terdakwa memerintahkan kepada sdri WIWIK untuk menyerahkan berkas berikut SHGB No 407 an IBNU SUDJAK MACHFUDZ kepada sdri YATNA.

□ Bahwa untuk memenuhi keinginan saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, terdakwa dibantu YATNA LUBERIYAWATI membuat AKTA JUAL BELI Nomor 716/2016 atas obyek rumah di Perumahan Sidokare Indak Blok A No 9 Sidoarjo, Hak milik Nomor 2789 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH yang dibuat pada hari Jum'at tanggal 15 Juli tahun 2016 didalam akta jual beli tersebut menyebutkan bahwa dihadapan Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI SH.MSi para pihak yakni Tuan Dokterandes IBNU SUDJAK MACHFUDZ S.H selaku Penjual dan Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE selaku Pembeli menyatakan bahwa Penjual telah sepakat untuk menjual sebidang tanah di desa Sidokare dengan harga Rp.260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) kepada Pembeli, padahal terdakwa telah mengetahui bahwa IBNU SUDJAK MACHFUDZ S.H sudah meninggal pada tahun 2010 berdasarkan akta kematian atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ S.H yang diserahkan kepada terdakwa.

□ Terdakwa menerangkan bahwa sebab perubahan dari SHGB No 407 menjadi SHM No 2789 adalah akta jual beli No 716/2016, tanggal 14 Juli 2016 antara IBNU SUDJAK MACHFUDZ dengan WAHYU PUJI ASTUTIK, dan terdakwa menerangkan bahwa terhadap draf akta jual beli yang dibuat tersebut sudah tercantum Nomor register dengan Nomor 716/2016, tanggal 14 Juli 2016 sedangkan yang mencatat pada buku register PPAT adalah stafnya yang bernama SITI NURCHOLIPAH als IPE serta pencatatan tersebut menurut terdakwa atas permintaan sdri YATNA, serta sdri SITI NURCHOLIPAH als IPE sudah menyampaikan perihal pencatatan tersebut kepada terdakwa.

□ Bahwa berdasarkan keterangan saksi MOHAMMAD AJAX (Badan Pertanahan Nasional) sesuai dengan data di buku tanah Nomor Hak Milik 2789 sudah ada perubahan dari atas nama Drs IBNU SUJAK MACHFUDZ kepada JANDA WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, dan sebab perubahannya adalah jual beli berdasarkan Akta jual beli Nomor : 716/2016, tanggal 15 Juli 2016 antara Drs IBNU SUJAK MACHFUDZ dengan JANDA WAHYU PUJI ASTUTIK, SE yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat di hadapan DIAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH,M.Si PPAT di Kabupaten Sidoarjo.

Berdasarkan uraian tersebut maka Unsur turut serta melakukan perbuatan, ini telah terpenuhi.

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP juncto Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kesatu;

Menimbang, bahwa oleh karenanya majelis hakim tidak sependapat dengan Para Penasihat Hukum Terdakwa yang didalam amar pembelaannya antara lain meminta agar majelis hakim dalam perkara ini membebaskan terdakwa dari segala dakwaan dan tuntutan pidana yang diajukan oleh Penuntut Umum;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan untuk selanjutnya dipertimbangkan sebagaimana tersebut dalam amar putusan perkara ini;

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

#### KEADAAN YANG MEMBERATKAN:

- Terdakwa mencemarkan nama baik profesi jabatan Notaris/ PPAT;
- Terdakwa merugikan ahli waris IBNU SUDJAK;
- Terdakwa berbelit-belit dan tidak mengakui terus terang akan perbuatannya tersebut;

#### KEADAAN YANG MERINGANKAN:

- Tidak ada;

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

Memperhatikan, Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP juncto Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana turut serta melakukan Pemalsuan surat akta otentik, sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP;

Halaman 43 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi, dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan.
3. Menyatakan lamanya terdakwa dalam masa penahanan dikurangkan segenapnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menyatakan agar terdakwa tetap berada didalam tahanan;
5. Barang bukti berupa:
  1. Satu lembar surat tanda terima Asli bukti penyerahan SHGB No. 407 / Sidokare L.194 M2 an. IBNU SUJAK MACHFUDZ dengan Kop Surat Kantor Notaris & PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI,SH,M.Si tertanggal 09 Juni 2016 yang terdapat tanda tangan an. WIWIK (Selaku penerima);
  2. Satu bendel rekening koran pinjaman kredit dari Bank BRI Cabang Sidoarjo Nomor rekening 8601502271151 senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu Milyar rupiah) atas nama CV Gading kuning alamat BCF Sekawan wangi 11/P-17 Kel. Bulusidokare Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo;
  3. Satu Bendel Foto copy ligalisir Minuta Akta Surat persetujuan pembuka Kredit Nomor 30 tanggal 16 Desember 2016, antara Pihak ke satu Tn. DHANARDONO selaku Pimpinan cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk di Sidoarjo dengan pihak kedua Ny. WAHYU PUJIASTUTIK, S.E dan Tn. SULCHAN, S.H cq CV gading Kuning berkedudukan di Sidoarjo yang di buat oleh Notaris/ PPAT ABDUL MUIS IKHSAN, S.H.;
  4. Satu Bendel Foto copy ligalisir Salinan Akta Surat persetujuan pembuka Kredit Nomor 30 tanggal 16 Desember 2016, antara Pihak ke satu Tn. DHANARDONO selaku Pimpinan cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk di Sidoarjo dengan pihak kedua Ny. WAHYU PUJIASTUTIK, S.E dan Tn. SULCHAN, S.H cq CV Gading Kuning berkedudukan di Sidoarjo yang di buat oleh Notaris/ PPAT ABDUL MUIS IKHSAN, S.H yang terdapat tanda tangan Ny WAHYU PUJI ASTUTIK, SE dan Tn SULCHAN, SH.;
  5. Foto copy legalisir sertifikat Hak Milik (SHM) No 2789 an. JANDA WAHYU PUJI ASTUTIK sesuai gambar situasi tanggal 16-2-1993 No 687/1992 luas 194 M2;
  6. Foto Copy legalisir bermatrei 6000 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 407 an. IBNU SUDJAK MACHFUDZ sesuai gambar situasi tanggal 16-2-1993 No 687/1992 luas 194 M2;
  7. Foto copy legalisir dua lembar (lampiran) pada buku daftar Register PPAT kantor Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI,SH,M.Si yang salah satu lampirannya tercatat Nomor register 716 tanggal 14 Juli 2016 pada kolom penghadap IBNU SUDJAK dengan M. PUDJI;

Halaman 44 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. 1 (Satu) lembar Foto copy legalisir surat Pengantar Nomor : 40/SP/D/PPAT/VII/16, tanggal 15 Juli 2016, perihal permohonan balik nama yang di buat dan di tanda tangani oleh Pejabat PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, MSi.;
9. Satu Bendel Foto copy ligalisir Minuta Akta Jual beli Nomor 716/2016, tanggal 15 Juli 2016 yang di buat dan di tanda tangani oleh pejabat PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, Msi.;
10. 1 (Satu) lembar Asli Kutipan Akta kematian Nomor : 251/DSP/KMT/V/10, tanggal 10 Mei 2010, yang menerangkan bahwa Doctorandus IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH telah meninggal dunia pada tanggal 07 April 2010 di keluarkan oleh Dinas kependudukan dan Pencatatan sipil Kota Yogyakarta;
11. 1 (satu) buku tanah berupa Asli Sertifikat Hak Milik No.2789 an.Janda Wahyu Puji Astutik, SE yang merupakan perubahan dari sertifikat HGB No.407 an.IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH.;
12. 3 (tiga) lembar foto copy legalisir Bermeterai 6000 draft akta jual beli no.716/2016 tanggal 14 Juli 2016 yang dibuat kantor PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, M.Si, ke PENGADILAN;  
Dipergunakan untuk perkara lain an.YATNA LUBERIYAWATI;
6. Menetapkan pula agar Terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Senin, tanggal 8 Juni 2020, oleh kami, Joedi Prajitno, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dameria Frisella Simanjuntak, S.H., M.Hum., Achmad Peten Sili, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum melalui sarana teleconference pada hari Selasa tanggal 9 Juni 2020 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Nolly Kurniawati, S.T., S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sidoarjo, serta dihadiri oleh Andik Susanto, S.H., M.H., Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dameria Frisella Simanjuntak, S.H., M.Hum.

Joedi Prajitno, S.H., M.H.

Achmad Peten Sili, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 45 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA



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

Nolly Kurniawati, S.T., S.H.

Halaman 46 dari 46 Putusan Nomor 278/Pid.B/2020/PN SDA

**Disclaimer**

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

Halaman 46