



## PUTUSAN

Nomor 177//Pid.B/2024/PN Mlg

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- |                       |   |   |
|-----------------------|---|---|
| 1. Nama lengkap       | : | ARIEF WAHYUDI   |
| 2. Tempat lahir       | : | Malang  |
| 3. Umur/Tanggal lahir | : | 48 tahun/20 Desember 1975   |
| 4. Jenis kelamin      | : | Laki-laki   |
| 5. Kebangsaan         | : | Indonesia   |
| 6. Tempat tinggal     | : | Jalan Ki Ageng Gribig XII No.06 RT.02 RW.09<br>Kelurahan Lesanpuro Kecamatan Kedungkandang<br>Kota Malang |
| 7. Agama              | : | Islam   |
| 8. Pekerjaan          | : | Karyawan Swasta   |

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 22 Maret 2024 sampai dengan tanggal 10 April 2024;
2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 11 April 2024 sampai dengan tanggal 20 Mei 2024;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 20 Mei 2024 sampai dengan tanggal 8 Juni 2024;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 3 Juni 2024 sampai dengan tanggal 2 Juli 2024;
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 3 Juli 2024 sampai dengan tanggal 31 Agustus 2024;

Terdakwa didampingi oleh Mohamad Arifai, S.H., Reo Husni Mubarak, S.H., keduanya Para Advokat/Penasihat Hukum pada kantor Advokat MOCHAMAD ARIFAI, S.H. & PARTNERS yang beralamat di Kubu Pratama Regency Kav-25 RT.007 RW.001 Desa Ngijo Kecamatan Karangploso Kabupaten Malang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2024;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malang Nomor 177//Pid.B/2024/PN Mlg tanggal 3 Juni 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 177//Pid.B/2024/PN Mlg tanggal 3 Juni 2024 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

Setelah mendengar pembacaan tuntutan pidana yang diajukan oleh

Penuntut Umum yang pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Terdakwa **ARIEF WAHYUDI** bersalah melakukan *TINDAK PIDANA PENIPUAN SECARA BERSAMA-SAMA* sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP Jo. Pasal 55 Ayat (1) Ke-1 KUHP dalam dakwaan Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa **ARIEF WAHYUDI** berupa pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dengan dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan sementara, dan dengan perintah Terdakwa tetap ditahan;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
  1. 1 (satu) bendel foto copy legalisir SHM No. 5955 atas nama pemegang hak KURNIA ANNA SUKAMTO;
  2. 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat IMB Nomor : 640/1053/420.314/2005 yang dikeluar oleh Dinas Perijinan Pemerintahan Kota Malang tertanggal 30 September 2005;
  3. 1 (satu) bendel foto copy legalisir surat Pengecekan Sertifikat No.Berkas : 6391/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tertanggal 23 Februari 2022;
  4. 1 (satu) lembar foto Surat Kuasa tertanggal 28 Maret 2023 atas nama pemberi Kuasa KURNIA ANNA SUKAMTO dan penerima Kuasa LILIK RINI WAHYULI;
  5. 1 (satu) foto lembar Kwitansi CV. RYPROMA MALANG senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 27 April 2022 untuk pembayaran ITJ (Ikatan Tanda Jadi) Ruma Puri PALMA MEGA Araya Blimbing-Malang Kav.36 senilai Rp. 1.050.000.000,- dari Bpk. SAMUEL kepada LILIK RINY WAHYULI;
  6. 1 (satu) bendel foto copy legalisir surat Pengecekan Sertifikat No.Berkas : 17939/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tertanggal 11 Mei 2022;
  7. 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat Pernyataan dari KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tertanggal 11 Mei 2022 yang berisi memberikan kuasa kepada JAENUL ARIFIN untuk menjual rumah di Prumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT.05 RW.07 Kel. Pandanwangi Kec. Blimbing Kota Malang, dan kesepakatan untuk menerima uang penjualan rumah senilai Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) serta uang pembayaran dari pembeli akan ditransferkan ke Rekening JAENUL ARIFIN;

Halaman 2 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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.3148)

Halaman 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn;
9. 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tanggal 12 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMIYATI, SH., M.Kn;
10. 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 03 tanggal 13 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn;
11. 1 (satu) lembar foto copy legalisir daftar hadir penandatanganan Akta di hadapan Notaris SAPTA ILMIYATI, SH., M.Kn. tanggal 12 Mei 2022;
12. 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip transfer BCA pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 12 Mei 2022 senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari rekening BCA no. rekening 7040031035 atas nama SAMUEL SURYODINOTO ke kerkening BCA no. rekening 4390882641 atas nama JAENUL ARIFIN dengan isi berita transfer pembayaran DP rumah Araya Puri Palma Kav.36 Malang-Jatim;
13. 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Pembatalan Kuasa Menjual No.16 tanggal 15 September 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn;
14. 1 (satu) lembar foto copy legalisir daftar hadir penandatanganan Akta di hadapan Notaris SAPTA ILMIYATI, SH., M.Kn. tanggal 15 September 2022;
15. 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor : 10 tanggal 13 Pebruari 2023;
16. 1 (satu) lembar foto copy legalisir daftar hadir penandatanganan Akta di hadapan Notaris SAPTA ILMIYATI, SH., M.Kn. tanggal 12 Pebruari 2023;
17. 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 13 Pebruari 2023 yang dibuat oleh Notari SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn;
18. 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 12 tanggal 13 Pebruari 2023 yang dibuat oleh Notari SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn;
19. 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip Bukti Setoran BCA tanggal 13 Februari 2023 senilai Rp. 455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima

Halaman 3 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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)

Halaman 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- juta rupiah) kerekkening BCA no. rekening 0620667676 atas nama ROFIKO DARTO ASHARI dengan keterangan pelunasan rumah Puri Palma Megah 36 atas nama penyetor SAMUEL SURYODINOTO;
20. 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip Bukti Setoran BCA tanggal 13 Februari 2023 senilai Rp. 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kerekkening BCA no. rekening 4391394045 atas nama SAPTA ILIMIYATI dengan keterangan biaya pembatalan PPJB atas nama penyetor SAMUEL SURYODINOTO;
  21. 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip Bukti Setoran BCA tanggal 13 Februari 2023 senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) kerekkening BCA no. rekening 4391394045 atas nama SAPTA ILIMIYATI dengan keterangan titipan pajak penjual atas nama penyetor SAMUEL SURYODINOTO;
  22. 1 (satu) lembar foto copy legalisir kwitansi PPAT SAPTA ILIMIYATI, S.H., M.Kn. tanggal 13 Pebruari 2023 senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran titipan uang pajak penjual atau penjualan rumah sebagaimana SHM No. 5955 Kel. Pandanwangi dari Bu KURNIA ANNA SUKAMTO kepada SAPTA ILIMIYATI, SH., M.Kn;
  23. 1 (satu) bendel foto copy legalisir surat Pengecekan Sertifikat No.Berkas : 9917/2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tertanggal 30 Maret 2023;
  24. 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Jual Beli Nomor : 14 / 2023 tanggal 30 Maret 2023 yang dibuat oleh PPAT SAPTA ILIMIYATI, SH., M.Kn.

DIPERGUNAKAN DALAM PERKARA KURNIA ANNA SUKAMTO, DKK.

4. Menetapkan agar Terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

Setelah mendengar Pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya mohon

dijatuhi hukuman seringan-ringannya, dengan alasan :

- Terdakwa kooperatif selama pemeriksaan dipersidangan;
- Terdakwa menyesali segala perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulanginya;
- Terdakwa sebelumnya tidak pernah terlibat dalam perbuatan pidana;
- Terdakwa merupakan tulang punggung bagi keluarga, Terdakwa masih mempunyai orang tua dan mempunyai Sembilan orang anak dari dua pernikahan yang sangat sama-sama membutuhkan bantuan dan perawatan dari Terdakwa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dengan diajukan perkara dimuka persidangan sekarang ini, Terdakwa boleh dikatakan sudah memperoleh hukuman, walaupun Majelis Hakim belum menjatuhkan putusan;

Subsidair : Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap Pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan tetap pada tuntutannya, demikian pula Terdakwa atas tanggapan Penuntut Umum menyatakan tetap pada Pembelaannya;

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

Bahwa ia Terdakwa **Arief Wahyudi** bersama-sama dengan Jaenul Arifin Alias Jen, Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari (ketiganya dilakukan penuntutan dalam berkas terpisah), pada kurun waktu sejak Minggu tanggal 24 April 2022 hingga Hari Senin tanggal 13 Februari 2023 sekira jam 12.10 WIB atau setidak-tidaknya pada suatu kurun waktu dalam Tahun 2022 hingga Tahun 2023 bertempat di Kantor Notaris dan PPAT Sapta Ilmiyati, SH. MH. yang beralamat di Ruko Laguna Kav.1 Jalan Sunandar Priyo Sudarmo No. 31 Kelurahan Purwantoro Kecamatan Blimbing Kota Malang atau setidak-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Malang yang berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, **baik sebagai orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan atau turut serta melakukan perbuatan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang ataupun menghapuskan piutang**, yang dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- Pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut di atas, berawal ketika sengketa perdata atas sebuah rumah yang terletak di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah Nomor 36 RT 7 RW 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang No. SHM. 5955 telah mendapatkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/ PT.SBY tanggal 27 September 2021 yang isi putusannya menguatkan Putusan Gugatan Perdata Pengadilan Negeri Malang Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg, tanggal 01 Juli 2021 yang pada pokoknya “menyatakan Jual Beli rumah antara Kurnia Anna Sukamto dan Seliani Tjiptiati dengan obyek rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kel. Pandanwangi Kec. Blimbing Kota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Malang tersebut tidak Syah dan harus dibatalkan serta menghukum Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari selaku pihak tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat berikut rumah tersebut kepada SELIANI TJIPIATI selaku pihak penggugat” dan telah berkekuatan hukum tetap, namun saksi Kurnia Anna Sukamto maupun saksi Rofiko Darto Ashari (penuntutan secara terpisah) yang merupakan pasangan suami istri tidak segera melaksanakan putusan tersebut, justru pergi meninggalkan rumah yang terletak di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah Nomor 36 RT 7 RW 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang dengan membawa serta SHM No. 5955 tersebut, meskipun telah mengetahui isi putusan tersebut;

- Kemudian pada suatu waktu yang tidak dapat diingat secara pasti pada sekira awal Tahun 2022 ketika saksi Kurnia Anna Sukamto dan saksi Rofiko Darto Ashari (dilakukan penuntutan terpisah) sedang membutuhkan uang untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, timbul niat menjual rumah tersebut kemudian saksi Kurnia Anna Sukamto dan saksi Rofiko Darto Ashari mendatangi rumah saksi Jaenul Arifin Alias Jen (dilakukan penuntutan terpisah) yang merupakan guru spiritual mereka untuk meminta bantuan menjualkan rumah yang terletak di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah Nomor 36 RT 7 RW 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang sebagaimana SHM No. 5955, yang mana saat itu saksi Kurnia Anna Sukamto dan saksi Rofiko Darto Ashari juga membawa fotokopi putusan pengadilan atas rumah tersebut;
- Melihat putusan pengadilan tersebut, saksi Jaenul Arifin Alias Jen (dilakukan penuntutan terpisah) mengatakan bahwa putusan tersebut palsu karena hanya tertulis TTD tanpa ada tangan tangan pihak pengadilan, selanjutnya saksi Jaenul Arifin menyatakan bersedia untuk membantu menjualkan asset tersebut sehingga saksi Kurnia Anna Sukamto dan saksi Rofiko Darto Ashari (dilakukan penuntutan terpisah) menyerahkan fotokopi dokumen-dokumen kepemilikan sebagai kelengkapan dalam menawarkan rumah tersebut;
- Setelah menerima penyampaian dari saksi Kurnia Anna Sukamto dan saksi Rofiko Darto Ashari (dilakukan penuntutan terpisah) tersebut, saksi Jaenul Arifin Alias Jen menghubungi terdakwa Arief Wahyudi yang sudah biasa bekerjasama dengannya dalam hal jual beli tanah, lalu menceritakan tentang saksi Kurnia Anna Sukamto dan saksi Rofiko Darto Ashari (dilakukan penuntutan terpisah) yang berniat menjual sebuah rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kel. Pandanwangi Kec.

Halaman 6 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

## 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 kewaktu. 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

Blimbing Kota Malang kemudian terdakwa Arief Wahyudi berencana untuk melakukan pengecekan status SHM No. 5955 tersebut ;

- Selanjutnya pada tanggal 20 Februari 2022 terdakwa Arief Wahyudi meminta bantuan notaris Sapta Ilmiyati, SH. MKn. untuk melakukan pengecekan status SHM No. 5955 ke BPN kota Malang dan diperoleh hasil pengecekan bahwa SHM No. 5955 tersebut tidak dalam sengketa, blokir maupun sita, hak tanggungan, lalu terdakwa Arief Wahyudi menyampaikan informasi tersebut kepada saksi Jaenul Arifin Alias Jen (dilakukan penuntutan terpisah);
- Setelah memperoleh informasi mengenai status SHM No. 5955 tersebut kemudian saksi Kurnia Anna Sukamto, saksi Rofiko Darto Ashari, saksi Jaenul Arifin (ketiganya dilakukan penuntutan terpisah) dan terdakwa Arief Wahyudi bertemu untuk membicarakan rencana penjualan rumah tersebut, yang mana saat itu disepakati bahwa nilai penjualan bersih yang akan diterima oleh saksi Kurnia Anna Sukamto dan saksi Rofiko Darto Ashari adalah sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), padahal mereka sudah mengetahui adanya putusan pengadilan atas obyek jual beli tersebut namun tetap meneruskan rencana penjualan karena merasa aman dengan adanya status pengecekan dari BPN yang menyatakan bersih dan berharap mendapatkan keuntungan bagi masing-masing pihak;
- Atas kerjasama yang sudah disepakati tersebut, terdakwa Arief Wahyudi meminta bantuan saksi Lilik Rini Wahyuli yang merupakan agen property untuk menjual rumah yang diakui milik saksi Kurnia Anna Sukamto dengan menyetujui fee yang diminta oleh saksi Lilik Rini Wahyuli adalah sebesar 3% dari nilai penjualan;
- Setelah menyetujui permintaan terdakwa Arief Wahyudi tersebut, saksi Lilik Rini Wahyuli menghubungi PT. Galaxy Global Perdana dalam rangka mengiklankan penjualan rumah tersebut, yang mana fee yang diminta oleh PT. Galaxi Global Perdana adalah sebesar 3% dari nilai penjualan;
- Sebagai kelengkapan proses penjualan property tersebut, terdakwa Arief Wahyudi membuatkan Surat Kuasa Menjual tertanggal 28 Maret 2022 dari saksi Kurnia Anna Sukamto (dilakukan penuntutan terpisah) kepada saksi Lilik Rini Wahyuli, sehingga saksi Lilik Rini Wahyuli dapat mewakili saksi Kurnia Anna Sukamto (dilakukan penuntutan terpisah) dalam proses jual beli hingga menerima pembayaran uang pembeliannya;
- Selanjutnya pada tanggal 24 April 2022, saksi Samuel Suryodinot menghubungi saksi Yosia Irawan terkait rumah yang diiklankan oleh PT. Galaxi Global Perdana, lalu saksi Yosia Irawan memberikan 2 (dua) pilihan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu rumah yang terletak di Perumahan Royal Garden Regency Kecamatan Bumiaji Kota Batu dan sebuah rumah yang terletak di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah Nomor 36 RT 7 RW 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang atas nama terdakwa Kurnia Anna Sukamto, dan ternyata saksi Samuel Suryodinoto lebih berminat dengan rumah yang terletak di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah Nomor 36 RT 7 RW 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang No. SHM. 5955 atas nama saksi Kurnia Anna Sukamto, lalu saksi Samuel Suryodinoto mendatangi lokasi rumah tersebut dengan ditemani oleh saksi Yosia Irawan dan saksi Mimi Yuwati.

- Sesampainya di lokasi, saksi Samuel Suryodinoto bertemu dengan saksi Lilik Rini Wahyuli, terdakwa Arief Wahyudi dan saksi Mimi Yuwati, yang mana saat itu terdakwa Arief Wahyudi menjelaskan kepada saksi Samuel Suryodinoto bahwa rumah tersebut dijual seharga Rp. 1.150.000.000,- (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana harga yang pernah disebutkan oleh saksi Jaenul Arifin Alias Jen (dilakukan penuntutan terpisah), selanjutnya saksi Samuel Suryodinoto mengajukan penawaran harga melalui saksi Yosia Irawan dengan komunikasi WhatsApp hingga akhirnya disepakati harga jual beli adalah sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah);
- Setelah kesepakatan harga beli tersebut, selanjutnya pada tanggal 27 April 2022 saksi Samuel Suryodinoto melakukan pembayaran ikatan tanda jadi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan secara transfer ke rekening BCA Nomor 3681592405 atas nama Lilik Rini Wahyuli, yang mana uang tersebut langsung dibagikan untuk saksi Lilik Rini Wahyuli, pihak PT. Galaxi Global Perdana, terdakwa Arief Wahyudi, masing-masing sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sedangkan saksi Jaenul Arifin Alias Jen (dilakukan penuntutan terpisah) menerima sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang mana dari uang sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang diterimanya tersebut, sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk dirinya dan yang Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) diserahkan kepada saksi Kurnia Anna Ashari dan saksi Rofiko Darto Ashari (dilakukan penuntutan terpisah), lalu saksi Kurnia Anna Sukamto memberikan tambahan uang sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada saksi Jaenul Arifin Alias Jen;
- Pada tanggal 3 Mei 2022, terdakwa Arief Wahyudi bersama saksi Jaenul Arifin (dilakukan penuntutan terpisah) menemui Notaris Sapta Ilmiyati, SH. MKn. untuk menyampaikan bahwa telah ada pembeli atas rumah yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perum Araya Jalan Puri Palma Megah Nomor 36 RT 7 RW 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang No. SHM. 5955 atas nama Kurnia Anna Sukamto tersebut, lalu terdakwa Arief Wahyudi menyerahkan SHM asli, IMB, fotokopi KTP dan KK penjual yaitu saksi Kurnia Anna Sukamto kepada notaris Sapta Ilmiyati, SH. MKn. untuk diproses lebih lanjut;

- Oleh karena terdakwa Jaenul Arifin dan saksi Arief Wahyudi (dilakukan penuntutan terpisah) menyampaikan kepada Notaris Sapta Ilmiyati, SH. MKn bahwa saksi Kurnia Anna Sukamto tidak mau ribet dan mempercayakan proses penjualan kepada terdakwa Jaenul Arifin Alias Jen, maka dibuatkan Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 yang dibuat di hadapan Notaris Sapta Ilmiyati, SH. MKn, untuk proses jual beli termasuk menerima pembayaran uang pembelian;
- Kemudian pada tanggal 12 Mei 2022 saksi Samuel Suryodinoto datang ke kantor Notaris Sapta Ilmiyati, SH.MKn yang terletak di Ruko Laguna Kav.1 Jalan Sunandar Priyo Sudarmo No. 31 Kelurahan Purwantoro Kecamatan Blimbing Kota Malang untuk melakukan pembayaran tahap pertama sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara transfer ke rekening BCA : 4390882691 atas nama Jaenul Arifin, lalu dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 2 dan Kuasa Menjual Nomor : 3 masing-masing tertanggal 12 Mei 2022 di hadapan Sapta Ilmiyati, SH. MKn. dengan dihadiri oleh saksi Samuel Suryodinoto, saksi Lilik Rini Wahyuli, saksi Jaenul Arifin, terdakwa Arief Wahyudi, saksi Yosia Irawan dan 2 (dua) orang lainnya;
- Setelah menerima pembayaran di rekening tersebut, saksi Jaenul Arifin (dilakukan penuntutan terpisah), terdakwa Arief Wahyudi bersama saksi Lilik Rini Wahyuli mencairkannya di bank kemudian membaginya dengan rincian sebagai berikut : senilai Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dipisahkan terlebih dahulu untuk dibagi kepada pihak PT. Galaxi Global Pedana sebesar Rp.25.000.000, terdakwa Arief Wahyudi sebesar Rp.25.000.000, saksi Lilik Rini Wahyuli sebesar Rp.25.000.000,- dan saksi Jaenul Arifin Alias Jen (dilakukan penuntutan terpisah) sebesar Rp. Rp.25.000.000,- sedangkan sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dibawa oleh saksi Jaenul Arifin (dilakukan penuntutan terpisah) untuk diserahkan kepada saksi Kurnia Anna Sukamto dan saksi Rofiko Darto Ashari (dilakukan penuntutan terpisah);
- Selanjutnya pada hari Senin tanggal 13 Februari 2023 bertempat di kantor notaris & PPAT Sapta Ilmiyati, SH.MKn yang terletak di Ruko Laguna Kav.1 Jalan Sunandar Priyo Sudarmo No. 31 Kelurahan Purwantoro Kecamatan Blimbing Kota Malang, saksi Samuel Suryodinoto yang sudah terlanjur

Halaman 9 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

## 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 kewaktu. 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)

Halaman 9



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

percaya bahwa pemilik rumah SHM No. 5955 tersebut adalah benar saksi Kurnia Anna Sukamto, akhirnya tergerak untuk melunasi pembayaran rumah kepada saksi Kurnia Anna Sukamto dan saksi Rofiko Darto Ashari sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara transfer ke rekening BCA : 0620667676 atas nama Rofiko Darto Ashari senilai Rp. 455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran tahap kedua atau pelunasan dan ke rekening BCA : 4391394045 atas nama Sapta Ilimiyati senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran biaya Notaris dan Pajak Penjual, padahal apabila saat itu saksi Kurnia Anna Sukamto, saksi Rofiko Darto Ashari (dilakukan penuntutan terpisah), saksi Jaenul Arifin (dilakukan penuntutan terpisah) dan terdakwa Arief Wahyudi menyampaikan kebenaran mengenai status SHM No. 5955 atas nama Kurnia Anna Sukamto berdasarkan putusan pengadilan adalah bukan lagi milik Kurnia Anna Sukamto, maka saksi Samuel Suryodinoto tidak akan tergerak untuk menyerahkan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tersebut sebagai pelunasan pembayaran jual beli rumah senilai Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah).

- Bahwa perbuatan mereka baru diketahui setelah saksi Samuel Suryodinoto melakukan renovasi terhadap rumah tersebut dan ternyata mendapatkan teguran dari saksi Seliani Tjiptiati selaku pemilik rumah yang sah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap, untuk segera mengosongkan rumah tersebut.
- Akibat perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa Arief Wahyudi bersama-sama dengan saksi Kurnia Anna Sukamto dan saksi Rofiko Darto Ashari dan Jaenul Arifin Alias Jen (ketiganya dalam penuntutan terpisah) tersebut menyebabkan saksi Samuel Suryodinoto mengalami kerugian materiil lebih kurang sebesar Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah).

***Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana melanggar Pasal 378 KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP.***

Menimbang bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Para Terdakwa telah mengerti dan tidak mengajukan keberatan;

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

1. Saksi Samuel Suryodinoto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa Saksi telah membeli rumah yang ternyata rumah yang Saksi beli tersebut adalah milik orang lain yang sebelumnya ada sengketa perdata di Pengadilan dan sudah ada keputusan tetap dari Pengadilan;
- Bawa Saksi mengalami kejadian tersebut pada hari Senin tanggal 13 Februari 2023 sekira pukul 12.10 Wib di kantor Notaris dan PPAT SAPTA ILIMIYATI, S.H., M.Kn., yang beralamat di Ruko Laguna Kav.1 Jalan Sunandar Priyo Sudarmo No.31 Kelurahan Purwantoro Kecamatan Blimbings Kota Malang;
- Bawa rumah yang Saksi beli tersebut adalah rumah yang diakui milik dari KURNI ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI, yang kedua orang tersebut adalah merupakan pasangan suami istri;
- Bawa rumah yang saksi beli dari KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tersebut terletak di Perum Araya Jl. Puri Palma Megah No.36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbings Kota Malang, dan rumah tersebut merupakan milik KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI, sebagaimana SHM No. 5955 atas nama pemegang hak KURNIA ANNA SUKAMTO yang dikeluarkan oleh kantor BPN Kota Malang;
- Bawa Saksi membeli rumah di Perum Araya Jl. Puri Palma Megah No.36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbings Kota Malang dari KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI dengan harga Rp1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah), sedangkan untuk kesepakatan pembayarannya yaitu secara bertahap yaitu pembayaran Ikatan Tanda Jadi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), kemudian pembayaran tahap pertama sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan pembayaran tahap kedua atau pelunasan sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Bawa pembayaran atas pembelian rumah di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah No.36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbings Kota Malang tersebut saksi lakukan dengan cara transfer secara bertahap sesuai dengan kesepakatan yaitu : pada tanggal 27 April 2022 dengan cara transfer ke rekening BCA : 3681592405 atas nama LILIK RINI WAHYULI sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran ITJ (Ikatan Tanda Jadi), pada tanggal 12 Mei 2022 dengan cara transfer ke rekening BCA : 4390882691 atas nama JAENUL ARIFIN sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), pada tanggal 13 Februari 2023 dengan cara transfer ke rekening BCA : 0620667676 atas nama ROFIKO DARTO ASHARI sejumlah Rp.455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) pembayaran

Halaman 11 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 11



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelunasan, dan pada tanggal 13 Februari 2023 dengan cara transfer ke rekening BCA : 4391394045 atas nama SAPTA ILMIYATI sejumlah Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah), sebagai pembayaran pajak penjual;

- Bawa Saksi mengetahui adanya penjualan rumah di Perum Araya Jl. Puri Palma Megah No.36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbings Kota Malang tersebut awalnya dari seorang marketing property bernama YOSIA IRAWAN, dan Saksi mengetahuinya berawal pada bulan Februari 2022 Saksi dengan menggunakan internet mencari iklan penjualan rumah didaerah Kota Batu dan setelah saksi menemukan salah satu iklan penjualan rumah di daerah Kota Batu selanjutnya saksi menghubungi marketing bernama YOSIA IRAWAN dengan nomor telepon 081805009592, kemudian pada tanggal 24 April 2022 Saksi datang ke Malang bertemu dengan YOSIA IRAWAN dengan maksud untuk melihat lokasi dan kondisi rumah yang dijual di daerah Kota Batu tersebut, sesuai melakukan pengecekan tersebut YOSIA IRAWAN memberikan saksi pembanding rumah yang ada Perumahan Araya Jalan Puri Palma Megah No.36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbings Kota Malang yang harganya sama namun memiliki luasan berbeda yaitu lebih luas;
- Bawa atas penyampaian tersebut selanjutnya saat itu saksi juga melakukan pengecekan rumah di perumahan Araya Jalan Puri Palma Megah No.36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbings Kota Malang tersebut;
- Bawa pada saat itu Saksi melakukan pengecekan rumah di Perum Araya Jl. Puri Palma Megah No.36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbings Kota Malang tersebut saksi berangkat bersama-sama dengan YOSIA IRAWAN, namun sesampainya dilokasi sudah ada broker/makelar yang bernama LILIK RINI WAHYULI bersama dengan 2 orang lainnya laki-laki dan perempuan yang tidak saksi kenal, dan pada saat itu LILIK RINI WAHYULI yang kemudian langsung menjelaskan kepada saksi jika rumah tersebut memang akan dijual oleh pemiliknya, lalu yang bersangkutan menunjukkan kepada saksi foto copy SHM beserta IMBnya dan Surat Pengecekan Sertifikat dari kantor BPN Kota Malang, selain itu LILIK RINI WAHYULI juga menyampaikan kepada saksi jika dirinya yang diberikan Kuasa oleh pemiliknya bernama KURNIA ANNA SUKAMTO untuk menjual rumah tersebut dan yang bersangkutan sambil menunjukkan Surat Kuasanya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada saksi yaitu Surat Kuasa tertanggal 28 Maret 2022 untuk bertindak mewakili KURNIA ANNA SUKAMTO sebagai Kuasa Jual maupun penerima hasil pembayaran / transaksi obyek / rumah yang beralamat di Perum. Puri Palma Araya Kav. 36 Dengan Nomor SHM : 5955 Kelurahan Pandanwangi dengan segala bentuk transaksi akan dilakukan secara transfer melalui Bank BCA Nomor : 3681592405 atas nama LILIK RINI WAHYULI bahwa 2 orang yang saat itu bersama LILIK RINI WAHYULI akhirnya saksi ketahui namanya antara lain Terdakwa ARIEF WAHYUDI selaku makelar dan MIMI YUWATI selaku marketing atau timnya dari YOSIA IRAWAN;

- Bawa rumah di Perum Araya Jl. Puri Palma Megah No.36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut ditawarkan kepada Saksi dengan harga Rp.1.150.000.000,- (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah), namun dalam proses penawaran yang saksi lakukan terjadi kesepakatan harga Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap, dan mengenai kesepakatan harga serta cara pembayarannya tersebut saksi melakukannya dengan YOSIA IRAWAN melalui Chat Whatsapp, dan setelah adanya kesepakatan tersebut selanjutnya saksi diminta untuk memberikan uang Tanda Jadi sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang pembayarannya ditujukan ke rekening Bank BCA Nomor : 3681592405 atas nama LILIK RINI WAHYULI. Dan atas permintaan tersebut saksi pun langsung melakukan pembayarannya pada tanggal 27 April 2022 dan setelah pembayaran ITJ tersebut selanjutnya saksi mendapatkan penyampaian dari YOSIA IRAWAN jika untuk transaksi pembayaran nantinya akan dilakukan di Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn yang beralamatkan kantor di Ruko Laguna Kav.1 Jl. Sunandar Priyo Sudarmo No.31 Kelurahan Purwantoro Kecamatan Blimbing Kota Malang. Dan pada tanggal 12 Mei 2022 ketika Saksi kekantor Notaris tersebut ternyata mendapatkan penjelasan untuk Kuasa Menjual yang sebelumnya oleh Pemilik diberikan kepada LILIK RINI WAHYULI telah dialihkan kepada seorang yang bernama JAENUL ARIFIN, dan benar bahwa pada saat itu saksi ditunjukkan Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 yang juga dibuat dihadapan Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn., yang inti dari Kuasa tersebut yaitu KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI telah memberikan Kuasa kepada JAENUL ARIFIN untuk menjual rumah Perum Araya Jl. Puri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbingsari Kota Malang berikut menerima pembayarannya dengan cara transfer melalui rekening Bank BCA nomor : 4390882691 atas nama JAENUL ARIFIN, dan karena adanya Surat Kuasa menjual tersebut sehingga pembayaran yang saksi lakukan pada tahap pertama saat itu saksi tujuan ke rekening Bank BCA nomor : 4390882691 atas nama JAENUL ARIFIN;

- Bawa pada saat pembayaran tahap pertama tersebut oleh Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn. telah dibuatkan dokumen berupa : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 dan Akta Kuasa Menjual Nomor : 03 masing-masing tanggal 12 Mei 2022, dan yang hadir pada saat transaksi di kantor Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn. tersebut antara lain : Saksi selaku pembeli, JAENUL ARIFIN selaku Kuasa dari Pemilik rumah, LILIK RINI WAHYULI selaku makelar/broker, Terdakwa ARIEF WAHYUDI selaku makelar/ broker dan ikut bertandatangan sebagai saksi dalam Akta, YOSIA IRawan selaku marketing dan 2 orang perempuan yang tidak saksi kenal;
- Bawa yang disampaikan oleh penerima Kuasa maupun para makelar lainnya maupun Notaris bahwa pemilik rumah (KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI) telah menguasakan penjualan rumah berikut pembayarannya kepada orang lain atau JAENUL ARIFIN tersebut dikarenakan tidak mau ribet serta sudah mempercayakan kepada JAENUL ARIFIN selaku guru ngaji dan guru spiritualnya, namun dalam perjalannya ternyata Kuasa Menjual yang diberikan kepada JAENUL ARIFIN tersebut dicabut, sehingga pada saat transaksi pelunasannya pada tanggal 13 Februari 2023 saksi melakukannya dengan KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI secara langsung, serta pembayarannya juga ditujukan kerekuningan Bank BCA nomor : 0620667676 atas nama ROFIKO DARTO ASHARI senilai Rp.455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) sedangkan sisanya ke rekening BCA : 4391394045 atas nama SAPTA ILMIYATI senilai Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) untuk digunakan pembayaran pajak penjual;
- Bawa setelah adanya pelunasan dari saksi tersebut selanjutnya Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn., telah membuatkan dokumen-dokumen berupa : Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor : 10 tanggal 13 Pebruari 2023, Akta Perjanjian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 13 Pebruari 2023, dan Akta

Kuasa Menjual Nomor : 12 tanggal 13 Pebruari 2023;

- Bawa Notaris tidak membuatkan Akta Jual Belinya terlebih dahulu dikarenakan pada saat itu menunggu sampai ada kepastian jumlah pajak pembeli dan penjual yang menurut notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn., belum keluar, dan setelah pembayaran pajak penjual maupun pembeli terselesaikan maka setelah itu Akta Jual Beli Nomor : 14 / 2023 tanggal 30 Maret 2023 yang dibuat oleh PPAT SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn;
- Bawa pada saat awal saksi mendapatkan penawaran rumah maupun pembayaran tahap pertama serta pelunasan tersebut sudah ada Surat Pengecekan Sertifikat yang dilakukan oleh Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn., dari kantor BPN Kota Malang dan dari hasil pengecekan tersebut dinyatakan bahwa terhadap rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang dengan SHM No. 5955 atas nama KURNIA ANNA SUKAMTO tersebut Sertifikatnya tidak sedang diagunkan, tidak terdapat Blokir, tidak terdapat sita, dan tidak terdapat sengketa/konflik/perkara;
- Bawa kemudian pada tanggal 08 April 2023 saat saksi melakukan renovasi rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kel. Pandanwangi Kec. Blimbing Kota Malang tersebut ternyata pihak pemborong yang bernama BUDI SISWANTO memberitahukan kepada Saksi, ada kiriman surat somasi dari Bapak BUDHI ARIYANTO, SH & rekan, advokat, yang ditujukan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI (yang dialamatkan ke rumah Jl. Puri Palma Megah 36), yang memberitahukan bahwa Ibu SELIANI TJIPIATI adalah pemilik yang sah rumah di Jl. Puri Palma Megah 36 itu sesuai dengan ketetapan Pengadilan Negeri Malang;
- Bawa mendapatkan pemberitahuan tersebut saksi terkejut dan kemudian menghubungi notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn. serta ARIEF WAHYUDI, yang selama ini begitu aktif mengurus proses jual-beli rumah itu. Dan pada saat itu baik ARIEF WAHYUDI maupun notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn. menjelaskan agar saksi mengabaikan surat somasi itu, sebab itu hanya teror dari sumber yang tidak jelas. Dan memang benar, surat somasi itu tanpa tanggal dan data yang jelas, sehingga saksi pun berpesan kepada bapak BUDI SISWANTO/pemborong, agar mengabaikan surat itu;
- Bawa pada tanggal 8 Mei 2023, BUDI SISWANTO selaku pemborong kembali mengerjakan rumah saksi dan kembali menerima surat somasi dari bapak BUDHI ARIYANTO, SH & Rekan (ditujukan kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Penghuni/pekerja rumah, Jl. Puri Palma Megah 36), yang menyatakan tanah serta bangunan itu bukan milik KURNIA ANNA SUKAMTO, melainkan milik SELIANI TJIPIATI, dan diperintahkan segera mengosongkan rumah itu;

- Bawa atas kejadian tersebut Saksi merasa tidak tenang, dan segera menghubungi notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn., dan saat itu menjelaskan bahwa dari BPN sudah 2 kali mengeluarkan hasil cek sertifikat dan semuanya menyatakan kalau rumah tersebut bebas sengketa, tidak ada sitaan, ataupun dijadikan agunan dan beberapa hari kemudian notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn. menelpon Saksi dan menyatakan keheranannya mengapa ada masalah itu, sedangkan berkas pengajuan Balik Nama Sertifikat atas nama saksi sudah ada di BPN namun tidak dapat diproses dikarenakan ada sengketa serta ada keputusan tetap dari Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021;
- Bawa selanjutnya pada tanggal 7 Juli 2023, saksi bertanya kepada notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn. tentang keberadaan Sertifikat rumah Jl. Puri Palma Megah 36, dan diberitahukan bahwa sertifikat asli sudah ditarik dari BPN dan dipegang oleh notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn. hingga sampai dengan saat ini;
- Bawa peran aktif Terdakwa ARIEF WAHYUDI ketika melakukan pengurusan jual beli rumah Araya tersebut yaitu dari awal transaksi hingga sampai dengan pelunasan Terdakwa ARIEF WAHYUDI selalu ada baik pada saat awal pengecekan rumah maupun setiap kali transaksi di kantor Notaris dirinya selalu hadir, serta pada saat mengkonfirmasi masalah adanya surat somasi setelah saksi melakukan pelunasan, yang bersangkutan menjelaskan bahwa surat somasi tersebut hanya bentuk terror saja dan menyakinkan kepada Saksi jika tidak ada permasalahan apapun;
- Bawa Terdakwa ARIEF WAHYUDI maupun JAENUL ARIFIN tidak pernah menyampaikan adanya jika rumah Araya tersebut sebelumnya ada permasalahan teror dari LSM serta adanya gugatan secara perdata yang sudah mendapatkan Putusan tetap tersebut kepada saksi;
- Bawa sepengetahuan Saksi isi dari Putusan Gugatan Perdata Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021 tersebut menguatkan Putusan Gugatan Perdata Pengadilan Negeri Malang Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg, tanggal 01 Juli 2021 yang intinya " Menyatakan Jual Beli rumah antara KURNIA ANNA SUKAMTO dan SELIANI TJIPIATI dengan obyek rumah di

Halaman 16 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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

Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut tidak Syah dan harus dibatalkan serta menghukum KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI selaku pihak Tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat berikut rumah tersebut kepada SELIANI TJIPITI selaku pihak penggugat;

- Bahwa KURNIA ANNA SUKAMTO maupun ROFIKO DARTO ASHARI tidak menyampaikan kepada saksi jika rumah yang dijual atau yang saksi beli tersebut sebelumnya ada sengketa atau gugatan secara perdata serta sudah ada keputusan tetap dari Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021;
  - Bahwa jika saksi mengetahui adanya ada sengketa atau gugatan secara perdata serta sudah ada keputusan tetap dari Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021 terhadap obyek rumah yang dijual oleh KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tersebut saksi tidak akan bersedia membelinya;
  - Bahwa setelah mengetahui hal tersebut selanjutnya saksi melalui Kuasa Hukum melayangkan Surat Somasi kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI yang intinya untuk mengembalikan uang pembayaran yang sebelumnya saksi serahkan kepada mereka atas pembelian rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang. Namun atas surat somasi tersebut tidak ada tanggapan serta uang saksi juga tidak dikembalikan;
  - Bahwa untuk saat ini saksi hanya bisa menujukkan foto copy dokumen-dokumen terkait pembelian rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kel. Pandanwangi Kec. Blimbing Kota Malang tersebut dan untuk dokumen aslinya saat ini masih dibawa oleh Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn;
  - Bahwa akibat dari kejadian tersebut saksi mengalami kerugian sejumlah Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah);
  - Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;
2. Saksi Sapta Ilmiyati, S.H., M.Kn., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa
  - Bahwa Saksi selaku Notaris kenal dengan pelapor atas nama Samuel Suryodinoto sejak tanggal 12 Mei 2022 ketika Saksi Samuel Suryodinoto datang kekantor Saksi yang beralamatkan di Ruko Laguna Kav.1 Jl.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sunandar Priyo Sudarmo No.31 Kelurahan Purwantoro Kecamatan Blimbings Kota Malang dan pada saat itu dalam rangka melakukan transaksi jual beli rumah;

- Bawa saksi diangkat menjadi Notaris sejak tahun 2020 dan diangkat menjadi PPAT sejak tahun 2018;
- Bawa dalam transaksi jual beli rumah yang dilakukan dikantor saksi pada tanggal 12 Mei 2022 tersebut Samuel Suryodinoto sebagai pihak pembelinya sedangkan untuk pihak penjualnya adalah KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI (suami istri), yang pada awal transaksi menguasakan kepada seorang yang Bernama JAENUL ARIFIN, sedangkan untuk obyek rumah jual beli tersebut terletak di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbings Kota Malang;
- Bawa rumah Perum Araya Jalan Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbings Kota Malang tersebut sepengetahuan Saksi adalah milik KURNIA ANNA SUKAMTO, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5955 atas nama pemegang Hak KURNIA ANNA SUKAMTO;
- Bawa SAMUEL SURYODINOTO membeli rumah di Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbings Kota Malang dengan kesepakatan harga Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah) dan sudah dibayar lunas yang pembayarannya dengan cara bertahap;
- Bawa berdasarkan pengakuan dari Bapak SAMUEL SURYODINOTO untuk pembayaran ITJ (Ikatan Tanda jadi) sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ditujukan ke rekening atas nama LILIK RINI WAHYULI memang atas permintaan dari LILIK RINI WAHYULI selaku marketing, Sedangkan pembayaran sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kerekening JAENUIL ARIFIN tersebut karena KURNIA ANNA SUKAMTO dalam penjualan rumah tersebut mempercayakan kepada JAENUL ARIFIN selaku guru spiritualnya termasuk juga untuk menerima pembayaran atas penjualan rumah dari pihak pembeli sesuai yang tertuang dalam Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 yang dibuat dihadapan saksi Notaris, sedangkan untuk pembayaran kerekening ROFIKO DARTO ASHARI sebesar Rp.455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) merupakan pembayaran pelunasan dan ROFIKO DARTO ASHARI tersebut adalah suami dari KURNIA ANNA SUKAMTO dan ditujukan kerekening tersebut dikarenakan Surat Kuasa Menjual yang sebelumnya diberikan kepada JAENUL ARIFIN sudah

Halaman 18 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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 18



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dicabut, sehingga untuk transaksi pelunasannya langsung dilakukan dengan KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI;

- Bawa transaksi jual beli rumah Perum Araya Jalan Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang yang dilakukan dikantor saksi tersebut berawal pada tanggal 20 Februari 2022, Terdakwa ARIEF WAHYUDI datang ke kantor Saksi meminta untuk mengecek SHM No. 5955/Kelurahan Pandanwangi atas nama KURNIA ANNA SUKAMTO, dan setelah Saksi lakukan pengecekan di kantor BPN Kota Malang pada tanggal 23 Februari 2022 diperoleh hasil bahwa Sertifikat tidak sedang diagunkan, tidak terdapat Blokir, tidak terdapat sita, dan tidak terdapat sengketa/konflik/perkara;
- Bawa Saksi melakukan pengecekan tersebut karena sebelumnya memang sudah kenal dengan Terdakwa ARIEF WAHYUDI karena kantor saksi bekerja sama dengan PT. Annisa Global Berkah bergerak di bidang properti dan pada saat itu Terdakwa ARIEF WAHYUDI bekerja di PT tersebut sebagai legal dan mengurus perijinan;
- Bawa kemudian pada sekitar tanggal 3 Mei 2022, Terdakwa ARIEF WAHYUDI kembali mendatangi saksi dikantor bersama dengan seorang yang bernama JAENUL ARIFIN kemudian menyampaikan kepada saksi kalau ada orang yang akan membeli rumah sebagaimna SHM No.5955 tersebut, pada saat itu Terdakwa ARIEF WAHYUDI menyampaikan kalau JAENUL ARIFIN adalah orang kepercayaan KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI, dan saat itu JAENUL ARIF juga membenarkan jika dirinya adalah guru spiritual KURNIA ANNA SUKAMTO DAN ROFIKO DARTO ASHARI;
- Bawa kemudian atas penjualan rumah tersebut Terdakwa ARIEF WAHYUDI dan JAENUL ARIFIN menyampaikan jika KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tidak mau ribet atas jual beli rumah tersebut sehingga mempercayakan penjualan rumah kepada JAENUL ARIFIN;
- Bahkan ketika saksi meminta kepada JAENUL ARIFIN untuk mendatangkan KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI untuk menandatangani Akta Kuasa Menjual, JAENUL ARIFIN mengatakan jika KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tidak bersedia hadir karena pesannya mereka maunya tahu beres, bahkan KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI juga mempercayakan untuk uang transaksi jual beli rumah tersebut diminta ditransfer ke rekening milik JAENUL ARIFIN;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa selanjutnya ARIEF WAHYUDI dan JAENUL ARIFIN mengirimkan kelengkapan dokumen (Sertifikat Asli dan IMB, KTP KK penjual) untuk pembuatan Akta Kuasa Menjual dan pada tanggal 11 Mei 2022, dikarenakan KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tidak bisa hadir ke kantor saksi Notaris, maka saksi yang akhirnya mendatangi rumah mereka di Jl. Gadang IV No.39 RT.05 RW.07 Kelurahan Gadang Kecamatan Sukun Kota Malang untuk penandatanganan Akta Kuasa Menjual dari KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI kepada JAENUL ARIFIN;
- Bawa sebelum dilakukan penandatangan Surat Kuasa Menjual saksi menjelaskan isi Akta dan membacakannya dan juga menanyakan secara langsung kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI apakah benar akan menjual rumah di Araya dan menguasakan kepada JAENUL ARIFIN serta segala pembayaran atas jual beli rumah tersebut di transfer ke rekening JAENUL ARIFIN, dan saat itu KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI telah membenarkannya, sehingga sat itu saksi juga meminta menandatangani Surat Pernyataan yang pada intinya KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI menyetujui segala pembayaran di transfer ke rekening JAENUL ARIFIN;
- Bawa setelah ditandatanganinya Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 selanjutnya pada tanggal 12 Mei 2022 diadakan transaksi jual beli yang saat itu telah saksi Notaris buatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 2 dan Kuasa Menjual Nomor : 3 masing-masing tertanggal 12 Mei 2022 yang berlangsung di kantor saksi dan yang hadir pada saat itu JAENUL ARIFIN, Terdakwa ARIEF WAHYUDI besertaistrinya, LILIK RINI WAHYULI dan beberapa orang yang tidak saksi kenal serta SAMUEL SURYODINOTO selaku pembeli. Pada saat itu harga transaksi disepakati senilai Rp.1.050.000.000,- dan setelah penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual selanjutnya SAMUEL SURYODINOTO mentransfer uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ke JAENUL ARIFIN dan menjelaskan kepada saksi Notaris bahwa sebelumnya SAMUEL SURYODINOTO telah membayar uang sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke rekening an. LILIK RINI WAHYULI sebagai ITJ atas pembelian rumah tersebut;
- Bawa sebelum dilakukannya transaksi tersebut saksi juga sudah melakukan pengecekan ulang SHM terlebih dahulu dan hasilnya bersih;

Halaman 20 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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

- Bawa kemudian pada awal Bulan September KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI mendatangi saksi di kantor mengatakan jika mereka dimintai uang terus oleh JAENUL ARIFIN dan merasa telah dipermainkan, dibodohi dan diguna-guna oleh JAENUL ARIFIN, dan pada saat itu KURNIA ANNA SUKAMTO menceritakan sebenarnya pada saat penandatanganan PPJB dan Kuasa Menjual dengan SAMUEL SURYODINOTO mereka berdua ingin datang tapi tidak diperbolehkan oleh JAENUL ARIFIN, mereka merasa ditipu karena mereka bilang sebagai pemilik rumah hanya menerima uang sebesar Rp.850.000.000,- sedangkan JAENUL ARIFIN, Terdakwa ARIEF WAHYUDI, dan LILIK RINI WAHYULI selaku makelar menerima uang Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Kemudian karena ada informasi seperti itu dari KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI maka saksi memberikan saran kepada mereka untuk dilakukan pembatalan Kuasa Menjual dan pada tanggal 15 September 2022 dibuatkan Akta Pembatalan Kuasa Menjual di kantor saksi yang hadir pada saat itu KURNIA ANNA SUKAMTO, ROFIKO DARTO ASHARI, Terdakwa ARIEF WAHYUDI, dan LILIK RINI WAHYULI, dan atas pencabutan Kuasa Menjual tersebut sudah saksi sampaikan kepada SAMUEL SURYODINOTO melalui via telepon;
- Bawa pada tanggal 13 Pebruari 2023 dilakukan transaksi pelunasan sehingga saksi buatkan Pembatalan PPJB No. 2 dan Kuasa Menjual No.03 masing-masing tertanggal; 12 Mei 2022 sekaligus dibuatkan PPJB dan Kuasa Menjual yang baru yaitu No.11 dan 12 dimana KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI sebagai PENJUAL dan SAMUEL SURYODINOTO sebagai PEMBELI, keduanya tertanggal 13 Pebruari 2023 dibuat dihadapan saksi Notaris, dan yang hadir pada saat itu KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI, SAMUEL SURYODINOTO, LILIK RINI WAHYULI, Terdakwa ARIEF WAHYUDI, dan beberapa orang yang saksi tidak kenal. Dan setelah ditandatanganinya Akta tersebut SAMUEL SURYODINOTO melunasi kekurangan pembayaran sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut : ditransfer ke ROFIKO DARTO ASHARI (suaminya KURNIA ANNA SUKAMTO) sebesar Rp.455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) dan ditransfer ke saksi selaku Notaris sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- rupiah) sebagai titipan Uang Pajak Penjual dan Kurang Bayar Akta dan tuggakan PBB;
- Bawa pada tanggal 24 Maret 2023 Rekom BPHTB (Pajak Pembeli) sudah keluar dan saksi menghubungi SAMUEL SURYODINOTO untuk membayar pajak BPHTB, AJB dan Balik Nama Sertifikat, check ulang dengan total Rp.62.800.000,- (enam puluh dua juta delapan ratus ribu rupiah), dan pada pukul 11.00 WIB biaya tersebut oleh SAMUEL SURYODINOTO ditransfer kerekening saksi, dan di hari yang sama pukul 13.15 Wib saksi membayarkan pajak BPHTBnya serta pada hari itu juga saksi membayar Pajak Penjual;
  - Bawa untuk uang titipan Pajak Penjual sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) yang ada direkening saksi, pada saat itu juga saksi hubungi KURNIA ANNA SUKAMTO karena ada sisa dana sebesar Rp.14.515.000,00 yang harus saksi kembalikan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO selaku penjual;
  - Bawa pada tanggal 25 Maret 2023 Terdakwa ARIEF WAHYUDI menghubungi saksi meminta saksi untuk sisa uang pajak penjual tidak diserahkan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO karena menurut penjelasan Terdakwa ARIEF WAHYUDI jika uang sisa pembayaran pajak penjual itu merupakan fee dari marketing, atas hal demikian saksi menghubungi KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI namun mereka berdua marah dan meminta saksi untuk jangan memberi uang tersebut ke Terdakwa ARIEF WAHYUDI, dan pada malam hari KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI datang ke rumah untuk meminta uang kembalian pajak penjual dan waktu itu saksi sebagai notaris menyetujui diserahkan uang pajak tersebut ke KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI karena mereka adalah penjual dan karena kuitansi penitipan uang pajak tertulis atas nama mereka dan tidak ada kesepakatan sebelumnya dihadapan saksi terkait apabila ada sisa uang pajak diserahkan kepada siapa;
  - Bawa kemudian pada tanggal 30 Maret 2023 telah saksi buatkan Akta Jual Beli berdasarkan PPJB dan Kuasa Menjual yang sebelumnya sudah saksi check sertifikat dan hasilnya bersih;
  - Bawa pada tanggal 8 April 2023 pukul 12.44 WIB saksi di WA oleh SAMUEL SURYODINOTO terkait ada Surat Somasi dari BUDHI ARIYANTO,SH. Selaku advokat dari ARIF HARDJONO LIMONO dan SELIANI TJIPIATI, yang isi dari Surat Somasi tersebut adalah meminta kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah Perum Araya Jalan Puri Palma

Halaman 22 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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 22



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut, dan setelah mendapatkan penyampian tersebut saksi langsung mengecek di BPN Kota Malang dan hasilnya berkas SAMUEL SURYODINOTO dengan nomor 155355064 sudah terverifikasi yang artinya berkas tersebut tidak ada kendala apapun dan bersih, Kemudian saksi juga menghubungi KURNIA ANNA SUKAMTO saksi kirimkan Bukti Somasi tersebut kemudian KURNIA ANNA SUKAMTO menyampaikan jika somasi tersebut pasti akal-akalan dari JAENUL ARIFIN, Terdakwa ARIEF WAHYUIDI dan lain-lain karena uang sisanya pajak penjual diambil oleh dirinya dan KURNIA ANNA SUKAMTO berkali-kali bilang kalau dia adalah pemilik rumah tersebut. Kemudian penjelasan dari KURNIA ANNA SUKAMTO tersebut saksi sampaikan kepada SAMUEL SURYODINOTO, dan pada saat itu saksi sebagai Notaris percaya atas penjelasan dari KURNIA ANNA SUKAMTO karena disamping berkas di BPN aman, di Somasi tersebut tidak menyebutkan putusan Pengadilan jadi pada saat itu saksi berpikir tidak mungkin sertifikat tersebut tidak terblokir apabila memang ada putusan pengadilan yang inkraft;

- Bawa kemudian pada tanggal 8 Mei 2023, saksi di WA lagi oleh SAMUEL SURYODINOTO yang saat itu bersangkutan mengirimkan Surat Pemberitahuan Eksekusi dari Advokat BUDHI ARIYANTO, S.H., dan pada saat itu saksi langsung mengecek ke BPN dan berkas tersebut sudah mau selesai balik namanya artinya berkas tersebut aman, namun di surat kedua atau pemberitahuan dari Advokat BUDHI ARIYANTO, S.H tersebut ada Nomor Putusan Pengadilan dan tanggalnya dengan adanya hal tersebut selanjutnya saksi melakukan pengecekan melalui aplikasi Mahkamah Agung ternyata memang benar ada Putusan Gugatan Perdata Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021 yang isi putusannya menguatkan Putusan Gugatan Perdata Pengadilan Negeri Malang Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg, tanggal 01 Juli 2021 tersebut serta Putusan tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan inti dari putusan tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI kalah dan harus menyerahkan rumah sebagaimana SHM No. 5955/Kelurahan Pandanwangi ke pemilik sebelumnya yaitu ARIF HARDJONO LIMONO dan SELIANI TJIPIATI;
- Bawa mengetahui adanya putusan tersebut selanjutnya saksi langsung menghubungi KURNIA ANNA SUKAMTO dan meminta penjelasan terkait

Halaman 23 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

## 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 kewaktu. 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)

Halaman 23



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permasalahan rumah yang dijual kepada SAMUEL SURYODINOTO, dan saat itu KURNIA ANNA SUKAMTO mengatakan kepada saksi dengan kata-kata "Bu saksi bingung dengan semua ini dan masalah ini saksi tidak tau dan katanya Mas ARIEF WAHYUDI aman tidak ada masalah terus di cek berkali-kali aman", dan ketika saksi tanya kenapa tidak terbuka sama saksi di awal apabila ada Putusan Pengadilan, KURNIA ANNA SUKAMTO mengatakan "KATA MAS ARIF WAHYUDI GA ADA MASALAH";

- Bahwa pada keesokan harinya yaitu tanggal 9 Mei 2023 sekira pukul 08.30 Wib, saksi datang kekantor BPN Kota Malang, tujuan saksi untuk menanyakan kenapa Badan Pertanahan Kota Malang tidak memblokir sertifikat tersebut karena sudah ada Putusan Pengadilan dan pada saat itu juga saksi bertemu dengan Advokat BUDHI ARIYANTO selaku penaehat Hukum dari SELIANI TJIPIATI beliau juga menanyakan hal yang sama;
- Bahwa setelah mengetahui Putusan tersebut akhirnya BPN telah membatalkan pengajuan balik nama Sertifikat yang sebelumnya telah saksi ajukan dan kemudian mengembalikan semua berkas-berkas kepada saksi. Dan sampai saat ini semua berkas atas jual beli rumah antara KURNIA ANNA SUKAMTO dan SAMUEL SURYODINOTO tersebut masih berada di kantor saksi, sedangkan untuk SAMUEL SURYODINOTO setelah mengetahui jika ternyata atas rumah yang dibeli tersebut bermasalah dan sudah ada putusan tetap dari Pengadilan selanjutnya melaporkan perkara ini kepada Pihak Kepolisian karena dirinya merasa ditipu oleh pihak penjual yaitu KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI;
- Bahwa yang menyerahkan data atau dokumen dari pihak penjual maupun pembeli dalam transaksi tersebut adalah Terdakwa ARIEF WAHYUDI, serta yang menguhungi pihak pembeli pada saat akan dilakukannya transaksi jual beli di kantor saksi tersebut adalah Terdakwa ARIEF WAHYUDI;
- Bahwa pada saat Terdakwa ARIEF WAHYUDI meminta tolong kepada saksi untuk mengecek SHM No.5955 an. KURNIA ANNA SUKAMTO tersebut, menyampaikan kepada saksi jika rumah sesuai SHM tersebut hendak dijual;
- Bahwa pada saat itu Terdakwa ARIEF WAHYUDI tidak menyampaikan adanya Putusan Pengadilan tersebut kepada saksi maupun kepada SAMUEL SURYODINOTO pada saat rumah tersebut ditransaksikan jual



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- beli dengan SAMUEL SURYODINOTO baik pada tahap pembayaran pertama maupun pelunasan;
- Bawa jika dilihat dari putusan gugatan tersebut yang sudah ditetapkan pada tanggal 21 September 2021, maka KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI sudah tidak mempunyai hak untuk menjual rumah di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut kepada SAMUEL SURYODINOTO maupun kepada orang lain;
  - Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;
3. Saksi Yosia Irawan, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bawa saksi kenal dengan SAMUEL SURYODINOTO, sejak tanggal 06 April 2022 setelah yang bersangkutan menghubungi saksi melalui Whatsapp untuk menanyakan salah satu rumah yang diiklankan oleh PT. Galaxi Global Perdana Malang untuk dijual. dan di PT. Galaxi Global Perdana Malang tersebut sebagai karyawan freelance;
  - Bawa PT. Galaxi Global Perdana tersebut adalah sebuah perusahaan yang bergerak dibidang agen penjualan property yang alamat kantor pusatnya di Jalan Majend HR. Mohammad No.373 Kota Surabaya, sedangan untuk saksi sediri sebagai karyawan di kantor Cabang Malang yang beralamatkan di Jalan Ciliwung No.10 Kav.5 Kota Malang;
  - Bawa saksi bekerja di PT. Galaxi Global Perdana Malang sejak sekitar bulan September 2021. dan tugas dan tanggungjawab sebagai karyawan di PT. Tersebut adalah mencari rumah yang akan dijual maupun disewakan kemudian berkomunikasikan kepada pemiliknya untuk meminta ijin membantu menjualkannya agen property PT. Galaxi Global Perdana Malang. dan apabilan mendapatkan ijin dari pemiliknya maka saksi memberikan data berikut foto rumah untuk diiklankan melalui berbagai macam medsos, dan setelah ada orang yang berminat selanjutnya menunjukkan lokasi rumah hingga menghubungkan dengan pemilik rumah atau penjual atau penyewa;
  - Bawa rumah yang sebelumnya diiklankan oleh PT. Galaxi Global Perdana dan kemudian ditanyakan oleh SAMUEL SURYODINOTO melalui saksi tersebut berada di Perumahan Royal Garden Regency Kecamatan Bumiaji Kota Batu seharga 1,2 miliar;
  - Bawa pada saat itu SAMUEL SURYODINOTO tidak jadi membeli rumah diPerumahan Royal Garden Regency Kecamatan Bumiaji Kota Batu seharga 1,2 miliar tersebut karena lebih memilih rumah di Perum Araya

Halaman 25 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 perdilan. 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 kewaktu. 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)

Halaman 25



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang dengan harga Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah);

- Bawa rumah di Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang yang dibeli oleh SAMUEL SURYODINOTO tersebut sebelumnya juga diklarkan oleh PT. Galaxi Global Perdana Malang dan yang memperoleh data terkait penjualan rumah tersebut sebelumnya adalah karyawan yang bernama MIMI YUWATI;
- Bawa mengenai hal tersebut secara pastinya saksi tidak tahu dan hal tersebut bisa ditanyakan kepada MIMI YUWATI. Namun pada saat saksi mengantarkan SAMUEL SURYODINOTO melakukan pengecekan kondisi rumah tersebut yang menujukannya adalah LILIK RINI WAHYULI, serta yang memasang harga terkait penjualan rumah tersebut adalah LILIK RINI WAHYULI;
- Bawa yang diminta oleh LILIK RINI WAHYULI rumah tersebut dipasang dengan harga Rp.1.150.000.000,- (satu Miliar seratus lima puluh juta rupiah), namun atas harga tersebut SAMUEL SURYODINOTO menawar dengan harga Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah) dan harga tersebut akhirnya yang disepakati atas persetujuan dari LILIK RINI WAHYULI;
- Bawa yang berkomunikasi nego harga dengan SAMUEL SURYODINOTO adalah saksi dan MIMI YUWATI;
- Bawa dalam proses jual beli rumah di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut kapasitas LILIK RINI WAHYULI juga sebagai perantara / makelar;
- Bawa pemilik rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang adalah KURNIA ANNA SUKAMTO, dan saksi mengetahuinya setelah melakukan transaksi jual beli rumah tersebut di kantor Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn.;
- Bawa atas pembelian rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut SAMUEL SURYODINOTO sudah melakukan pembayarannya secara lunas dengan cara bertahap antara lain : Pada tanggal 27 April 2022 dengan cara transfer ke rekening BCA : 3681592405 atas nama LILIK RINI WAHYULI senilai Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran ITJ (Ikatan Tanda Jadi), Pada tanggal 12 Mei 2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan cara transfer ke rekening BCA : 4390882691 atas nama JAENUL ARIFIN senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai pembayaran tahap pertama, Pada tanggal 13 Februari 2023 dengan cara transfer ke rekening BCA : 0620667676 atas nama ROFIKO DARTO ASHARI senilai Rp.455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran tahap kedua atau pelunasan, dan Pada tanggal 13 Februari 2023 dengan cara transfer ke rekening BCA : 4391394045 atas nama SAPTA ILMIYATI senilai Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran biaya Notaris dan Pajak Penjual, dan saksi mengetahui adanya pembayaran tersebut karena setiap kali melakukan transaksi pembayaran, saksi ikut datang ke kantor Notaris SAPTA ILIMIYATI, S.H., M.Kn.;

- Bawa yang hadir di kantor Notari SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn., pada saat transaksi pelunasan jual beli rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kel. Pandanwangi Kec. Blimbing Kota Malang antara lain : SAMUEL SURYODINOTO selaku pihak pembeli, KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI selaku pihak penjual, Terdakwa ARIEF WAHYUDI dan LILIK RINI WAHYULI selaku perantarnya/makelar, dan saksi bersama MIMI YUWATI selaku agen marketing;
- Bawa yang menunjuk Notaris untuk melakukan transaksi jual beli rumah Perum Araya Jalan Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut adalah Terdakwa Terdakwa ARIEF WAHYUDI (makelar dari pihak penjual);
- Bawa JAENUL ARIFIN tersebut adalah orang yang mendapatkan kuasa dari KURNIA ANNA SUKAMTO untuk menjual berikut menerima uang pembayarannya atas penjualan rumah Perum Araya Jalan Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimming Kota Malang, sedangkan untuk ROFIKO DARTO ASHARI adalah suami dari KURNIA ANNA SUKAMTO;
- Bawa pada saat pembayaran tahap kedua atau pelunasan kuasa yang diberikan kepada JAENUL ARIFIN tersebut sudah dicabut oleh KURNIA ANNA SUKAMTO, sehingga untuk pembayaran tahap kedua atau pelunasan langsung kepada KURNIA ANNA SUKAMTO atau suaminya, adapun mengenai alasan pencabutan Surat Kuasa tersebut saksi tidak mengetahuinya;
- Bawa setelah pembayaran tahap pertama tersebut selanjutnya PT. Galaxi Global Perdana mendapatkan tambahan pembayaran uang Fee sebesar Rp.6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah) dari LILIK RINI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WAHYULI, dan sesuai dengan kesepakatan dengan LILIK RINI WAHYULI atas penjualan rumah tersebut PT. Galaxi Global Perdana akan diberikan Fee sebesar 3% dari harga penjualan yaitu sebesar Rp.31.500.000,- (tiga puluh satu juta lima ratus ribu rupiah), yang pembayarannya juga secara bertahap dengan perincian : setelah adanya pembayaran ITJ sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan setelah adanya pembayaran tahap pertama sebesar Rp.6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setelah adanya pelunasan. Dan dari fee tersebut sebesar Rp. 31.500.000,- (tiga puluh satu juta lima ratus ribu Rupiah) tersebut 50% masuk ke PT. Galaxi Global Perdana, sedangkan saksi dan MIMI YUWATI masing-masing sebesar 25% dan masih medapatkan potongan pajak dari perusahaan, sehingga fee bersih yang saksi terima atas penjualan rumah tersebut sekitar Rp.7.000.000,- (tujuh juta rupiah);

- Bawa yang saksi ketahui selain LILIK RINI WAHYULI yang menjadi perantara atas penjualan rumah Perum Araya Jalan Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang adalah Terdakwa ARIF WAHYUDI dan JAENUL ARIFIN (sekaligus menerima kuasa jual dari KURNIA ANNA SUKAMTO);
- Bawa yang saksi ketahui Terdakwa ARIEF WAHYUDI setiap kali transaksi di Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn., selalu hadir baik pada pembayaran pertama maupun pelunasan, sedangkan untuk JAENUL ARIFIN hanya hadir pada saat transaksi pembayaran pertama saja;
- Bawa setelah adanya pelunasan jual beli tersebut, selanjutnya saksi mendapatkan penyampaian dari SAMUEL SURYODINOTO jika dirinya diberitahu oleh tetangga rumah jika rumah Perum Araya Jalan Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut dulunya bersengketa, namun ketika SAMUEL SURYODINOTO mengkonfirmasinya kepada Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn., telah mendapatkan penyampaian jika sengketa tersebut sudah beres atau clear, akan tetapi ketika SAMUEL SURYODINOTO melakukan renovasi rumah tersebut tiba-tiba mendapatkan Surat Somasi dari Kuasa Hukum pemilik rumah sebelumnya atas nama ARIF HARDJONO LIMONO dan SELIANI TJIPIATI yang ditujukan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO SAHARI yang isinya untuk mengosongkan rumah dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan kembali rumah tersebut sebagaimana Putusan Pengadilan sebelum dilakukan Eksekusi;

- Bawa baik pada saat pembayaran pertama maupun pembayaran pelunasan, SAMUEL SURYODINOTO tidak mendapatkan penyampaian dari pihak penjual jika rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut sebelumnya sudah ada gugatan;
  - Bawa jika dilihat dari putusan gugatan tersebut yang sudah ditetapkan pada tanggal 21 September 2021, maka KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI sudah tidak mempunyai hak untuk menjual Perum Araya Jalan Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kel. Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut kepada SAMUEL SURYODINOTO maupun kepada orang lain;
  - Bawa setelah melakukan pembelian rumah tersebut SAMUEL SURYODINOTO sempat melakukan renovasi namun setelah mengetahui adanya gugatan dari pemilik rumah sebelumnya tersebut selanjutnya SAMUEL SURYODINOTO tidak melanjutkan renovasi rumah kemudian melaporkan kejadian tersebut kepada Pihak Kepolisian;
  - Bawa akibat dari kejadian tersebut SAMUEL SURYODINOTO mengalami kerugian sebesar Rp. 1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh jut rupiah) dan ditambah dengan pengeluaran biaya renovasi dan pembayaran pajak pembeli.
  - Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;
4. Saksi Lilik Rini Wahyuli, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bawa saksi kenal dengan SAMUEL SURYODINOTO sejak tanggal 24 April 2022, setelah bertemu di rumah Perum Araya Jalan Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang, dan pada saat itu dalam rangka cek lokasi rumah tersebut karena SAMUEL SURYODINOTO hendak membelinya dan saat itu saksi menemuinya karena sebagai agency marketing atau agen pemasarannya.
  - Bawa pada saat itu saksi bersama sama dengan tim saksi sesama agen marketing bernama MIMI YUWATI dan Terdakwa ARIEF WAHYUDI selaku makelar, sedangkan untuk SAMUEL SURYODINOTO saat itu datang bersama dengan YOSIA IRAWAN yang juga tim saksi diagen marketing;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa yang saksi sampaikan pada saat mempresentasikan kepada SAMUEL SURYODINOTO saat itu yaitu menjelaskan bahwa benar jika rumah Araya tersebut akan dijual oleh pemiliknya kemudian sambil saksi menunjukkan dokumen-dokumen legalitas atas rumah tersebut berupa SHM atas nama KURNIA ANNA SUKAMTO, IMB, surat Pengecekan Sertifikat dari BPN, Selain itu saksi juga menujukkan kondisi rumah kepada SAMUEL SURYODINOTO, sedangkan Terdakwa ARIEF WAHYUDI saat itu tidak ikut memberikan presentasi kepada SAMUEL SURYODINOTO;
- Bawa saksi mulai memasarkan atas penjualan rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang sejak sekitar bulan Februari 2022 yang lalu setelah saksi dihubungi oleh teman saksi sesama marketing yang bernama Terdakwa ARIEF WAHYUDI untuk membantu menjualkan atau memasarakan rumah tersebut. dan saksi melakukan pemasarannya dengan cara bekerjasama dengan agency property Galaxy dan biasanya pemasarannya melalui online.
- Bawa dasar Terdakwa ARIEF WAHYUDI meminta kepada saksi untuk membantu memasarkan atau menjualkan rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut, karena dirinya kenal dengan pemiliknya dan dimintai tolong untuk menjualkan rumah tersebut;
- Bawa pemilik rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut adalah KURNIA ANNA SUKAMTO, dan saksi mengenalnya setelah dikenalkan oleh Terdakwa ARIEF WAHYUDI;
- Bawa sebelum saksi memasarkan atau menjual Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut, tidak konfirmasi terlebih dahulu kepada KURNIA ANNA SUKAMTO, karena pada saat ARIEF WAHYUDI meminta tolong kepada saksi untuk menjualkannya dirinya sudah memberikan dokumen-dokumen rumah tersebut yang diantaranya : foto copy SHM No. 5955 atas nama Pemegang Hak KURNIA ANNA SUKAMTO, Surat Pengecekan Sertifikat No. 5955 an. KURNIA ANNA SUKAMTO dari kantor BPN Kota Malang, IMB, dan Fotokopi KTP atas nama KURNIA ANNA SUKAMTO. Dan saksi bersedia menjualkannya karena dalam Surat Pengecekan Sertifikat tersebut diterangkan bahwa Sertifikat tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedang diagunkan, tidak terdapat Blokir, tidak terdapat sita, dan tidak terdapat sengketa/konflik/perkara;

- Bawa rumah tersebut sebelumnya kosong tidak ada penghuninya, dan setelah saksi diminta oleh Terdakwa ARIEF WAHYUDI untuk menjualnya pada bulan Februari 2022 selanjutnya rumah tersebut saksi tempati sambil merenovasinya, agar rumah tersebut terlihat bagus dan cepat terjual;
- Bawa saksi menawarkan harga rumah tersebut kepada SAMUEL SURYODINOTO, dengan harga Rp.1.150.000.000,- (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah), akan tetapi dalam kesepakatannya dengan pihak pembeli dengan harga Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah);
- Bawa yang menentukan harga penawaran dan harga kesepakatan tersebut adalah JAENUL ARIFIN Alias Abah ZEN, akan tetapi yang menyampaikan langsung kepada pembeli adalah saksi melalui agen marketing atas nama YOSIA IRAWAN;
- Bawa sepengetahuan Saksi kalau JAENUL ARIFIN Alias ZEN adalah orang kepercayaan KURNIA ANNA SUKAMTO, serta orang yang diberikan Kuasa oleh KURNIA ANNA SUKAMTO untuk menjual rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT.07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut sebagaimana Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 yang juga dibuat dihadapan Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn. alamat kantor di Ruko Laguna Kav.1 Jl. Sunandar Priyo Sudarmo No.31 Kecamatan Blimbing Kota Malang;
- Bawa Saksi mengenal JAENUL ARIFIN Alias Abah ZEN setelah dikenalkan oleh Terdakwa ARIEF WAHYUDI, dan saksi beberapa kali bertemu dengannya ketika berada di rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah
- 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang sebelum rumah tersebut terjual, sedangkan setelah terjual saksi sekitar 2 (dua) kali pernah datang kerumahnya JAENUL ARIFIN Alias Abah ZEN untuk meminta Fee atas penjualan rumah tersebut;
- Bawa sepengetahuan saksi bahwa JAENUL ARIFIN Alias ABAH ZEN tersebut merupakan rekanannya Terdakwa ARIEF WAHYUDI dalam hal makelar jual beli tanah, sedangkan untuk KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI menurut penyampaiannya adalah jamaah atau murid dari JAENUL ARIFIN Alias ABAH ZEN;
- Bawa berdasarkan keterangan dari KURNIA ANNA SUKAMTO yang menyampaikan kepada kami bahwa pada saat menyerahkan uang

Halaman 31 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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

sebesar Rp.400.000.000,- hasil pembayaran pertama kepada KURNIA ANNA SUKAMTO tersebut dirinya menyampaikan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO jika belum mendapatkan pembagian uang fee, sehingga saat itu KURNIA ANNA SUKAMTO memberikannya uang kepadanya sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), padahal pada saat pembayaran pertama tersebut JAENUL ARIFIN Alias ABAH ZEN sudah mendapatkan pembagian fee sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Selain itu pada saat penyerahan pembagian uang ITJ, JAENUL ARIFIN Alias ABAH ZEN juga memberikan alasan yang sama sehingga oleh KURNIA ANNA SUKAMTO diberi uang sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah). Dan berdasarkan keterangan dari KURNIA ANNA SUKAMTO tersebut kami beranggapan jika total fee yang diterima oleh JAENUL ARIFIN Alias ZEN sebesar Rp.62.000.000,- (enam puluh dua juta rupiah) atau lebih banyak dari pada yang kami terima hanya sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);

- Bawa sebelumnya saksi juga pernah dibuatkan Surat Kuasa dari KURNIA ANNA SUKAMTO untuk menjualkan rumah dan menerima pembayarannya, dan surat tersebut saksi peroleh dari Terdakwa ARIEF WAHYUDI, sebagaimana Surat Kuasa tanggal 28 Maret 2022 atas nama pemberi Kuasa KURNIA ANNA SUKAMTO dan Penerima Kuasa LILIK RINI WAHYULI untuk mewakili pemberi Kuasa dalam hal, sebagai Kuasa Jual maupun penerimaan hasil pembayaran /transaksi objek/rumah yang beralamatkan di Perum araya tersebut;
- Bawa Saksi tidak mengetahui siapakah yang membuat Surat Kuasa tersebut, dan Surat tersebut memang saksi yang memintanya kepada Terdakwa ARIEF WAHYUDI sebagai dasar saksi untuk memasarkan atau menjualnya;
- Bawa uang yang saksi terima dari SAMUEL SURYODINOTO atas penjualan rumah tersebut adalah sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran ITJ (Ikatan Tanda Jadi) dari SAMUEL SURYODINOTO pada tanggal 27 April 2022, yang pembayarannya dengan cara transfer ke nomor rekening Bank BCA Norek : 3681592405 atas nama LILIK RINI WAHYULI. dan atas penyerahan uang ITJ tersebut selanjutnya saksi bagi kepada 4 orang lainnya yang diantaranya : Ce MIMI dan Terdakwa ARIEF WAHYUDI masing-masing Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan JAENUL ARIFIN Alias ABAH ZEN sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa untuk pembagian sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang diberikan kepada JAENUL ARIFIN Alias Abah ZEN tersebut sebagian sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk diberikan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO selaku pemilik rumah, namun apakah uang tersebut sudah diserahkan atau belum saksi tidak mengetahuinya;
- Bawa selanjutnya atas pembelian rumah tersebut SAMUEL SURYODINOTO sudah melakukan pembayaran secara lunas sebesar Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah) dengan perincian: Pembayaran ITJ tanggal 27 April 2022 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang ditransfer kerekening saksi Lilik Rini Wahyuli, Pembayaran tahap pertama tanggal 12 Mei 2022 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ke rekening JAENUL ARIFIN Alias Abah ZEN yaitu Bank BCA Norek : 4390882691 atas nama JAENUL ARIFIN, Dan pelunasan pada tanggal 13 Februari 2023 sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan perincian Rp.455.000.000,- ditransfer ke rekening milik suami dari KURNIA ANNA SUKAMTO yaitu rekening Bank BCA Norek : 0620667676 atas nama ROFIKO DARTO ASHARI, dan sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) ditransfer ke Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn. dengan nomor rekening Bank BCA Norek : 4391394045 atas nama SAPTA ILMYATI, yang digunakan sebagai biaya pembayaran pajak penjual;
- Bawa Saksi mengetahui adanya pelunasan tersebut karena setiap kali transaksi saksi juga ikut hadir di kantor Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn., yang mengarahkan transaksi jual beli di Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn., tersebut adalah Terdakwa ARIEF WAHYUDI selaku makelar dari pihak penjual, hal tersebut dikarenakan adanya Surat Kuasa yang diberikan oleh KURNIA ANNA SUKAMTO baik kepada saksi maupun kepada JAENUL ARIFIN Alias Abah ZEN, yang dalam kuasa tersebut selain melakukan penjualan juga diberikan kuasa untuk menerima pembayaran, namun dalam transaksi uang pembayaran yang saksi terima langsung dari pihak pembeli hanya uang pembayaran ITJ saja, hal tersebut dikarenakan dalam berjalannya proses transaksi jual beli terjadi perselisihan antara KURNIA ANNA SUKAMTO dan JAENUL ARIFIN Alias Abah ZEN, sehingga surat Kuasa yang sebelumnya diberikan kepada JAENUL ARIFIN Alias ABAH ZEN dicabut. Dan perselisihan tersebut karena adanya pembayaran tahap pertama yang

Halaman 33 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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

ditemima oleh JAENUL ARIFIN Alias ABAH ZEN sebesar Rp.500.000.000,- tidak sepenuhnya diberikan kepada KUNIA ANNA SUKAMTO;

- Bawa yang hadir di kantor Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn., pada saat transaksi pelunasan jual beli rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang pada tanggal 13 Februari 2023 antara lain : SAMUEL SURYODINOTO selaku pihak pembeli, KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI selaku pihak penjual, saksi dan Terdakwa ARIEF WAHYUDI selaku perantarnya/makelar, dan YOSIA IRAWAN bersama MIMI YUWATI selaku agen marketing;
- Bawa pada saat pembayaran pertama maupun pembayaran pelunasan, SAMUEL SURYODINOTO tidak mendapatkan penyampaian dari pihak penjual jika rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut sebelumnya sudah ada gugatan, dan Saksi pun mengetahui hal tersebut setelah mendapatkan undangan klarifikasi dari Pihak Kepolisian Polresta Malang Kota dan setelah mengkonfirmasi kepada SAMUEL SAURYODINOTO mengenai mengapa telah melaporkan permasalahan jual beli rumah tersebut kepada pihak Kepolisian, dan dari penyampaiannya SAMUEL SURYODINOTO bahwa rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut pada saat ditawarkan untuk dijual sudah dalam sengketa secara keperdataan dari pemilik sebelumnya kepada KURNIA ANNA SUKAMTO;
- Bawa dari putusan gugatan tersebut tertanggal 21 September 2021, maka KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI sudah tidak mempunyai hak untuk menjual Perum Araya Jl. Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut kepada SAMUEL SURYODINOTO maupun kepada orang lain;
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;

5. Saksi Tanto Efendi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bawa saat ini saksi bekerja sebagai pegawai di Badan Pertanahan Nasional Kota Malang yang beralamat kantor di Jl. D. Jonge No. 1 Kelurahan Madyopuro Kecamatan Kedungkandang Kota Malang, sejak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Juni 2019 hingga saat ini, dan jabatan saksi saat ini di Badan pertanahan Nasional Kota Malang adalah pejabat funsional penata pertanahan pertama;

- Bawa tugas dan tanggung jawab saksi selaku pejabat funsional penata pertanahan pertama adalah sebagai koordinator pendaftaran tanah;
- Bawa berdasarkan buku tanah di BPN Kota Malang bahwa SHM No.5955 atas nama hak KURNIA ANNA SUKAMTO tersebut sebelumnya atas nama SELIANI TJIPIATI, dan perubahan atau peralihan hak tersebut terjadi terhitung mulai tanggal 03 Februari 2020 atas dasar jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No. 18/2019 tanggal 09 Desember 2019 yang dibuat oleh PPAT SUDJATMIKO ADJI KURNIAWAN, S.H.. kemudian setelah adanya peralihan tersebut tercatat terdapat gugatan di Pengadilan Negeri Malang dengan Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN. Mlg antara para pihak penggugat I ARIF HARDJONO LIMONO dan Penggugat II : SELIANI TJIPIATI dengan Tergugat I KURNIA ANNA SUKAMTO, Tergugat II ROFIKO DARTO ASHARI, Turut tergugat I Notaris SUDJATMIKO ADJI KURNIAWAN, S.H., dan Turut Tergugat II Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang;
- Bawa selanjutnya pada tanggal 23 Februari 2022, 11 Mei 2022, dan 30 Maret 2023 terdapat permohonan pengecekan Sertifikat atas SHM No.5955 atas nama KURNIA ANNA SUKAMTO masing-masing atas nama pemohon Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn., dan kemudian pada bulan April 2023 terdapat permohonan proses peralihan hak ke atas nama SAMUEL SURYODINOTO dari Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn. dengan nomor 155355064 yang peralihan hak tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No. 14/2023 tanggal 30 Maret 2023 yang dibuat oleh PPAT SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn., kemudian pada tanggal 09 Mei 2023 terdapat permohonan pencabutan berkas atas peralihan hak tersebut dari Notaris dengan alasan adanya Putusan Gugatan Perdata Pengadilan Negeri Malang Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg, tanggal 01 Juli 2021 dan Putusan Gugatan Perdata Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021, dan pada tanggal 10 Mei 2023 terdapat permohonan blokir SHM No.5955/Pandanwangi dari BUDHI ARIYANTO, S.H., Selaku Kuasa dari SELIANI TJIPIATI, sehingga proses peralihan hak tersebut secara otomatis dibatalkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa pada saat dilakukan 3 (tiga) kali pengecekan tersebut, pihak BPN Kota Malang belum mendapatkan putusan atas gugatan tersebut, serta belum adanya permohonan blokir dari pihak yang memiliki hubungan hukum maupun perintah dari Pengadilan, sehingga hasil pengecekan masih tetap bersih, seharusnya pihak penggugat atau SELIANI TJIPIATI setelah putusan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap segera mengajukan permohonan perubahan pemegang hak mengingat SHM No.5955 sudah beralih menjadi atas nama KURNIA ANNA SUKAMTO dan permohonan tersebut atas dasar putusan pengadilan tersebut, sehingga oleh karena pemohon hanya mengirimkan surat permohonan saja tanpa mengisi formulir dan melengkapi dokumen-dokumen kelengkapannya serta mendaftarkannya kepada petugas loket, sehingga tidak tercatat pada sistem manual maupun elektronik;
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;

6. Saksi Seliani Tjiplati, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bawa Saksi kenal dengan KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI sejak sekitar tahun 2009, yaitu merupakan seorang sopir angkot AL, dan karena sering kali menggunakan jasanya sehingga Saksi juga dikenalkan dengan istrinya KURNIA ANNA SUKAMTO;
- Bawa pada pertengahan tahun 2018 dirumah Jl. Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang saksi dan keluarga mengalami gangguan mistis yaitu sering mendengar suara-suara letusan dan suara aneh di atap rumah, lantai rumah yang selalu basah, dan sering melihat kucing ditirai jendela maupun di bawah meja yang tiba-tiba menghilang lagi, dan hal mistis tersebut saksi alami secara terus menerus hingga akhirnya pada sekitar akhir tahun 2018 KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO SUKAMTO datang kerumah Jl. Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang dan kedatangannya tersebut mereka tiba-tiba menyampaikan kepada saksi dan suami saksi jika rumah saksi mendapatkan gangguan mistis;
- Bawa mendengar penyampaian tersebut kamipun terkejut karena sebelumnya saksi tidak pernah menyampaikan kepada dirinya maupun kepada orang lain jika mengalami hal mistis tersebut. selanjutnya KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO SUKAMTO menyampaikan kepada kami jika mereka menjanjikan akan membantu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- membersihkan rumah kami dari gangguan mistis tersebut, dan saat itu saksi juga mengiyakan saja dan percaya kepada mereka;
- Bawa selanjutnya pada keesokan harinya KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI datang kerumah dengan membawa air di dalam botol yang bercampurkan dengan bunga kemudian digunakan untuk mengepel lantai rumah saksi dan hal tersebut dilakukan oleh mereka selama 3 hari berturut-turut dan setelah dilakukan pengepelan oleh mereka selanjutnya lantai rumah saksi tidak basah lagi dan menjadi kering, dan dengan adanya hal tersebut yang menjadikan kami semakin percaya dan setelah kami mulai timbul kepercayaan kepada mereka tersebut selanjutnya menyampaikan kepada kami jika bisa mengetahui hal-hal mistis tersebut dikarenakan KURNIA ANNA SUKAMTO merupakan keturunan atau titisan dari Ratu Pantai Selatan yaitu Nyi Roro Kidul kemudian dalam perjalannaya mereka menyampaikan jika selain gangguan mistis pada rumah kami juga ada gagungan pada jiwa dan raga kami sekeluarga selanjutnya diminta secara paksa untuk menjual mobil Innova denga harga sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan uang hasil penjualan mobil tersebut langsung diminta dengan alasan untuk dibelikan perhisan untuk kemudian membuangnya dilaut Madura dengan alasan untuk menghapus karma pada keluarga kami;
  - Bawa selain itu KURNIA ANNA SUKAMTO juga meminta mobil kami yaitu mobil Sigra dengan alasan sebagai hadiah karena dirinya sudah membantu kami, selain itu setiap harinya KURNIA ANNA SUKAMTO selalu meminta uang kepada kami sebesar Rp.1.600.000,- (satu juta enam ratus ribu rupiah) dengan alasan untuk membeli bunga setaman selama 5 (lima) bulan yang katanya akan digunakan ritual membersihkan badan maupun rumah agar kami mendapatkan keselamatan. Dan atas permintaan tersebut saat itu kami juga selalu menurutinya dan kami merasa seperti dihipnotis sehingga selalu mempercayai apa yang disampaikan serta selalu menuruti apa yang diminta, selain bunga seteman KURNIA ANNA SUKAMTO juga meminta uang kepada kami dengan alasan untuk membeli bunga cempaka dengan total uang yang diminta sebesar Rp. 925.000.000,- (sembilan ratus dua puluh lima juta rupiah);
  - Bawa Selanjutnya KURNIA ANNA SUKAMTO menyampaikan kepada kami bahwa rumah Jl. Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang akan digunakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai tempat ritual atau sebagai tempat datangnya Nyi Roro Kidul dan kami diminta untuk menyerahkan rumah tersebut kepadanya dan saat itu kami juga menurutnya begitu saja sehingga Saksi menyerahkan Sertifikat rumah dan kemudian kami diajak kekantor Notaris SUDJATMIKO ADJI KURNIAWAN, S.H.,M.Kn., yang beralamatkan kantor di Jl. Bromo No.41-C Kota Malang untuk menandatangani Perjanjian Jual Beli , setelah itu kami diminta untuk meninggalkan rumah tersebut dan mencari rumah kontrakan;

- Bahwa setelah meminta rumah tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO kembali menyampaikan kepada kami bahwa Nyi Roro Kidul telah meminta untuk dibelikan mobil dan jika kami tidak bersedia membelikannya maka cucu Saksi yang akan menjadi tumbal dan atas permintaan tersebut selanjutnya kami membelikan mobil Honda CRV seharga Rp. 215.000.000,- (dua ratus lima belas juta rupiah) kemudian pada saat kami bertempat tinggal rumah kontrakan di Perum Pandanwangi Royal Park Blok C Kota Malang sempat dipinjami mobil HRV oleh teman suami saksi yang bernama SUPONO, dan mobil tersebut juga sempat diminta oleh KURNIA ANNA SUKAMTO dengan alasan untuk digunakan membeli bunga cempaka namun mobil tersebut akhirnya diambil kembali oleh SUPONO dari penguasaan KURNIA ANNA SUKAMTO;
- Bahwa Pada awal tahun 2020 kami baru sadar jika telah menjadi korban penipuan yang dilakukan oleh KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI selanjutnya melaporkan kejadian yang kami alami tersebut kepada pihak Kepolisian, namun pada saat itu datang wabah Covid-19 / Virus Corona sehingga menjadi penghambat dalam penanganannya, dan berjalannya waktu pada awal tahun 2021 yaitu pada tanggal 4 Januari 2021 kami melakukan upaya hukum melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri Malang sesuai dengan Gugatan Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg. antara para pihak penggugat I ARIF HARDJONO LIMONO dan Penggugat II : SELIANI TJIPIATI dengan Tergugat I KURNIA ANNA SUKAMTO, tergugat II ROFIKO DARTO ASHARI, Turut tergugat I Notaris SUDJATMIKO ADJI KURNIAWAN, S.H., dan Turut Tergugat II Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang;
- Bahwa atas gugatan saksi selaku pihak yang menang diPengadilan Negeri Malang, dan atas putusan tersebut selanjutnya KURNIA ANNA

Halaman 38 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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

SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI melakukan upaya banding di Pengadilan Tinggi Surabaya namun atas upaya banding tersebut tetap kembali saksi menangkan, sesuai Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 6161/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021, dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap oleh karena KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI sudah tidak melakukan upaya lagi;

- Bawa setelah adanya Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut, selanjutnya saksi melalui Kuasa Hukum BUDHI ARIYANTO, S.H., mengirimkan Surat Somasi kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tertanggal 21 Februari 2022 untuk mengosongkan atau menyerahkan kembali tanah dan bangunan yang terletak di Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang, karena pada saat itu rumah tersebut ditempati oleh preman-preman suruhannya KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI, Akan tetapi atas somasi tidak ditanggapi sama sekali;
- Bawa selain itu saksi melalui Kuasa hukum juga mengajukan Surat permohonan blokir kekantor BPN Kota Malang sesuai dengan Surat tertanggal 22 Februari 2022, selanjutnya Kuasa Hukum juga mengajukan permohonan Eksekusi kePengadilan Negeri Malang, namun pada sekitaran bulan Mei 2023 atau sebelum pelaksanaan eksekusi ternyata saksi ketahui jika rumah telah dijual oleh KURNIA ANNA dan ROFIKO DARTO ASHARI kepada orang lain yaitu SAMUEL SURYODINOTO;
- Bawa mengetahui hal tersebut selanjut Kuasa Hukum mendatangi kantor BPN Kota Malang menanyakan terkait mengapa rumah Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang sesuai dengan SHM No. 5955 masih bisa dilakukan jual beli padahal sebelumnya kami sudah mengirimkan Surat Permohonan blokir, dan pada saat itu kami diminta oleh pihak BPN untuk mengisi formulir permohonan blokir SHM No : 5955, serta melampirkan Salinan Putusan Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg tanggal 01 Juli 2021 dan Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021;
- Bawa saksi memiliki rumah tersebut sejak tahun 2009 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 5955 atas nama SELIANI TJIPIATI dan ternyata setelah dalam proses gugatan tersebut saksi ketahui kalau sertifikat rumah tersebut sudah dibalik nama menjadi atas nama KURNIA ANNA SUKAMTO;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa pihak yang dirugikan atas perbuatan yang dilakukan KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tersebut adalah saksi selaku yang berhak atas rumah tersebut dan juga SAMUEL SURYODINOTO selaku pembeli rumah tersebut;
  - Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;
7. Saksi Jaenul Arifin, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bawa Saksi kenal dengan SAMUEL SURYODINOTO sejak tanggal 11 Mei 2023, setelah bertemu di kantor Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn. yang beralamat di Ruko Laguna Kav.1 Jl. Sunandar Priyo Sudarmo No.31 Kecamatan Blimbing Kota Malang. dalam rangka menerima pembayaran pertama atas transaksi jual beli rumah;
  - Bawa rumah yang saksi transaksikan jual beli dengan SAMUEL SURYODINOTO tersebut terletak di Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang, dan dalam transaksi tersebut saksi sebagai penjual sedangkan untuk SAMUEL SURYODINOTO sebagai pembelinya;
  - Bawa rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut adalah milik KURNIA ANNA SUKAMTO sebagaimana bukti kepemilikan yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 5955 atas nama pemegang Hak KURNIA ANNA SUKAMTO;
  - Bawa yang menjadi dasar saksi menjual rumah tersebut kepada SAMUEL SURYODINOTO tersebut adalah karena sebelumnya saksi dimintai tolong oleh KURNIA ANNA SUKAMTO untuk menjualnya dan kemudian saksi diberikan kuasa untuk menjualkannya sesuai dengan Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 yang juga dibuat dihadapan Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn.
  - Bawa Saksi dimintai tolong oleh KURNIA ANNA SUKAMTO untuk menjualkan rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang pada sekitar awal tahun 2022 yang lalu;
  - Bawa seminggu sebelum meminta tolong untuk menjualkan rumah tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO pernah datang kerumah saksi meminta tolong kepada saksi untuk mendoakan anaknya yang akan melaksanaan ujian sekolah agar diberikan kelancaran, dan setelah itu seminggu kemudian datang lagi kerumah saksi meminta tolong untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjualkan rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11

Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbingsari Kota Malang;

- Bawa yang disampaikan oleh KURNIA ANNA SUKAMTO sebelum meminta tolong kepada saksi untuk menjualkan rumah tersebut yaitu KURNIA ANNA SUKAMTO menyampaikan kepada saksi jika dirinya mempunyai aset berupa rumah di Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbingsari Kota Malang, ketika itu dirinya mengatakan jika ingin menjualnya akan tetapi tidak laku-laku, sehingga saksi dimintai tolong untuk mendoakannya agar rumah tersebut cepat laku dan dalam perjalannya akhirnya saksi dimintai tolong untuk menjualkannya;
- Bawa kemudian pada sekitar bulan November 2021 bertempat dirumah Saksi yang beralamat di Dusun Alasgede RT.22 RW.06 Desa Ngingit Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, saksi diberikan SHM asli atas rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbingsari Kota Malang tersebut dan ketika ketika menyerahkan SHM tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO bersama-sama dengan suaminya ROFIKO DARTO ASHARI;
- Bawa selain SHM asli yang diserahkan kepada saksi berupa Surat IMB dan foto KTP serta KK;
- Bawa alasan yang disampaikan kepada saksi bahwa rumah tersebut hendak dijual karena akan digunakan untuk membayar hutang, namun saksi tidak mengetahui secara pasti berapakah besaran hutangnya serta kepada siapakah mempunyai hutang tersebut;
- Bawa Saksi juga pernah disampaikan kalau rumah tersebut sebelumnya dari hasil pembelian pada sekitar akhir tahun 2019. Dan uang yang digunakan untuk melakukan pembelian rumah tersebut berasal dari warisan orang tuannya;
- Bawa pada saat itu KURNIA ANNA SUKAMTO datang kerumah saksi bersama dengan suaminya yang bernama ROFIKO DARTO ASHARI dan anaknya yang masih kecil;
- Bawa Saksi tidak mengetahui secara pasti apa pekerjaan KURNIA ANNA SUKAMTO maupun suaminya, namun yang saksi ketahui pada saat datang kerumahnya terdapat banyak rombong-rombong didepan rumahnya seperti jualan ayam geprek, selain itu dirinya pernah menjual minyak goreng kepada saksi dengan cara kredit;
- Bawa yang disampaikan oleh KURNIA ANNA SUKAMTO kepada saksi atas penjualan rumah tersebut dirinya meminta pembayaran bersih sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), dan atas permintaan harga tersebut selanjutnya rumah berhasil saksi jual kepada

Halaman 41 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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)

Halaman 41



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SAMUEL SURYODINOTO dengan kesepakatan harga Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah);
- Bawa saat itu Saksi tidak ada kecurigaan karena menurut penyampaiannya KURNIA ANNA SUKAMTO bahwa rumah tersebut dibeli dengan harga 600 juta dengan cara menebus di Bank. Sedangkan untuk menjual rumah tersebut dengan harga Rp.1.050.000.000,- merupakan kesepakatan antara saksi, Terdakwa ARIEF WAHYUDI, dan LILIK RINI WAHYULI;
  - Bawa saksi dan Terdakwa ARIEF WAHYUDI maupun LILIK RINI WAHYULI menjual rumah tersebut dengan harga Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah) dengan maksud dan tujuan agar mendapatkan keuntungan yang nantinya bisa dibagi bersama;
  - Bawa seingat saksi kesepakatan harga jual tersebut dua hari sebelum adanya pembayaran ITJ, karena saat itu saksi dihubungi oleh Terdakwa ARIEF WAHYUDI dan LILIK RINI WAHYULI jika ada penawaran dari pihak pembeli sebesar Rp.1.050.000.000,- yang kemudian saksi menyetujunya, sedangkan mengenai berapa harga penawaran sebelum terjadi kesepakatan harga tersebut saksi tidak tahu;
  - Bawa saksi bisa menjualkan rumah tersebut kepada SAMUEL SURYODINOTO melalui perantara orang developer atas ARIEF WAHYUDI dan marketingnya atas nama LILIK RINY WAHYULI;
  - Bawa saksi meminta tolong kepada Terdakwa ARIEF WAHYUDI untuk membantu menjualkan rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut sekitar dua hari setelah dimintai tolong oleh KURNIA ANNA SUKAMTO dan suaminya. Dan yang saksi sampaikan kepada Terdakwa ARIEF WAHYUDI pada saat itu ada jamaah saksi yang hendak menjual rumah yang obyeknya berada di Perumahan Araya, dan saat itu saksi juga menyampaikan jika rumah tersebut merupakan milik jamaah saksi sendiri dan hendak dijual karena sering mendapatkan teor dari LSM;
  - Bawa Saksi meminta tolong penjualan rumah tersebut kepada Terdakwa ARIEF WAHYUDI dikarenakan sepengetahuan saksi bahwa dirinya memiliki banyak link orang BPN dan pada saat itu saksi mendatangi Terdakwa ARIEF WAHYUDI hanya sendirian saja, dan ketika itu saksi juga langsung menunjukkan SHM asli atas rumah Araya tersebut, yang kemudian oleh Terdakwa ARIEF WAHYUDI difoto dengan menggunakan handphone miliknya;
  - Bawa yang berkomunikasi langsung dengan pihak pembeli atau SAMUEL SURYODINOTO adalah LILIK RINY WAHYULI, sedangkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk Terdakwa ARIEF WAHYUDI yang mengurus bagian surat-suratnya di Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn.;

- Bawa pembayaran yang saksi terima dari SAMUEL SURYODINOTO atas penjualan rumah tersebut sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan cara transfer kerekening Bank BCA nomor rekening : 4390882691 atas nama JAENUL ARIFIN;
- Bawa saksi memiliki rekening tersebut sejak tanggal 11 Mei 2022 atau sehari sebelum digunakan untuk menerima transfer pembayaran dari SAMUEL SURYODINOTO sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan pembuatan rekening tersebut atas permintaan dari Terdakwa ARIEF WAHYUDI bahkan yang mengurus pembuatan rekening tersebut juga Terdakwa ARIEF WAHYUDI, dan rekening tersebut setelah adanya pencabutan kuasa dari KURNIA ANNA SUKAMTO selanjutnya tidak pernah saksi pergunakan lagi;
- Bawa terhadap uang pembayaran yang saksi terima dari SAMUEL SURYODINOTO sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tersebut, selanjutnya saksi serahkan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), sedangkan sisanya dengan perincian : sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) saksi berikan kepada LILIK RINY WAHYULI sebagai fee untuk Terdakwa ARIEF WAHYUDI selaku perantara dan timnya LILIK RINY WAHYULI selaku marketing, sedangkan untuk yang Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) untuk saksi sendiri sebagai fee perantara;
- Bawa saksi menyerahkan uang sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) tersebut kepada KURNIA ANNA SUKAMTO pada tanggal 12 Mei 2022 sekira pukul 14.30 Wib di rumah saksi Dusun Alasgede RT.22 RW.06 Desa Ngingit Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, dan penyerahannya dengan cara tunai, dan saat menerima penyerahan uang tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO bersama dengan suaminya yang bernama ROFIKO DARTO ASHARI;
- Bawa setelah KURNIA ANNA SUKAMTO menerima penyerahan uang tersebut selanjutnya KURNIA ANNA SUKAMTO memberi saksi uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang katanya untuk daftar umroh. Namun uang tersebut tidak saksi pergunakan daftar umroh melainkan saksi sodaqohkan kepada janda-janda yang ada dilingkungan rumah saksi serta sebagian saksi gunakan untuk membayar hutang;
- Bawa atas pembelian rumah tersebut SAMUEL SURYODINOTO sudah melakukan pelunasan sebagaimana dengan kesepakatan harga, akan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tetapi untuk pembayaran pelunasannya langsung diterima oleh KURNIA ANNA SUKAMTO, dikarenakan pada saat pembayaran pelunasan tersebut saksi telah ditelephone oleh LILIK RINY WAHYULI, namun saksi tidak bisa datang karena sedang masa ber kabung karena orang tua saksi meninggal dunia;

- Bawa pelunasan tersebut dilakukan pada tanggal 13 Februari 2023 sebagaimana yang sudah disepakati sebelumnya sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sedangkan untuk yang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sudah dibayarkan di awal sebagai ITJ (Ikatan Tanda Jadi) yang pembayarannya diterima oleh LILIK RINY WAHYULI;
- Bawa pada saat pembayaran ITJ tersebut saksi diberi uang oleh Terdakwa ARIEF WAHYUDI sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan dari uang tersebut sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk fee saksi dan Rp.10.000.000,- untuk diberikan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan setelah saksi menyerahkan uang tersebut kepada KURNIA ANNA SUKAMTO selanjutnya diberikan lagi kepada saksi sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) yang katanya untuk diberikan kepada anak saksi;
- Bawa saksi tidak mengetahui ika rumah tersebut ada permasalahan karena sebelum menjual rumah tersebut Terdakwa ARIEF WAHYUDI juga sudah melakukan pengecekan SHM di kantor BPN dan dari hasil pengecekannya tidak ada permasalahan pada SHM rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut;
- Bawa KURNIA ANNA SUKAMTO pada saat menunjukkan Putusan Pengadilan tersebut bersama dengan Suaminya (ROFIKO DARTO ASHARI), dan yang disampaikan oleh mereka ketika menunjukkan dan menyerahkan Putusan Pengadilan tersebut yaitu atas kepemilikan rumah Araya tersebut dirinya telah mendapatkan teror dari LSM dan kemudian diberikan Salinan Putusan Pengadilan tersebut;
- Bawa saksi pernah ditunjukkan oleh KURNIA ANNA SUKAMTO mengenai dokumen Putusan Pengadilan tersebut, namun dari hasil pengecekan SHM yang dilakukan oleh Terdakwa ARIEF WAHYUDI di kantor BPN Kota Malang ternyata tidak ada permasalahan sehingga kami tetap menjualnya;
- Bawa sebelum melakukan pengecekan sertifikat di BPN tersebut Terdakwa ARIEF WAHYUDI juga sudah mengetahui adanya putusan pengadilan terkait gugatan rumah Araya tersebut, dan saat itu yang

Halaman 44 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

## 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 kewaktu. 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)

Halaman 44



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjukkannya saksi bersama dengan ROFIKO DARTO ASHARI dirumahnya pada sekitaran bulan Desember 2021. Dan pada saat saksi menunjukkannya Terdakwa ARIEF WAHYUDI juga sempat memfoto nomor Putusannya serta sempat mengeceknya di google;

- Bawa saksi ditunjukkan terkait adanya putusan pengadilan tersebut oleh KURNIA ANNA SUKAMTO yaitu sekitar satu minggu setelah penyerahan Sertifikat (SHM) kepada saksi bertempat dirumah dan pada saat menunjukkan putusan pengadilan tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO tidak langsung menyerahkan kepada saksi melainkan dibawa pulang kembali, dan baru menyerahkan putusan pengadilan tersebut pada satu bulan kemudian atau disekitaran bulan Desember 2021 ketika saksi meminta kepadanya untuk menunjukkan kebali kepada saksi dengan maksud saksi bandingkan dengan putusan pengadilan milik saudara saksi, dan setelah itu putusan pengadilan tersebut ditinggalkan di rumah saksi;
  - Bawa pihak notaris tidak mengetahui adanya Putusan Gugatan perdata mengenai obyek rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut;
  - Bawa sepengetahuan saksi setelah mendapatkan calon pembeli yang bernama SAMUEL SURYODINOTO tersebut, selanjutnya SHM Asli sudah diserahkan kepada Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn. dan yang menyerahkannya adalah Terdakwa ARIEF WAHYUDI;
  - Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;
8. Saksi Kurnia Anna Sukamto, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bawa Saksi kenal dengan Samuel Suryodinoto sejak tanggal 13 Februari 2023 setelah bertemu di kantor Notaris Sapta Iilmiyati, S.H., M.Kn. alamat kantor di Ruko Laguna Kav.1 Jl. Sunandar Priyo Sudarmo No.31 Kecamatan Blimbing Kota Malang yang pada saat itu dalam rangka transaksi jual beli rumah;
  - Bawa letak obyek rumah yang ditransaksikan jual beli dengan Samuel Suryodinoto dihadapan Notaris Sapta Iilmiyati, S.H., M.Kn. alamat kantor di Ruko Laguna Kav.1 Jl. Sunandar Priyo Sudarmo No.31 Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut berada di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa Saksi bersama dengan suami Saksi bernama Rofiko Darto Ashari menjual rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbings Kota Malang tersebut kepada Samuel Suryodinoto dengan harga Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah);
- Bawa rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbings Kota Malang tersebut adalah milik Saksi Kurnia Anna Sukanto sendiri sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 5955 atas nama pemegang Hak Kurnia Anna Sukamto;
- Bawa Saksi mendapatkan hak atas rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbings Kota Malang tersebut karena sebelumnya membeli dari pemilik awal yaitu Seliani Tjiptiati alamat Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbings Kota Malang;
- Bawa Saksi membeli rumah Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbings Kota Malang tersebut dari Seliani Tjiptiati pada tahun 2019 dengan harga Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), namun untuk harga yang dicantumkan di AJB (Akta Jual Beli) adalah sebesar Rp.780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) sebagaimana Akta Jual Beli No : 18/2019 tanggal 09 Desember 2019 yang dibuat di Notaris Sudjatmiko Adji Kurniawan, S.H., dan harga tersebut diturunkan dengan alasan agar biaya pajak tidak terlalu besar/mahal;
- Bawa sebelumnya Saksi bertempat tinggal di rumah milik nenek terdakwa di Jl. Gadang IV No.39 RT.05 RW.07 Kelurahan Gadang Kecamatan Sukun Kota Malang;
- Bawa setelah Saksi membeli rumah tersebut selanjutnya ditempati selama 2 tahun atau hingga akhir tahun 2021 bersama dengan anak-anak Saksi;
- Bawa setelah tidak menempati rumah tersebut selanjutnya Saksi bersama keluarga kembali tinggal di rumah Jl. Gadang IV No.39 RT.05 RW.07 Kelurahan Gadang Kecamatan Sukun Kota Malang sampai dengan sekarang, dikarenakan Saksi sering mendapatkan surat somasi dari Seliani Tjiptiati yang isi surat somasi tersebut intinya meminta kepada Saksi dan keluarga untuk mengosongkan rumah tersebut dikarena dirinya menganggap jual beli rumah yang Saksi lakukan dengannya dianggap tidak sah;

Halaman 46 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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

- Bawa selain memberikan surat somasi kepada Saksi tersebut, Seliani Tjiptiati juga melakukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Malang sesuai Gugatan Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg, tanggal 15 Juli 2020 atas nama penggugat I ARIF HARDJONO LIMONO dan Penggugat II : SELIANI TJIPIATI dengan Tergugat I KURNIA ANNA SUKAMTO, Tergugat II ROFIKO DARTO ASHARI, Turut Tergugat I Notaris SUDJATMIKO ADJI KURNIAWAN, S.H., dan Turut Tergugat II Kementrian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang;
- Bawa Gugatan Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg dari SELIANI TJIPIATI tersebut pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Malang sudah ada Putusan pada tanggal 01 Juli 2021 yang inti putusannya adalah Menyatakan Jual Beli rumah antara Saksi dan SELIANI TJIPIATI dengan obyek rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut tidak Sah dan harus dibatalkan serta menghukum Saksi dan sumai Saksi selaku pihak Tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat berikut rumah tersebut kepada Arif Hardjono Limono dan Seliani Tjiptiati selaku pihak penggugat;
- Bawa dengan adanya putusan tersebut selanjutnya Saksi dan suami Saksi melakukan upaya banding di Pengadilan Tinggi Surabaya namun atas upaya banding tersebut tetap dimenangkan oleh pihaknya SELIANI TJIPIATI, sesuai Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021, dan Saksi sudah tidak melakukan upaya lagi;
- Bawa setelah adanya putusan tersebut selanjutnya Saksi memilih untuk meninggalkan rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang dan kembali kerumah Jl. Gadang IV No.39 RT.05 RW.07 Kelurahan Gadang Kecamatan Sukun Kota Malang dengan tetap membawa SHM rumah ARAYA. Dan beberapa bulan kemudian Saksi kenal dengan seseorang guru ngaji yang bernama JAENUL ARIFIN Alias JEN alamat Dusun Alasgede RT.22 RW.06 Desa Ngingit Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, kemudian pada saat Saksi menceritakan permasalahan adanya gugatan jual beli rumah di Araya tersebut serta Saksi menunjukkan Putusan Gugatannya, JAENUL ARIFIN Alias JEN menyampaikan kepada Saksi jika Putusan dari Pengadilan Negeri Tinggi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya tersebut palsu serta menyampaikan kepada Saksi rumah tersebut aman untuk dijual kembali;

- Bawa dengan adanya penyampaian tersebut selanjutnya JAINUL ARIFIN Alias JEN menawarkan kepada Saksi untuk menjual rumah tersebut kepada orang lain hingga akhirnya Saksi dengan persetujuan suami Saksi bernama Rofiko Darto Ashari telah memberikan Kuasa untuk menjual rumah tersebut kepada JAENUL ARIFIN Alias JEN, sebagaimana yang tertuang pada Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 yang juga dibuat dihadapan Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. alamat kantor di Ruko Laguna Kav.1 Jl. Sunandar Priyo Sudarmo No.31 Kec. Blimbing Kota Malang, dan dasar Kuasa menjual tersebut akhirnya JAENUL ARIFIN Alias JEN menjual rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut kepada SAMUEL SURYODINOTO;
- Bawa yang membuat Saksi percaya karena JAENUL ARIFIN Alias JEN tersebut merupakan guru ngaji dan saat itu dirinya menyampaikan jika SHM rumah Araya tersebut sudah di cekkan di kantor BPN dan tidak ada catatan sengketa maupun dalam sitaan, kemudian juga menyampaikan jika Putusan Gugatan dari Pengadilan Negeri Malang maupun Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut adalah palsu karena tidak terdapat tanda tangan asli melainkan hanya huruf ttd saja. Dan dengan adanya penyampaian tersebut Saksi percaya dan kemudian menerima tawaran untuk dijual kembali dan menandatangani Akta Kuasa Menjual tersebut;
- Bawa Saksi tidak tahu secara pasti kapan JAENUL ARIFIN Alias JEN menjual rumah tersebut kepada SAMUEL SURYODINOTO, namun seingat Saksi Kurnia Anna Sukamto sebelum menandatangani Surat Kuasa Menjual tersebut JEANUL ARIFIN Alias JEN telah memberikan uang kepada saksi Kurnia Anna Sukamto secara tunai sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan menyampaikan kalau uang tersebut merupakan pemberian dari calon pembeli rumah untuk lebaran;
- Bawa setelah satu bulan kemudian Saksi diajak datang ke Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. untuk menandatangani Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 tersebut, dan pada kesokan harinya tanggal 12 Mei 2022 JAENUL ARIFIN Alias JEN memberikan uang kepada Saksi secara tunai sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan dari penyampaiannya bahwa uang tersebut merupakan hasil penjualan rumah Araya, pada sekitar bulan Agustus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022 Saksi didatangi oleh Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. dan saat itu yang bersangkutan mengklarifikasi mengenai jumlah pembayaran rumah yang Saksi terima dari JAENUL ARIFIN Alias JEN, dan setelah Saksi menyampaikan kepada Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. jika uang pembayaran yang Saksi terima hanya sebesar Rp.150.000.000,- (serratus lima puluh juta Rupiah), tiba-tiba Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. menyampaikan jika JAENUL ARIFIN Alias JEN orangnya tidak amanah karena uang pembayaran yang sudah diterima oleh JAENAL ARIFIN Alias JEN dari pihak pembeli (SAMUEL SURYODINOTO) sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

- Bawa selanjutnya atas hal tersebut Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. menyarankan kepada Saksi untuk mencabut Kuasa Menjual yang sebelumnya Saksi berikan kepada JAENAL ARIFIN Alias JEN tersebut karena masih ada pembayaran lagi dari pihak pembeli sebesar Rp.500.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah), lalu Saksi diminta untuk datang ke kantornya kemudian menandatangani Akta Pembatalan Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 15 September 2022 tersebut;
- Bawa pada tanggal 13 Februari 2023 Saksi dan suami Saksi diminta kembali datang ke kantor Notaris untuk menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 dan Akta Kuasa Menjual Nomor : 12 masing-masing tanggal 13 Februari 2023. Dan setelah menandatangani kedua Akta tersebut Saksi mendapatkan pembayaran dari pihak pembeli (SAMUEL SURYODINOTO) sebesar Rp.455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) dan pembayaran yang Saksi terima tersebut sudah dipotong untuk pembayaran biaya pajak penjual;
- Bawa penyerahan uang tersebut dengan cara transfer ke rekening BCA milik Saksi Rofiko Darto Ashari dengan nomor rekening 0620667676 atas nama ROFIKO DARTO ASHARI;
- Bawa setelah adanya pelunasan tersebut pihak pembeli atau SAMUEL SURYODINOTO mengusai rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut, bahkan setelah itu juga dilakukan renovasi;
- Bawa Saksi tidak menyampaikan kepada SAMUEL SURYODINOTO jika rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut sebelumnya ada gugatan dan sudah ada putusannya;
- Bawa dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021 tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi sudah tidak memiliki hak untuk menjual rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut kepada Samuel Suryodinoto maupun kepada orang lain, hal tersebut dikarenakan adanya penawaran dari JAENUL ARIFIN maupun Terdakwa ARIEF WAHYUDI jika rumah tersebut tetap aman untuk dijual kembali karena Pusatan Pengadilan tersebut katanya palsu mengingat tidak ada tandatangannya, sehingga saat itu Saksi menyepakatinya untuk menjual kembali rumah tersebut;

- Bawa pada saat itu kesepakatan Saksi dengan Jaenul Arifin atas penjualan rumah tersebut Saksi akan mendapatkan hasil penjualannya sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) namun dalam pelaksanaannya uang yang Saksi terima dari hasil penjualan rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang hanya sebesar kurang lebih Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
- Bawa uang Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) hasil penjualan rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut selanjutnya Saksi gunakan untuk memenuhi kebutuhan pribadi Saksi seperti membiayai sekolah anak-anak Saksi dan juga ada yang Saksi gunakan untuk membayar Pengacara Saksi;
- Bawa JAENUL ARIFIN menyerahkan uang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut kepada Saksi dengan cara tunai yang penyerahannya dilakukan dirumahnya JAENUL ARIFIN di Dusun Alasgede RT.22 RW.06 Desa Ngingit Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang;
- Bawa pada saat JAENUL ARIFIN Alias JEN menyerahkan uang tersebut kepada Saksi tidak membuatkan kwitansi. dan pada saat Saksi menerima uang sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) sebelum menandatangani Akta Kuasa Menjual selanjutnya Saksi berikan lagi kepada JAENUL ARIFIN sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dan saat menerima uang Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah) tersebut Saksi berikan lagi kepada JAENUL ARIFIN Alias JEN sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sebagai ucapan terima kasih;
- Bawa sepengetahuan Saksi dalam melakukan penjualan rumah tersebut JAENUL ARIFIN Alias JEN memiliki tim antara lain : LILIK RINI WAHYULI dan Terdakwa ARIF WAHYUDI;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa sepengetahuan Saksi bahwa peran dari LILIK RINI WAHYULI adalah memasarkan atau menawarkan kepada pembeli sedangkan untuk Terdakwa ARIF WAHYUDI yang berperan melakukan pengecekan barcode SHM di kantor BPN. Selain itu berdasarkan informasi yang Saksi dapatkan dari Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. bahwa LILIK RINI WAHYULI tersebut yang menerima uang pembayaran ITJ dari SAMUEL sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang kemungkinan pada saat itu diberikan kepada Saksi melalui JAENUL ARIFIN Alias JEN sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) yang katanya adalah pemberian dari pembeli rumah untuk lebaran namun uang tersebut akhirnya diminta kembali oleh LILIK RINI WAHYULI dengan alasan uang tersebut adalah haknya;
- Bawa setelah adanya pembayaran pelunasan dari pihak pembeli pada bulan Februari 2023 tersebut Saksi sudah tidak pernah berkomunikasi dengan ketiga orang tersebut, karena nomor Saksi diblokir;
- Bawa total uang yang Saksi terima atas penjualan rumah Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut sebesar Rp.605.000.000,- (enam ratus lima juta rupiah) dan telah Saksi pergunakan untuk kebutuhan sehari-hari;
- Bawa Saksi pernah mendapatkan surat somasi dari SAMUEL SURYODINOTO melalui kuasa hukumnya sebanyak 2 (dua) kali pada sekitar bulan Juni 2023;
- Bawa inti dari surat Somasi tersebut meminta kepada Saksi untuk mengembalikan uang pembayaran rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang dengan alasan rumah tersebut bermasalah atau sudah ada gugatan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bawa Saksi sudah berupaya melakukan komunikasi melalui pengacara Saksi namun dari pihak pengacaranya SAMUEL SURYODINOTO baru bersedia ditemui jika Saksi atau kuasa hukum Saksi membawa uang pengembalian pembayaran rumah tersebut. hingga akhirnya saat ini perkara tersebut dilaporkan kepada pihak Kepolisian;
- Bawa Saksi menerima Putusan Perdata dari Penasehat hukum Saksi berupa fotokopi ;
- Bawa Saksi datang ke Jaenul Arifin alias Jen sekitar bulan November 2021, bawa putusan, dan mengenai apakah Jaenul Arifin alias Jen dan Arief Wahyudi baca atau tidak isi putusan tersebut, Saksi tidak mengetahuinya pokoknya mereka melihat ada kop surat di atas lalu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanya, "apakah ini tidak palsu mba?" Kalau palsu tidak mungkin karena suami Saksi Kurnia Anna Sukamto ikut sidang dari Malang sampai Surabaya, "Mana sertifikatnya?" "oo iya besok Saksi antar ke sini," pada saat itu sertifikat langsung Saksi antar ke rumah Jaenul Arifin Alias Jen, terus besoknya ketemu di rumah Jaenul Arifin Alias Jen terus Saksi ketemu Terdakwa Arief Wahyudi namun Saksi belum kenal pada waktu itu samaistrinya melakukan pengecekan terus minta uang kepada Saksi Rofiko Darto Ashari;

- Bahwa Saksi bertemu langsung dengan Jaenul Arifin Alias Jen dan memberi uang sebesar Rp.500.000, (lima ratus ribu Rupiah) dan sebelum itu sudah dibawa sertifikatnya, IMB dan KTP juga KK diserahkan kepada Jaenul;
  - Bahwa dari awal sejak bulan November 2022 itu sudah disampaikan soal putusan kepada Jaenul Arifin alias Jen dan Terdakwa Arief Wahyudi, makanya dilakukan pengecekan oleh Terdakwa Arief Wahyudi ke BPN dan karena status pengecekan tersebut clear maka penjualan tetap dilakukan;
  - Bahwa Saksi tidak pernah menyampaikan kepada notaris dan Samuel soal putusan perdata itu. Karena Terdakwa Arief Wahyudi bilang kalau aman kok karena surat dari BPN itu clear;
  - Bahwa perihal tanda tangan yang ada disurat kuasa menjual kepada Lillik bukan tanda tangan Saksi Kurnia Anna Sukamto;
  - Bahwa Saksi memberikan sertifikat ke Jaenul Arifin alias Jen bersama dengan Putusan, dan semestinya Jaenul Arifin Alias Jen menyerahkannya kepada terdakwa Arief Wahyudi itu dengan Putusan Pengadilan;
  - Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;
9. Saksi Rofiko Darto Ashari, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Samuel Suryodinoto sejak tanggal 13 Februari 2023 setelah bertemu di kantor Notaris Sapta Ilimiyati, S.H., M.Kn. alamat kantor di Ruko Laguna Kav.1 Jl. Sunandar Priyo Sudarmo No.31 Kecamatan Blimbing Kota Malang yang pada saat itu dalam rangka transaksi jual beli rumah;
  - Bahwa letak obyek rumah yang ditransaksikan jual beli dengan Samuel Suryodinoto dihadapan Notaris Sapta Ilimiyati, S.H., M.Kn. alamat kantor di Ruko Laguna Kav.1 Jl. Sunandar Priyo Sudarmo No.31 Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut berada di Perumahan Araya Jl. Puri



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan

Blimbing Kota Malang;

- Bawa Saksi menjual rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut kepada Samuel Suryodinoto dengan harga Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah);
- Bawa rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut adalah milik Saksi Kurnia Anna Sukanto sendiri sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No : 5955 atas nama pemegang Hak Kurnia Anna Sukanto;
- Bawa Saksi Kurnia Anna Sukanto mendapatkan hak atas rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut karena sebelumnya membeli dari pemilik awal yaitu Seliani Tjiptiati alamat Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang;
- Bawa Saksi Kurnia Anna Sukanto membeli rumah Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut dari Seliani Tjiptiati pada tahun 2019 dengan harga Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), namun untuk harga yang dicantumkan di AJB (Akta Jual Beli) adalah sebesar Rp. 780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) sebagaimana Akta Jual Beli No : 18/2019 tanggal 09 Desember 2019 yang dibuat di Notaris Sudjatmiko Adji Kurniawan, S.H., dan harga tersebut diturunkan dengan alasan agar biaya pajak tidak terlalu besar/mahal;
- Bawa sebelumnya Saksi bersama istri Saksi dan anak-anak Saksi bertempat tinggal di rumah milik nenek Saksi di Jl. Gadang IV No.39 RT.05 RW.07 Kelurahan Gadang Kecamatan Sukun Kota Malang;
- Bawa setelah Saksi membeli rumah tersebut selanjutnya ditempati selama 2 tahun atau hingga akhir tahun 2021 bersama dengan anak-anak Saksi;
- Bawa setelah tidak menempati rumah tersebut selanjutnya Saksi bersama keluarga kembali tinggal di rumah Jl. Gadang IV No.39 RT.05 RW.07 Kelurahan Gadang Kecamatan Sukun Kota Malang sampai dengan sekarang, dikarenakan Saksi sering mendapatkan surat somasi dari Seliani Tjiptiati yang isi surat somasi tersebut intinya meminta kepada Saksi dan keluarga untuk mengosongkan rumah tersebut dikarenakan

Halaman 53 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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

dirinya menganggap jual beli rumah yang Saksi lakukan dengannya dianggap tidak sah;

- Bawa selain memberikan surat somasi kepada Saksi tersebut, Seliani Tjiptiati juga melakukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Malang sesuai Gugatan Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg, tanggal 15 Juli 2020 atas nama penggugat I ARIF HARDJONO LIMONO dan Penggugat II : SELIANI TJIPIATI dengan Tergugat I KURNIA ANNA SUKAMTO, Tergugat II ROFIKO DARTO ASHARI, Turut Tergugat I Notaris SUDJATMIKO ADJI KURNIAWAN, S.H., dan Turut Tergugat II Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang;
- Bawa Gugatan Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg dari SELIANI TJIPIATI tersebut pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Malang sudah ada Putusan pada tanggal 01 Juli 2021 yang inti putusannya adalah Menyatakan Jual Beli rumah antara Terdakwa dan SELIANI TJIPIATI dengan obyek rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut tidak Sah dan harus dibatalkan serta menghukum Saksi dan istri Saksi selaku pihak Tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat berikut rumah tersebut kepada Arif Hardjono Limono dan Seliani Tjiptiati selaku pihak penggugat;
- Bawa dengan adanya putusan tersebut selanjutnya Saksi melakukan upaya banding di Pengadilan Tinggi Surabaya namun atas upaya banding tersebut tetap dimenangkan oleh pihaknya SELIANI TJIPIATI, sesuai Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021, dan Saksi serta istri Saksi sudah tidak melakukan upaya lagi;
- Bawa setelah adanya putusan tersebut selanjutnya Saksi memilih untuk meninggalkan rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang dan kembali kerumah Jl. Gadang IV No.39 RT.05 RW.07 Kelurahan Gadang Kecamatan Sukun Kota Malang dengan tetap membawa SHM rumah ARAYA. Dan beberapa bulan kemudian Saksi kenal dengan seseorang guru ngaji yang bernama JAENUL ARIFIN Alias JEN alamat Dusun Alasgede RT.22 RW.06 Desa Ngingit Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, kemudian pada saat Saksi menceritakan permasalahan adanya gugatan jual beli rumah di Araya tersebut serta Saksi menunjukkan Putusan Gugatannya, JAENUL ARIFIN Alias JEN

Halaman 54 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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)

Halaman 54



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyampaikan kepada Saksi jika Putusan dari Pengadilan Negeri Tinggi Surabaya tersebut palsu serta menyampaikan kepada Saksi rumah tersebut aman untuk dijual kembali;

- Bawa dengan adanya penyampaian tersebut selanjutnya JAINUL ARIFIN Alias JEN menawarkan kepada Saksi untuk menjual rumah tersebut kepada orang lain hingga akhirnya Saksi Kurnia Anna Sukamto dengan persetujuan Saksi sebagai suaminya telah memberikan Kuasa untuk menjual rumah tersebut kepada JAENUL ARIFIN Alias JEN, sebagaimana yang tertuang pada Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 yang juga dibuat dihadapan Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. alamat kantor di Ruko Laguna Kav.1 Jl. Sunandar Priyo Sudarmo No.31 Kec. Blimbing Kota Malang, dan dasar Kuasa menjual tersebut akhirnya JAENUL ARIFIN Alias JEN menjual rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kel. Pandanwangi Kec. Blimbing Kota Malang tersebut kepada SAMUEL SURYODINOTO;
- Bawa yang membuat Saksi dan istri Saksi percaya karena JAENUL ARIFIN Alias JEN tersebut merupakan guru ngaji dan saat itu dirinya menyampaikan jika SHM rumah Araya tersebut sudah di cekkan di kantor BPN dan tidak ada catatan sengketa maupun dalam sitaan, kemudian juga menyampaikan jika Putusan Gugatan dari Pengadilan Negeri Malang maupun Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut adalah palsu karena tidak terdapat tanda tangan asli melainkan hanya huruf ttd saja. Dan dengan adanya penyampaian tersebut Saksi dan istri Saksi percaya dan kemudian menerima tawaran untuk dijual kembali dan menandatangani Akta Kuasa Menjual tersebut;
- Bawa Saksi dan istri Saksi tidak tahu secara pasti kapan JAENUL ARIFIN Alias JEN menjual rumah tersebut kepada SAMUEL SURYODINOTO, namun seingat Saksi sebelum istri Saksi Kurnia Anna Sukamto menandatangani Surat Kuasa Menjual tersebut JEANUL ARIFIN Alias JEN telah memberikan uang kepada Saksi Kurnia Anna Sukamto secara tunai sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan menyampaikan kalau uang tersebut merupakan pemberian dari calon pembeli rumah untuk lebaran;
- Bawa setelah satu bulan kemudian Saksi diajak datang ke Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. untuk menandatangani Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 tersebut, dan pada keesokan harinya tanggal 12 Mei 2022 JAENUL ARIFIN Alias JEN memberikan uang kepada Saksi Kurnia Anna Sukamto secara tunai sebesar

Halaman 55 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu.

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)

Halaman 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan dari penyampaiannya bahwa uang tersebut merupakan hasil penjualan rumah Araya, pada sekitar bulan Agustus 2022 Saksi dan Istri saksi didatangi oleh Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. dan saat itu yang bersangkutan mengklarifikasi mengenai jumlah pembayaran rumah yang istri Saksi terima dari JAENUL ARIFIN Alias JEN, dan setelah Saksi dan istri Saksi menyampaikan kepada Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. jika uang pembayaran yang istri Saksi terima hanya sebesar Rp.150.000.000,- (serratus lima puluh juta Rupiah), tiba-tiba Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. menyampaikan jika JAENUL ARIFIN Alias JEN orangnya tidak amanah karena uang pembayaran yang sudah diterima oleh JAENAL ARIFIN Alias JEN dari pihak pembeli (SAMUEL SURYODINOTO) sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa selanjutnya atas hal tersebut Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. menyarankan kepada istri Saksi untuk mencabut Kuasa Menjual yang sebelumnya istri Saksi berikan kepada JAENAL ARIFIN Alias JEN tersebut karena masih ada pembayaran lagi dari pihak pembeli sebesar Rp.500.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah), lalu istri saksi diminta untuk datang ke kantornya kemudian menandatangani Akta Pembatalan Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 15 September 2022 tersebut;
  - Bahwa pada tanggal 13 Februari 2023 Saksi dan istri Saksi diminta kembali datang ke kantor Notaris untuk menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 dan Akta Kuasa Menjual Nomor : 12 masing-masing tanggal 13 Februari 2023. Dan setelah menandatangani kedua Akta tersebut Saksi dan istri Saksi mendapatkan pembayaran dari pihak pembeli (SAMUEL SURYODINOTO) sebesar Rp.455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) dan pembayaran yang istri Saksi terima tersebut sudah dipotong untuk pembayaran biaya pajak penjual;
  - Bahwa penyerahan uang tersebut dengan cara transfer ke rekening BCA milik Saksi Rofiko Darto Ashari dengan nomor rekening 0620667676 atas nama ROFIKO DARTO ASHARI;
  - Bahwa setelah adanya pelunasan tersebut pihak pembeli atau SAMUEL SURYODINOTO mengusai rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut, bahkan setelah itu juga dilakukan renovasi;
  - Bahwa Saksi dan istri Saksi tidak menyampaikan kepada SAMUEL SURYODINOTO jika rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW.

Halaman 56 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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

- 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut sebelumnya ada gugatan dan sudah ada putusannya;
- Bawa dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021 tersebut Saksi dan istri Saksi sudah tidak memiliki hak untuk menjual rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut kepada Samuel Suryodinoto maupun kepada orang lain, hal tersebut dikarenakan adanya penawaran dari JAENUL ARIFIN maupun Terdakwa ARIEF WAHYUDI jika rumah tersebut tetap aman untuk dijual Kembali karena Pusat Pengadilan tersebut katanya palsu mengingat tidak ada tandatangannya, sehingga saat itu Saksi dan istri Saksi menyepakatinya untuk menjual Kembali rumah tersebut;
  - Bawa pada saat itu kesepakatan Saksi dan Istri saksi dengan Jaenul Arifin atas penjualan rumah tersebut Istri saksi akan mendapatkan hasil penjualannya sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) namun dalam pelaksanaannya uang yang istri Saksi terima dari hasil penjualan rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang hanya sebesar kurang lebih Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
  - Bawa uang Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) hasil penjualan rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut selanjutnya Saksi dan istri saksi gunakan untuk memenuhi kebutuhan membiayai sekolah anak-anak Saksi dan juga ada yang Saksi gunakan untuk membayar Pengacara Saksi;
  - Bawa JAENUL ARIFIN menyerahkan uang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut kepada istri Saksi dengan cara tunai yang penyerahannya dilakukan dirumahnya JAENUL ARIFIN di Dusun Alasgede RT.22 RW.06 Desa Ngingit Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang;
  - Bawa pada saat JAENUL ARIFIN Alias JEN menyerahkan uang tersebut kepada istri Saksi tidak membuatkan kwitansi. dan pada saat istri Saksi menerima uang sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) sebelum menandatangani Akta Kuasa Menjual selanjutnya istri Saksi berikan lagi kepada JAENUL ARIFIN sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dan saat menerima uang Rp.150.000.000,- (serratus lima puluh juta Rupiah) tersebut istri saksi berikan lagi kepada JAENUL

Halaman 57 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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)

Halaman 57



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ARIFIN Alias JEN sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)

sebagai ucapan terima kasih;

- Bawa sepengetahuan Saksi dalam melakukan penjualan rumah tersebut JAENUL ARIFIN Alias JEN memiliki tim antara lain : LILIK RINI WAHYULI dan Terdakwa ARIF WAHYUDI;
- Bawa sepengetahuan Saksi bahwa peran dari LILIK RINI WAHYULI adalah memasarkan atau menawarkan kepada pembeli sedangkan untuk Terdakwa ARIF WAHYUDI yang berperan melakukan pengecekan barcode SHM di kantor BPN. Selain itu berdasarkan informasi yang Saksi dapatkan dari Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. bahwa LILIK RINI WAHYULI tersebut yang menerima uang pembayaran ITJ dari SAMUEL sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang kemungkinan pada saat itu diberikan kepada Para Terdakwa melalui JAENUL ARIFIN Alias JEN sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) yang katanya adalah pemberian dari pembeli rumah untuk lebaran namun uang tersebut akhirnya diminta kembali oleh LILIK RINI WAHYULI dengan alasan uang tersebut adalah haknya;
- Bawa setelah adanya pembayaran pelunasan dari pihak pembeli pada bulan Februari 2023 tersebut Saksi maupun istri Saksi sudah tidak pernah berkomunikasi dengan ketiga orang tersebut, karena nomor Saksi dan istri Saksi diblokir;
- Bawa total uang yang istri saksi dan Saksi terima atas penjualan rumah Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut sebesar Rp.605.000.000,- (enam ratus lima juta rupiah) dan telah Saksi dan istri Saksi pergunakan untuk kebutuhan sehari-hari;
- Bawa Saksi pernah mendapatkan surat somasi dari SAMUEL SURYODINOTO melalui kuasa hukumnya sebanyak 2 (dua) kali pada sekitar bulan Juni 2023;
- Bawa inti dari surat Somasi tersebut meminta kepada Saksi dan istri Saksi untuk mengembalikan uang pembayaran rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang dengan alasan rumah tersebut bermasalah atau sudah ada gugatan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bawa Saksi dan istri Saksi sudah berupaya melakukan komunikasi melalui pengacara Saksi namun dari pihak pengacaranya SAMUEL SURYODINOTO baru bersedia ditemui jika Saksi atau kuasa hukum Saksi membawa uang pengembalian pembayaran rumah tersebut.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga akhirnya saat ini perkara tersebut dilaporkan kepada pihak Kepolisian;

- Bahwa menerima Putusan Perdata dari Penasehat hukum Saksi berupa fotokopi ;
- Bahwa Saksi datang ke Jaenul Arifin alias Jen sekitar bulan November 2021, bawa putusan, dan mengenai apakah Jaenul Arifin alias Jen dan Terdakwa Arief Wahyudi baca atau tidak isi putusan tersebut, Saksi tidak mengetahuinya pokoknya mereka melihat ada kop surat di atas lalu bertanya, "apakah ini tidak palsu mba?" Kalau palsu tidak mungkin karena suami Saksi Kurnia Anna Sukamto ikut sidang dari Malang sampai Surabaya, "Mana sertifikatnya?" "oo iya besok Saksi antar ke sini," pada saat itu sertifikat langsung Saksi antar ke rumah Jaenul Arifin Alias Jen, terus besoknya ketemu di rumah Jaenul Arifin Alias Jen terus Saksi ketemu Terdakwa Arief Wahyudi namun Saksi dan istri Saksi belum kenal pada waktu itu sama istrinya melakukan pengecekan terus minta uang kepada istri saksi;
- Bahwa Saksi bertemu langsung dengan Jaenul Arifin Alias Jen dan memberi uang sebesar Rp.500.000, (lima ratus ribu Rupiah) dan sebelum itu sudah dibawa sertifikatnya, IMB dan KTP juga KK diserahkan kepada Jaenul;
- Bahwa dari awal sejak bulan November 2022 itu sudah disampaikan soal putusan kepada Jaenul Arifin alias Jen dan Terdakwa Arief Wahyudi, makanya dilakukan pengecekan oleh Terdakwa Arief Wahyudi ke BPN dan karena status pengecekan tersebut clear maka penjualan tetap dilakukan;
- Bahwa Saksi maupun istri Saksi tidak pernah menyampaikan kepada notaris dan Samuel soal putusan perdata itu. Karena Terdakwa Arief Wahyudi bilang kalau aman kok karena surat dari BPN itu clear;
- Bahwa perihal tanda tangan yang ada disurat kuasa menjual kepada Lillik bukan tanda tangan istri Saksi Kurnia Anna Sukamto;
- Bahwa istri Saksi memberikan sertifikat ke Jaenul Arifin alias Jen bersama dengan Putusan, dan semestinya Jaenul Arifin Alias Jen menyerahkan kepada Terdakwa Arief Wahyudi itu dengan Putusan Pengadilan;
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan;

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa kenal dengan Saksi SAMUEL SURYODINOTO sejak tanggal 24 April 2022, setelah bertemu yang bersangkutan di rumah Perum Araya Jalan Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang, dan pada saat itu dalam rangka cek lokasi rumah tersebut karena Saksi SAMUEL SURYODINOTO hendak membelinya dan saat itu Terdakwa menemuinya bersama dengan LILIK RINI WAHYULI selaku agency marketing atau agen pemasarannya;
- Bahwa pada saat melakukan pengecekan rumah tersebut Saksi SAMUEL SURYODINOTO datang bersama dengan Saksi YOSIA IRAWAN selaku salah satu tim marketing dari PT. Galaxi Global Perdana. Dan pada saat itu ada juga MIMI YUWATI yang juga merupakan salah satu tim marketing dari PT. Galaxi Global Perdana;
- Bahwa yang memberikan presentasi kepada SAMUEL SURYODINOTO pada saat melakukan pengecekan rumah tersebut adalah LILIK RINI WAHYULI, dan yang disampaikan oleh LILIK RINI WAHYULI kepada SAMUEL SURYODINOTO ketika itu adalah bahwa benar rumah Perum Araya Jalan Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut memang akan dijual oleh pemiliknya selanjutnya LILIK RINI WAHYULI menunjukkan fotokopi Sertifikat dan IMB rumah berikut surat pengecekan sertifikat dari BPN;
- Bahwa LILIK RINI WAHYULI mendapatkan dokumen-dokumen tersebut sebelumnya dari Terdakwa;
- Bahwa sepengetahuan Terdakwa pemilik rumah di Perum Araya Jl. Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut adalah KURNIA ANNA SUKAMTO, dan Terdakwa mengenal pemilik rumah tersebut setelah dikenalkan oleh JAENUL ARIFIN;
- Bahwa Terdakwa kenal dengan JAENUL ARIFIN sekitar 3 tahun yang lalu sebagai makelar tanah selain itu juga sebagai guru spiritual, yang beralamatkan rumah di Dusun Alasgede RT.22 RW.06 Desa Ngingit Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang;
- Bahwa Terdakwa dikenalkan oleh JAENUL ARIFIN kepada ANNA KURNIA SUKAMTO pada sekitar awal bulan Februari 2022 dirumahnya KURNIA ANNA SUKAMTO yang beralamat di Jl. Gadang IV No.39 RT.05 RW.07 Kelurahan Gadang Kecamatan Sukun Kota Malang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa dikenalkan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO tersebut karena sebelumnya JAENUL ARIFIN pernah datang kerumah Terdakwa untuk meminta tolong kepada Terdakwa menjualkan rumah di Perum Araya yang beralamat diJalan Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang, dan atas permintaan tersebut selanjutnya Terdakwa dipertemukan dengan pemiliknya yaitu KURNIA ANNA SUKAMTO;
- Bahwa setelah Terdakwa bertemu dengan KURNIA ANNA SUKAMTO dirumahnya tersebut saat itu dirinya menjelaskan kepada Terdakwa kalau dirinya sebagai pemilik rumah di Perum Araya Jl. Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut dan ingin menjualnya dan atas penjualan rumah tersebut mempercayakan sepenuhnya kepada JAENUL ARIFIN selaku guru spiritualnya karena dirinya tidak mau ribet;
- Bahwa mengenai harga jual rumah tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO tidak menyampaikan kepada Terdakwa, karena mengenai harga sebelumnya sudah disampaikan oleh JAENUL ARIFIN kepada Terdakwa dan menurut penyampaian JAENUL ARIFIN bahwa KURNIA ANNA SUKAMTO meminta menjualkan rumah tersebut dengan harga bersih Rp.850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa atas penyampaian harga yang diminta oleh KURNIA ANNA SUKAMTO sebesar Rp.850.000.000,- tersebut saat itu Terdakwa langsung menyampaikan kepada JAENUL ARIFIN jika harga tersebut sangat murah dan saat itu JAENUL ARIFIN mengatakan jika pemilik rumah sedang membutuhkan uang;
- Bahwa kami membuat kesepakatan harga jual tersebut pada sekitar bulan Maret 2022 atau setelah mengetahui hasil pengecekan sertifikat di kantor BPN ternyata tidak ada masalah, dan membuat kesepakatan tersebut Ketika berada dirumah Araya. Dan kami menyepakati menjual rumah tersebut dengan harga Rp.1.150.000.000,- dengan maksud agar mendapatkan keuntungan dan dapat dibagi bersama-sama;
- Bahwa awalnya rumah tersebut ditawarkan kepada SAMUEL SURYODINOTO dengan harga Rp. 1.150.000.000,- (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah), namun atas penawaran harga tersebut SAMUEL SURYODINOTO menawar dengan harga Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah) dan atas penawaran harga tersebut antara Terdakwa, LILIK RINI WAHYULI dan JAINUL ARIFIN telah menyepakatinya;

Halaman 61 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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)

Halaman 61



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai kesepakatan harga jual kepada SAMUEL SURYODINOTO, sebesar Rp.1.050.000.000,- tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO maupun ROFIKO DARO ASHARI tidak mengetahuinya;
- Bahwa pada saat itu JAENUL ARIFIN maupun KURNIA ANNA SUKAMTO tidak menyampaikan kepada Terdakwa jika atas obyek rumah di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut sudah ada gugatan perdata serta sudah ada putusan tetap;
- Bahwa pada saat itu JAENUL ARIFIN membawa dan menunjukkan kepada Terdakwa Sertifikat asli atas obyek rumah tersebut yaitu SHM No. 5955 atas nama KURNIA ANNA SUKAMTO;
- Bahwa saat itu yang diserahkan oleh JAENUL ARIFIN kepada Terdakwa hanya SHM saja dan yang disampaikan oleh JAENUL ARIFIN ketika meminta tolong kepada Terdakwa untuk membantu menjualkan rumah tersebut intinya ada jamaahnya yang ingin menjual rumah di Araya dan kemudian dirinya meminta kepada Terdakwa untuk membantu menjualnya;
- Bahwa atas penyampaian tersebut selanjutnya Terdakwa meminta kepada JAENUL ARIFIN untuk dipertemukan dengan pemilik rumah dengan maksud untuk mengetahui kebenarannya. Dan benar beberapa hari kemudian Terdakwa dipertemukan dengan pemilik rumah yaitu KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARO ASHARI;
- Bahwa pekerjaan Terdakwa adalah sebagai jasa legal terkait jual beli property dan jasa marketing property secara perorangan;
- Bahwa atas permintaan dari JAENUL ARIFIN tersebut selanjutnya Terdakwa melakukan pengecakan SHM No. 5955 atas nama KURNIA ANNA SUKAMTO tersebut di kantor BPN Kota Malang melalui Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H.,M.Kn. yang beralamatkan kantor di Ruko Laguna Kav.1 Jl. Sunandar Priyo Sudarmo No.31 Kecamatan Blimbing Kota Malang, dan setelah hasil pengecekan SHM tersebut dinyatakan Sertifikat tidak sedang diagunkan, tidak terdapat Blokir, tidak terdapat sita, dan tidak terdapat sengketa/konflik/perkara, selanjutnya Terdakwa kembali menghubungi JAENUL ARIFIN menyampaikan jika terkait obyek rumah tersebut aman untuk dijual, selain itu Terdakwa menyampaikan jika dalam hal penjualannya nanti tersangka akan bekerjasama dengan agen marketing properti atas nama LILIK RINI WAHYULI dan untuk fee yang diminta oleh marketing sebesar 3% dan atas penyampaian dari Terdakwa tersebut JAENUL ARIFIN menyetujuinya, lalu Terdakwa menghubungi LILIK RINI WAHYULI untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membantu menjualkan rumah di Perum Araya Jl. Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut. dan dalam penjualan tersebut LILIK RINI WAHYULI juga meminta bantuan kepada agen property lainnya yaitu PT. Galaxi Global Perdana;

- Bahwa setelah dipasarkan oleh PT. Galaxi Global Perdana tersebut dan mendapatkan pembeli atas nama SAMUEL SURYODINOTO dengan kesepakatan harga Rp.1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah). dan atas kesepakatan harga tersebut SAMUEL SURYODINOTO juga sudah melakukan pembayarannya secara lunas.
- Bahwa atas pembelian rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut SAMUEL SURYODINOTO sudah melakukan pembayarannya secara lunas dengan cara bertahap yaitu : Pada tanggal 27 April 2022 dengan cara transfer ke rekening BCA 3681592405 atas nama LILIK RINI WAHYULI senilai Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai pembayaran ITJ (Ikatan Tanda Jadi), pada tanggal 12 Mei 2022 dengan cara transfer ke rekening BCA 4390882691 atas nama JAENUL ARIFIN senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai pembayaran tahap pertama, pada tanggal 13 Februari 2023 dengan cara transfer ke rekening BCA 0620667676 atas nama ROFIKO DARTO ASHARI senilai Rp.455.000.000,00 (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran tahap kedua atau pelunasan, dan pada tanggal 13 Februari 2023 dengan cara transfer ke rekening BCA 4391394045 atas nama SAPTA ILMYATI senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran biaya Notaris dan Pajak Penjual;
- Bahwa untuk pembayaran ITJ (ikatan tanda jadi) sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kerekenig atas nama LILIK RINI WAHYULI memang atas permintaan dari LILIK RINI WAHYULI selaku marketing dan dengan persetujuan dari JAENUL ARIFIN, sedangkan pembayaran sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kerekening JAENUIL ARIFIN tersebut karena KURNIA ANNA SUKAMTO dalam penjualan rumah tersebut mempercayakan kepada JAENUL ARIFIN selaku guru spiritualnya termasuk juga untuk menerima pembayaran atas penjualan rumah dari pihak pembeli sesuai yang tertuang dalam Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 yang juga dibuat dihadapan Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn. sedangkan untuk pembayaran kerekening ROFIKO DARTO ASHARI sebesar Rp.455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) merupakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran pelunasan dan ROFIKO DARTO ASHARI tersebut adalah suami dari KURNIA ANNA SUKAMTO, dikarenakan KURNIA ANNA SUKAMTO telah mencabut kuasa yang sebelumnya diberikan kepada JAENAL ARIFIN, sehingga untuk pelunasan langsung kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan suaminya atas nama ROFIKO DARTO ASHARI;

- Bahwa SAMUEL SURYODINOTO melakukan pelunasan atas pembelian rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI pada hari Senin tanggal 13 Februari 2023 sekira pukul 12.10 Wib di kantor Notaris dan PPAT SAPTA ILIMIYATI, S.H., M.Kn., alamat Ruko Laguna Kav.1 Jl. Sunandar Priyo Sudarmo No.31 Kelurahan Purwantoro Kecamatan Blimbing Kota Malang dan atas pelunasan tersebut selanjutnya oleh Notaris SAPTA ILIMIYATI, S.H., M.Kn. dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 13 Pebruari 2023 dan Akta Kuasa Menjual Nomor : 12 tanggal 13 Pebruari 2023;
- Bahwa yang hadir di kantor Notari SAPTA ILIMIYATI, S.H., M.Kn., pada saat pelunasan jual beli rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang antara lain : SAMUEL SURYODINOTO selaku pihak pembeli, KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI selaku pihak penjual dan Terdakwa bersama dengan LILIK RINI WAHYULI selaku perantaran/makelar;
- Bahwa untuk uang yang diterima oleh LILIK RINI WAHYULI sebesar Rp.50.000.000,- tersebut selanjutnya dibagi berlima antara lain : agen, LILIK RINI WAHYULI, Terdakwa dan JAENUL ARIFIN, dan KURNIA ANNA SUKAMTO masing-masing Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), sedangkan untuk pembayaran yang diterima oleh JAENUL ARIFIN sebesar Rp. 500.000.000,- tersebut selanjutnya diberikan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) sedangkan untuk yang Rp.100.000.000,- diberikan kepada agen sebesar Rp.21.000.000,- (dua puluh satu juta Rupiah) sebagai kekurangan fee sedangkan sisanya Terdakwa bagi bertiga yaitu Terdakwa, LILIK RINI WAHYULI, dan JAENUL ARIFIN;
- Bahwa yang menyerahkan uang tersebut kepada KURNIA ANNA SUKAMTO adalah JAENUL ARIFIN, karena setelah adanya pembayaran tersebut selanjutnya kami bersama-sama mencairkannya di Bank BCA Jl. A. Yani Kota Malang dan setelah mencairkan tersebut kami mengambilnya sebesar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk dibagi kepada para makelar dan agen marketing, sedangkan Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dibawa oleh JAENUL ARIFIN untuk diserahkan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO, dan untuk waktu dan tempat penyerahannya secara pastinya tidak tahu. Namun menurut keteranganannya KURNIA ANNA SUKAMTO bahwa dirinya sudah mengambil uang tersebut dirumahnya JAENUL ARIFIN pada waktu sore hari setelah adanya pembayaran tersebut;

- Bahwa Kuasa Menjual tersebut sebelumnya akan diberikan kepada LILIK RINI WAHYULI sehingga untuk menerima pembayaran ITJ tersebut sementara dibuatkan Surat Kuasa dibawah tangan, namun dalam perjalannya diganti langsung kepada JAENUL ARIFIN yang kuasannya dibuat oleh Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn;
- Bahwa yang membuatkan draf dan menuliskan Surat Kuasa tersebut adalah istri Terdakwa yang kemudian Terdakwa ajukan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO untuk ditandatangani, dan setelah Surat Kuasa ditandatangani oleh KURNIA ANNA SUKAMTO selanjutnya Terdakwa serahkan kepada LILIK RINI WAHYULI;
- Bahwa KURNIA ANNA SUKAMTO menandatangani Surat Kuasa tersebut dirumahnya dan saat itu Terdakwa datang kerumahnya bersama-sama dengan istri Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa tidak mengetahui secara pasti apa pekerjaan KURNIA ANNA SUKAMTO pada saat itu, sedangkan untuk suaminya yang bernama ROFIKO DARTO ASHARI sempat menyampaikan kepada tersangka jika dirinya bekerja sebagai sopir Grab;
- Bahwa setelah mendapatkan pembeli dan sudah ada pembayaran tahap pertama sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada bulan Mei 2023 tersebut selanjutnya KURNIA ANNA SUKAMTO sempat menunjukkan kepada tersangka berupa dokumen 2 (dua) lembar kwitansi pembayaran pembelian rumah Jl. Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kel. Pandanwangi Kec. Blimbing Kota Malang tersebut kepada SELIANI TJIPIATI yang masing-masing senilai Rp.1.000.000.000, (satu miliar rupiah) tanpa ada tanggalnya dan senilai Rp.780.000.000,- (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) tertanggal 26 Oktober 2019. Serta 1 (satu) bendel Surat Pernyataan pembelian rumah tersebut dari SELIANI TJIPIATI atas persetujuan suami dan anaknya namun dalam Surat Pernyataan pembelian rumah tersebut tersebut tidak terdapat tanggalnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Terdakwa kalau KURNIA ANNA SUKAMTO pernah menyampaikan dan menunjukkan putusan pengadilan atas obyek rumah Araya tersebut pada sekitar antara bulan Mei/Juni 2022 dirumahnya KURNIA ANNA SUKAMTO diGadang, yaitu ketika Terdakwa menyampaikan kepadanya jika ada surat Somasi dari Pengacara, sehingga dirinya menunjukkan kwitansi dan Putusan Pengadilan tersebut kepada Terdakwa dengan maksud meyakinkan jika rumah Araya tidak ada permasalahan;
- Bahwa pada saat awal tersangka dipertemukan dan dikenal oleh JAENUL ARIFIN kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tersebut sempat menyampaikan kepada Terdakwa jika atas kepemilikan rumah tersebut sebelumnya pernah ada terror dari LSM namun atas permasalahan yang dimaksud menurutnya sudah selesai sehingga meminta bantuan untuk dijualkan. Sehingga sebelum Terdakwa bersedia menjualnya terlebih dulu melakukan pengecekan sertifikat di kantor BPN kota Malang, dan setelah hasil pengecekan bersih maka Terdakwa baru bersedia membantu menjualkannya;
- Bahwa untuk kwitansi yang senilai 1 milyar tersebut menurnut keterangannya KURNIA ANNA SUKAMTO adalah nilai pembelian sebenarnya sedangkan untuk kwitansi yang senile Rp.780.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) tersebut menurutnya adalah kwitansi yang ditunjukkan kepada Notaris agar bisa mengurangi pembayaran pajak pembelinya;
- Bahwa maksud dan tujuan KURNIA ANNA SUKAMTO menunjukkan dokumen-dokumen tersebut kepada Terdakwa yaitu untuk meyakinkan kepada Terdakwa jika rumah tersebut hasil dari pembelian dan tidak ada permasalahan;
- Bahwa selain menunjukkan dokumen kwitansi dan surat pernyataan pembelian rumah tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO juga menyampaikan dan menunjukkan putusan pengadilan atas obyek rumah tersebut namun dari penyampaiannya gugatan tersebut hanya ulah dari LSM saja atau sebuah teror saja sehingga dirinya menunjukkan dokumen kwitansi dan surat pernyataan pembelian rumah tersebut kepada Terdakwa agar Terdakwa yakin dalam penjualannya;
- Bahwa beberapa bulan setelah proses jual beli tersebut selesai, Terdakwa juga sempat dihubungi oleh Notaris SAPTA ILMIYATI, yang menyampaikan jika SAMUEL SURYODINOTO mendapatkan Surat Somasi untuk mengosongkan rumah tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya Terdakwa menghubungi Notaris dan menjelaskan terkait hal yang diceritakan oleh KURNIA ANNA SUKAMTO dan suaminya, dan beberapa minggu kemudian tersangka kembali dihubungi oleh Notaris menyampaikan jika ada Surat Somasi lagi yang disitu mencantumkan adanya putusan gugatan perdata. Dan setelah adanya penyampaian tersebut, Terdakwa sudah tidak mengurus permasalahan jual beli tersebut karena Terdakwa merasa bukan menjadi urusan Terdakwa selain itu alas an Terdakwa tidak mengurus permasalahan tersebut karena tersangka kecewa terkait uang fee yang Terdakwa terima tidak sesuai dengan harapan;
- Bahwa dari putusan gugatan tersebut yang sudah ditetapkan pada tanggal 21 September 2021, maka KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI sudah tidak mempunyai hak untuk menjual Perum Araya Jl. Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut kepada SAMUEL SURYODINOTO maupun kepada orang lain;
- Bahwa pada saat Terdakwa pelunasan di kantor Notaris SAPTA ILIMIYATI, S.H., M.Kn., tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tidak menyampaikan kepada SAMUEL SURYODINOTO jika atas obyek rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah No.36 RT.07 RW.11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut sebelumnya sudah ada gugatan secara perdata dan sudah ada putusan hukum tetap;

Menimbang bahwa Terdakwa/Penasihat Hukumnya tidak mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*);

Menimbang bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti berupa 1 (satu) bendel foto copy legalisir SHM No. 5955 atas nama pemegang hak KURNIA ANNA SUKAMTO, 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat IMB Nomor : 640/1053/420.314/2005 yang dikeluar oleh Dinas Perijinan Pemerintahan Kota Malang tertanggal 30 September 2005, 1 (satu) bendel foto copy legalisir surat Pengecekan Sertifikat No.Berkas : 6391/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tertanggal 23 Februari 2022, 1 (satu) lembar foto Surat Kuasa tertanggal 28 Maret 2023 atas nama pemberi Kuasa KURNIA ANNA SUKAMTO dan penerima Kuasa LILIK RINI WAHYULI, 1 (satu) foto lembar Kwitansi CV. RYPROMA MALANG senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 27 April 2022 untuk pembayaran ITJ (Ikatan Tanda Jadi) Ruma Puri PALMA MEGA Araya Blimbing-Malang Kav.36 senilai Rp. 1.050.000.000,- dari Bpk. SAMUEL kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LILIK RINY WAHYULI, 1 (satu) bendel foto copy legalisir surat Pengecekan Sertifikat No.Berkas : 17939/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tertanggal 11 Mei 2022, 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat Pernyataan dari KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tertanggal 11 Mei 2022 yang berisi memberikan kuasa kepada JAENUL ARIFIN untuk menjual rumah di Prumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT.05 RW.07 Kel. Pandanwangi Kec. Blimbing Kota Malang, dan kesepakatan untuk menerima uang penjualan rumah senilai Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) serta uang pembayaran dari pembeli akan ditransferkan ke Rekening JAENUL ARIFIN, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tanggal 12 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMYATI, SH., M.Kn, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 03 tanggal 13 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn, 1 (satu) lembar foto copy legalisir daftar hadir penandatanganan Akta di hadapan Notaris SAPTA ILMYATI, SH., M.Kn. tanggal 12 Mei 2022, 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip transfer BCA pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 12 Mei 2022 senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari rekening BCA no. rekening 7040031035 atas nama SAMUEL SURYODINOTO ke kerkening BCA no. rekening 4390882641 atas nama JAENUL ARIFIN dnegan isi berita transfer pembayaran DP rumah Araya Puri Palma Kav.36 Malang-Jatim, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Pembatalan Kuasa Menjual No.16 tanggal 15 September 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn, 1 (satu) lembar foto copy legalisir daftar hadir penandatanganan Akta di hadapan Notaris SAPTA ILMYATI, SH., M.Kn. tanggal 15 September 2022, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor : 10 tanggal 13 Pebruari 2023, 1 (satu) lembar foto copy legalisir daftar hadir penandatanganan Akta di hadapan Notaris SAPTA ILMYATI, SH., M.Kn. tanggal 12 Pebruari 2023, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 13 Pebruari 2023 yang dibuat oleh Notari SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 12 tanggal 13 Pebruari 2023 yang dibuat oleh Notari SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn, 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip Bukti Setoran BCA tanggal 13 Februari 2023 senilai Rp. 455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) kerekening

Halaman 68 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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)

Halaman 68



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BCA no. rekening 0620667676 atas nama ROFIKO DARTO ASHARI dengan keterangan pelunasan rumah Puri Palma Megah 36 atas nama penyetor SAMUEL SURYODINOTO, 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip Bukti Setoran BCA tanggal 13 Februari 2023 senilai Rp. 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kerekening BCA no. rekening 4391394045 atas nama SAPTA ILIMIYATI dengan keterangan biaya pembatalan PPJB atas nama penyetor SAMUEL SURYODINOTO, 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip Bukti Setoran BCA tanggal 13 Februari 2023 senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) kerekening BCA no. rekening 4391394045 atas nama SAPTA ILIMIYATI dengan keterangan titipan pajak penjual atas nama penyetor SAMUEL SURYODINOTO, 1 (satu) lembar foto copy legalisir kwitansi PPAT SAPTA ILIMIYATI, S.H., M.Kn. tanggal 13 Pebruari 2023 senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran titipan uang pajak penjual atau penjualan rumah sebagaimana SHM No. 5955 Kel. Pandanwangi dari Bu KURNIA ANNA SUKAMTO kepada SAPTA ILIMIYATI, SH., M.Kn, 1 (satu) bendel foto copy legalisir surat Pengecekan Sertifikat No.Berkas : 9917/2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tertanggal 30 Maret 2023, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Jual Beli Nomor : 14 / 2023 tanggal 30 Maret 2023 yang dibuat oleh PPAT SAPTA ILIMIYATI, SH., M.Kn., barang bukti tersebut telah disita secara sah menurut hukum, karena itu dapat dipergunakan untuk memperkuat pembuktian, Majelis Hakim telah memperlihatkan barang bukti tersebut kepada Terdakwa dan saksi – saksi yang bersangkutan membenarkan;

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

Menimbang bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti berupa 1 (satu) bendel foto copy legalisir SHM No. 5955 atas nama pemegang hak KURNIA ANNA SUKAMTO, 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat IMB Nomor : 640/1053/420.314/2005 yang dikeluar oleh Dinas Perijinan Pemerintahan Kota Malang tertanggal 30 September 2005, 1 (satu) bendel foto copy legalisir surat Pengecekan Sertifikat No.Berkas : 6391/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tertanggal 23 Februari 2022, 1 (satu) lembar foto Surat Kuasa tertanggal 28 Maret 2023 atas nama pemberi Kuasa KURNIA ANNA SUKAMTO dan penerima Kuasa LILIK RINI WAHYULI, 1 (satu) foto lembar Kwitansi CV. RYPROMA MALANG senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 27 April 2022 untuk pembayaran ITJ (Ikatan Tanda Jadi) Ruma Puri PALMA MEGAH Araya Blimbings-Malang Kav.36 senilai Rp. 1.050.000.000,- dari Bpk. SAMUEL kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LILIK RINY WAHYULI, 1 (satu) bendel foto copy legalisir surat Pengecekan Sertifikat No.Berkas : 17939/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tertanggal 11 Mei 2022, 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat Pernyataan dari KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tertanggal 11 Mei 2022 yang berisi memberikan kuasa kepada JAENUL ARIFIN untuk menjual rumah di Prumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT.05 RW.07 Kel. Pandanwangi Kec. Blimbing Kota Malang, dan kesepakatan untuk menerima uang penjualan rumah senilai Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) serta uang pembayaran dari pembeli akan ditransferkan ke Rekening JAENUL ARIFIN, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tanggal 12 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMYATI, SH., M.Kn, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 03 tanggal 13 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn, 1 (satu) lembar foto copy legalisir daftar hadir penandatanganan Akta di hadapan Notaris SAPTA ILMYATI, SH., M.Kn. tanggal 12 Mei 2022, 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip transfer BCA pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 12 Mei 2022 senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari rekening BCA no. rekening 7040031035 atas nama SAMUEL SURYODINOTO ke kerkening BCA no. rekening 4390882641 atas nama JAENUL ARIFIN dnegan isi berita transfer pembayaran DP rumah Araya Puri Palma Kav.36 Malang-Jatim, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Pembatalan Kuasa Menjual No.16 tanggal 15 September 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn, 1 (satu) lembar foto copy legalisir daftar hadir penandatanganan Akta di hadapan Notaris SAPTA ILMYATI, SH., M.Kn. tanggal 15 September 2022, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor : 10 tanggal 13 Pebruari 2023, 1 (satu) lembar foto copy legalisir daftar hadir penandatanganan Akta di hadapan Notaris SAPTA ILMYATI, SH., M.Kn. tanggal 12 Pebruari 2023, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 13 Pebruari 2023 yang dibuat oleh Notari SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 12 tanggal 13 Pebruari 2023 yang dibuat oleh Notari SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn, 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip Bukti Setoran BCA tanggal 13 Februari 2023 senilai Rp. 455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) kerekening

Halaman 70 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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)

Halaman 70



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BCA no. rekening 0620667676 atas nama ROFIKO DARTO ASHARI dengan keterangan pelunasan rumah Puri Palma Megah 36 atas nama penyetor SAMUEL SURYODINOTO, 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip Bukti Setoran BCA tanggal 13 Februari 2023 senilai Rp. 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kerekening BCA no. rekening 4391394045 atas nama SAPTA ILIMIYATI dengan keterangan biaya pembatalan PPJB atas nama penyetor SAMUEL SURYODINOTO, 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip Bukti Setoran BCA tanggal 13 Februari 2023 senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) kerekening BCA no. rekening 4391394045 atas nama SAPTA ILIMIYATI dengan keterangan titipan pajak penjual atas nama penyetor SAMUEL SURYODINOTO, 1 (satu) lembar foto copy legalisir kwitansi PPAT SAPTA ILIMIYATI, S.H., M.Kn. tanggal 13 Pebruari 2023 senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran titipan uang pajak penjual atau penjualan rumah sebagaimana SHM No. 5955 Kel. Pandanwangi dari Bu KURNIA ANNA SUKAMTO kepada SAPTA ILIMIYATI, SH., M.Kn, 1 (satu) bendel foto copy legalisir surat Pengecekan Sertifikat No.Berkas : 9917/2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tertanggal 30 Maret 2023, 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Jual Beli Nomor : 14 / 2023 tanggal 30 Maret 2023 yang dibuat oleh PPAT SAPTA ILIMIYATI, SH., M.Kn., barang bukti tersebut telah disita secara sah menurut hukum, karena itu dapat dipergunakan untuk memperkuat pembuktian, Majelis Hakim telah memperlihatkan barang bukti tersebut kepada Terdakwa dan saksi – saksi yang bersangkutan membenarkan;

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

- Bahwa sebelumnya telah ada putusan perdata terkait sengketa kepemilikan antara Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari melawan Seliani Tjiptiati yang mana dimenangkan oleh saksi Seliani Tjiptiati;
- Bahwa kemudian Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari mendatangi rumah saksi Jaenul Arifin Alias Jen yang merupakan guru spiritualnya untuk meminta bantuan menjualkan rumah yang terletak di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah Nomor 36 RT 7 RW 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang (SHM No. 5955), yang mana saat itu Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari juga membawa fotokopi putusan pengadilan atas rumah tersebut;
- Bahwa selanjutnya Jaenul Arifin menyatakan bersedia untuk membantu menjualkan asset tersebut sehingga Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ashari menyerahkan fotokopi dokumen-dokumen kepemilikan sebagai kelengkapan dalam menawarkan rumah tersebut;

- Bawa selanjutnya Jaenul Arifin Alias Jen menghubungi Terdakwa Arief Wahyudi yang sudah biasa bekerjasama dengannya dalam hal jualbeli tanah, lalu menceritakan tentang Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari yang berniat menjual sebuah rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang kemudian Arief Wahyudi melakukan pengecekan status SHM No. 5955 tersebut dengan bantuan notaris Saptallmiyati, SH. MKn. dan diperoleh hasil pengecekan bahwa SHM No. 5955 tersebut tidak dalam sengketa, blokir maupun sita, lalu Terdakwa Arief Wahyudi menyampaikan informasi tersebut kepada Jaenul Arifin Alias Jen;
- Bawa selanjutnya Kurnia Anna Sukamto, Rofiko Darto Ashari, Jaenul Arifin dan Terdakwa Arief Wahyudi bertemu untuk membicarakan rencana penjualan rumah tersebut, yang mana saat itu disepakati bahwa nilai penjualan bersih adalah sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), padahal mereka sudah mengetahui adanya putusan pengadilan atas obyek jualbeli tersebut namun tetap meneruskan rencana penjualan dan berharap mendapatkan keuntungan bagi masing-masing pihak;
- Bawa kemudian Terdakwa Arief Wahyudi meminta bantuan Lilik Rini Wahyuli yang merupakan agen property untuk menjual rumah yang diakui milik Kurnia Anna Sukamto dengan menyetujui fee yang diminta oleh Lilik Rini Wahyuli sebesar 3% dari nilai penjualan;
- Bawa selanjutnya Lilik Rini Wahyuli menghubungi PT. Galaxy Global Perdana dalam rangka mengiklankan penjualan rumah tersebut, yang mana fee yang diminta oleh PT. Galaxi Global Perdana adalah sebesar 3% dari nilai penjualan;
- Bawa Terdakwa Arief Wahyudi juga membuatkan Surat Kuasa Menjual tertanggal 28 Maret 2022 dari Kurnia Anna Sukamto kepada Lilik Rini Wahyuli, sehingga Lilik Rini Wahyuli dapat mewakili Kurnia Anna Sukamto dalam proses jualbeli hingga menerima pembayaran uang pembeliannya;
- Bawa selanjutnya pada tanggal 24 April 2022, Samuel Suryodinot berminat membeli rumah yang terletak di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah Nomor 36 RT 7 RW 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang No. SHM. 5955 atas nama Kurnia Anna Sukamto melalui marketing PT. Galaxi Global Perdana yaitu saksi Yosia Irawan sebesar Rp.1.050.000.000,- (satumiilyar lima puluhjuta rupiah);

Halaman 72 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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)

Halaman 72



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 April 2022 Samuel Suryodinoto melakukan pembayaran ikatan tanda jadi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluhjuta rupiah) yang dibayarkan secara transfer ke rekening BCA Nomor 3681592405 atas nama Lilik Rini Wahyuli, yang mana uang tersebut langsung dibagikan untuk Lilik Rini Wahyuli, pihak PT. Galaxi Global Perdana, Terdakwa Arief Wahyudi, masing-masing sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluhjuta rupiah), sedangkan Jaenul Arifin Alias Jen menerima sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluhjuta rupiah) yang mana sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluhjuta rupiah) untuk dirinya dan yang Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) diserahkan kepada Kurnia Anna Ashari dan Rofiko Darto Ashari, lalu Kurnia Anna Sukamto memberikan tambahan uang sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada Jaenul Arifin Alias Jen;
- Bahwa kemudian pada tanggal 3 Mei 2022, Terdakwa Arief Wahyudi bersama Jaenul Arifin menemui Notaris Saptallmiyati, SH. MKn. untuk menyampaikan bahwa telah ada pembeli atas rumah yang terletak di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah Nomor 36 RT 7 RW 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang No. SHM. 5955 an. Kurnia Anna Sukamto tersebut, lalu Terdakwa Arief Wahyudi menyerahkan SHM asli, IMB, fotokopi KTP dan KK penjual yaitu Kurnia Anna Sukamto kepada notaris Saptallmiyati, SH. MKn. untuk diproses lebih lanjut;
- Bahwa kemudian dibuatkan Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 di hadapan Notaris Sapta Ilmiyati, SH. MKn, untuk proses jualbeli termasuk menerima pembayaran uang pembelian, karena Terdakwa Arif Wahyudi dan Jaenul mengatakan kepada notaris Sapta Ilmiyati bahwa pemilik SHM tidak mau ribet sehingga menyerahkan uruan jualbeli kepada keduanya;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 12 Mei 2022 saksi Samuel Suryodinoto datang ke kantor Notaris Sapta Ilmiyati, SH.MKn yang terletak di Ruko Laguna Kav.1 Jalan Sunandar Priyo Sudarmo No. 31 Kelurahan Purwantoro Kecamatan Blimbing Kota Malang untuk melakukan pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara transfer ke rekening BCA : 4390882691 atas nama Jaenul Arifin, lalu dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 2 dan Kuasa Menjual Nomor : 3 masing-masing tertanggal 12 Mei 2022 di hadapan Notaris Saptallmiyati, SH. MKn. dengan dihadiri oleh saksi Samuel Suryodinoto, Lilik Rini Wahyuli, Jaenul Arifin, Terdakwa Arief Wahyudi, Yosia Irawan dan 2 (dua) orang lainnya;

Halaman 73 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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)

Halaman 73



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa setelah menerima pembayaran di rekening tersebut, Jaenul Arifin, Terdakwa Arief Wahyudi bersama Lilik Rini Wahyuli mencairkannya di bank kemudian membaginya dengan rincian sebagai berikut :
  - senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dipisahkan terlebih dahulu untuk dibagi kepada :
    1. pihak PT. Galaxi Global Pedana sebesar Rp. 25.000.000,
    2. Terdakwa Arief Wahyudi sebesar Rp. 25.000.000,
    3. Lilik Rini Wahyuli sebesar Rp. 25.000.000,-
    4. Jaenul Arifin Alias Jen sebesar Rp. Rp. 25.000.000,-
  - sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dibawa oleh Jaenul Arifin untuk diserahkan kepada Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari;
- Bawa selanjutnya pada hari Senin tanggal 13 Februari 2023 bertempat di kantor notaris & PPAT Sapta Ilmiyati, SH.MKn yang terletak di Ruko Laguna Kav.1 Jalan Sunandar Priyo Sudarmo No. 31 Kelurahan Purwantoro Kecamatan Blimbing Kota Malang, saksi Samuel Suryodinoto akhirnya tergerak untuk melunasi pembayaran rumah kepada Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara transfer ke rekening BCA : 0620667676 an. Rofiko Darto Ashari senilai Rp. 455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran tahap kedua atau pelunasan dan ke rekening BCA : 4391394045 an. Sapta Ilmiyati senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran biaya Notaris dan Pajak Penjual, karena saksi Samuel Suryodinoto sudah terlanjur percaya bahwa pemilik rumah SHM No. 5955 tersebut adalah benar Kurnia Anna Sukamto, padahal apabila saat itu Kurnia Anna Sukamto, Rofiko Darto Ashari, Terdakwa Arief Wahyudi dan Jaenul Arifin menyampaikan kebenaran mengenai status SHM No. 5955 atas nama Kurnia Anna Sukamto berdasarkan putusan pengadilan adalah bukan lagi milik Kurnia Anna Sukamto, maka saksi Samuel Suryodinoto tidak akan tergerak untuk melanjutkan proses jual beli dan menyerahkan uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tersebut sebagai pelunasan pembayaran jualbeli rumah senilai Rp.1.050.000.000,- (satu miliar lima puluh juta rupiah);
- Bawa saksi Samuel Suryodinoto baru menyadari adanya rangkaian kebohongan yang dilakukan oleh Kurnia Anna Sukamto, Rofiko Darto Ashari, Terdakwa Arief Wahyudi dan Jaenul Arifin setelah proses jual beli selesai dilaksanakan yaitu saat melakukan renovasi terhadap rumah tersebut dan

Halaman 74 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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)

Halaman 74



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata mendapatkan teguran/somasi dari saksi Seliani Tjiptiati melalui pengacaranya;

- Bahwa sampai dengan perbuatan diketahui oleh saksi Samuel Suryodinoto baik Kurnia Anna Sukamto, Rofiko Darto Ashari, Jaenul Arifin ataupun Terdakwa Arief Wahyudi yang mengetahui adanya putusan perdata bahwa asset tersebut bukan milik Kurnia Anna Sukamto, tidak ada satupun dari mereka yang berniat baik memberitahukan kepada saksi Samuel Suryodinoto ataupun Notaris Sapta Ilmiyati terkait adanya putusan perdata tersebut;
- Bahwa pada saat awal saksi Samuel Suryodinoto mendapatkan penawaran rumah maupun pembayaran tahap pertama serta pelunasan tersebut sudah ada Surat Pengecekan Sertifikat yang dilakukan oleh Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn., dari kantor BPN Kota Malang dan dari hasil pengecekan tersebut dinyatakan bahwa terhadap rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang dengan SHM No. 5955 atas nama KURNIA ANNA SUKAMTO tersebut Sertifikatnya tidak sedang diagunkan, tidak terdapat Blokir, tidak terdapat sita, dan tidak terdapat sengketa/konflik/perkara;
- Bahwa kemudian pada tanggal 08 April 2023 saat saksi Samuel Suryodinoto melakukan renovasi rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut ternyata pihak pemborong yang bernama BUDI SISWANTO memberitahukan kepada Saksi Samuel Suryodinoto, ada kiriman surat somasi dari Bapak BUDHI ARIYANTO, SH & rekan, advokat, yang ditujukan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARDO ASHARI (yang dialamatkan ke rumah Jl. Puri Palma Megah 36), yang memberitahukan bahwa Ibu SELIANI TJIPIATI adalah pemilik yang sah rumah di Jl. Puri Palma Megah 36 itu sesuai dengan ketetapan Pengadilan Negeri Malang;
- Bahwa mendapatkan pemberitahuan tersebut saksi Samuel Suryodinoto terkejut dan kemudian menghubungi notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn. serta Terdakwa ARIEF WAHYUDI, yang selama ini begitu aktif mengurus proses jual-beli rumah itu. Dan pada saat itu baik ARIEF WAHYUDI maupun notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn. menjelaskan agar saksi Samuel Suryodinoto mengabaikan surat somasi itu, sebab itu hanya teror dari sumber yang tidak jelas. Dan memang benar, surat somasi itu tanpa tanggal dan data yang jelas, sehingga saksi Samuel Suryodinoto pun berpesan kepada bapak BUDI SISWANTO/pemborong, agar mengabaikan surat itu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 8 Mei 2023, BUDI SISWANTO selaku pemberong kembali mengerjakan rumah saksi Samuel Suryodinoto dan kembali menerima surat somasi dari bapak BUDHI ARIYANTO, SH & Rekan (ditujukan kepada "Penghuni/pekerja rumah, Jl. Puri Palma Megah 36), yang menyatakan tanah serta bangunan itu bukan milik KURNIA ANNA SUKAMTO, melainkan milik SELIANI TJIPIATI, dan diperintahkan segera mengosongkan rumah itu;
- Bahwa atas kejadian tersebut Saksi Samuel Suryodinoto merasa tidak tenang, dan segera menghubungi notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn., dan saat itu menjelaskan bahwa dari BPN sudah 2 kali mengeluarkan hasil cek sertifikat dan semuanya menyatakan kalau rumah tersebut bebas sengketa, tidak ada sitaan, ataupun dijadikan agunan dan beberapa hari kemudian notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn. menelepon Saksi Samuel Suryodinoto dan menyatakan keheranannya mengapa ada masalah itu, sedangkan berkas pengajuan Balik Nama Sertifikat atas nama saksi Samuel Suryodinoto sudah ada di BPN namun tidak dapat diproses dikarenakan ada sengketa serta ada keputusan tetap dari Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 7 Juli 2023, saksi Samuel Suryodinoto bertanya kepada notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn. tentang keberadaan Sertifikat rumah Jl. Puri Palma Megah 36, dan diberitahukan bahwa sertifikat asli sudah ditarik dari BPN dan dipegang oleh notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn. hingga sampai dengan saat ini;
- Bahwa peran aktif Terdakwa ARIEF WAHYUDI ketika melakukan pengurusan jual beli rumah Araya tersebut yaitu dari awal transaksi hingga sampai dengan pelunasan Terdakwa ARIEF WAHYUDI selalu ada baik pada saat awal pengecekan rumah maupun setiap kali transaksi di kantor Notaris dirinya selalu hadir, serta pada saat mengkonfirmasi masalah adanya surat somasi setelah saksi melakukan pelunasan, yang bersangkutan menjelaskan bahwa surat somasi tersebut hanya bentuk terror saja dan menyakinkan kepada Saksi Samuel Suryodinoto jika tidak ada permasalahan apapun;
- Bahwa Terdakwa ARIEF WAHYUDI maupun JAENUL ARIFIN tidak pernah menyampaikan jika rumah Araya tersebut sebelumnya ada permasalahan teror dari LSM serta adanya gugatan secara perdata yang sudah mendapatkan Putusan tetap tersebut kepada saksi Samuel Suryodinoto;
- Bahwa isi dari Putusan Gugatan Perdata Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021 tersebut menguatkan

Halaman 76 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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

Putusan Gugatan Perdata Pengadilan Negeri Malang Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg, tanggal 01 Juli 2021 yang intinya " Menyatakan Jual Beli rumah antara KURNIA ANNA SUKAMTO dan SELIANI TJIPIATI dengan obyek rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut tidak Sah dan harus dibatalkan serta menghukum KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI selaku pihak Tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat berikut rumah tersebut kepada SELIANI TJIPIATI selaku pihak penggugat;

- Bahwa KURNIA ANNA SUKAMTO maupun ROFIKO DARTO ASHARI tidak menyampaikan kepada saksi Samuel Suryodinoto jika rumah yang dijual atau yang saksi Samuel Suryodinoto beli tersebut sebelumnya ada sengketa atau gugatan secara perdata serta sudah ada keputusan tetap dari Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021, dan jika saksi Samuel Suryodinoto mengetahui adanya ada sengketa atau gugatan secara perdata serta sudah ada keputusan tetap dari Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021 terhadap obyek rumah yang dijual oleh KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tersebut saksi Samuel Suryodinoto tidak akan bersedia membelinya;
- Bahwa KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tidak menempati rumah tersebut dan selanjutnya KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI bersama keluarga kembali tinggal di rumah Jl. Gadang IV No.39 RT.05 RW.07 Kelurahan Gadang Kecamatan Sukun Kota Malang sampai dengan sekarang, dikarenakan KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI sering mendapatkan surat somasi dari Seliani Tjiptiati yang isi surat somasi tersebut intinya meminta kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI dan keluarga untuk mengosongkan rumah tersebut dikarena dirinya menganggap jual beli rumah yang KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI lakukan dengannya dianggap tidak sah;
- Bahwa selain memberikan surat somasi kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tersebut, Seliani Tjiptiati juga melakukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Malang sesuai Gugatan Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg, tanggal 15 Juli 2020 atas nama penggugat I ARIF HARDJONO LIMONO dan Penggugat II : SELIANI TJIPIATI dengan Tergugat I KURNIA ANNA SUKAMTO, Tergugat II ROFIKO DARTO ASHARI, Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I Notaris SUDJATMIKO ADJI KURNIAWAN, S.H., dan Turut Tergugat II Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang;

- Bahwa Gugatan Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg dari SELIANI TJIPIATI tersebut pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Malang sudah ada Putusan pada tanggal 01 Juli 2021 yang inti putusannya adalah Menyatakan Jual Beli rumah antara Terdakwa dan SELIANI TJIPIATI dengan obyek rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut tidak Sah dan harus dibatalkan serta menghukum KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI selaku pihak Tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat berikut rumah tersebut kepada Arif Hardjono Limono dan Seliani Tjipiati selaku pihak penggugat;
- Bahwa dengan adanya putusan tersebut selanjutnya KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI melakukan upaya banding di Pengadilan Tinggi Surabaya namun atas upaya banding tersebut tetap dimenangkan oleh pihaknya SELIANI TJIPIATI, sesuai Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021, dan terdakwa sudah tidak melakukan upaya lagi;
- Bahwa setelah adanya putusan tersebut selanjutnya KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI memilih untuk meninggalkan rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang dan kembali kerumah Jl. Gadang IV No.39 RT.05 RW.07 Kelurahan Gadang Kecamatan Sukun Kota Malang dengan tetap membawa SHM rumah ARAYA. Dan beberapa bulan kemudian KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI kenal dengan seseorang guru ngaji yang bernama JAENUL ARIFIN Alias JEN alamat Dusun Alasgede RT.22 RW.06 Desa Ngingit Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang, kemudian pada saat KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI menceritakan permasalahan adanya gugatan jual beli rumah di Araya tersebut serta KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI menunjukkan Putusan Gugatannya, JAENUL ARIFIN Alias JEN menyampaikan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI jika Putusan dari Pengadilan Negeri Tinggi Surabaya tersebut palsu serta menyampaikan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI rumah tersebut aman untuk dijual Kembali;

Halaman 78 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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)

Halaman 78



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bawa dengan adanya penyampaian tersebut selanjutnya JAINUL ARIFIN Alias JEN menawarkan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI untuk menjual rumah tersebut kepada orang lain hingga akhirnya Saksi Kurnia Anna Sukamto dengan persetujuan suaminya Saksi Rofiko Darto Ashari telah memberikan Kuasa untuk menjual rumah tersebut kepada JAENUL ARIFIN Alias JEN, sebagaimana yang tertuang pada Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 yang juga dibuat dihadapan Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. alamat kantor di Ruko Laguna Kav.1 Jl. Sunandar Priyo Sudarmo No.31 Kecamatan Blimbing Kota Malang, dan dasar Kuasa menjual tersebut akhirnya JAENUL ARIFIN Alias JEN menjual rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kel. Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut kepada SAMUEL SURYODINOTO;
- Bawa yang membuat KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI percaya karena JAENUL ARIFIN Alias JEN tersebut merupakan guru ngaji dan saat itu dirinya menyampaikan jika SHM rumah Araya tersebut sudah di cekkan di kantor BPN dan tidak ada catatan sengketa maupun dalam sitaan, kemudian juga menyampaikan jika Putusan Gugatan dari Pengadilan Negeri Malang maupun Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut adalah palsu karena tidak terdapat tanda tangan asli melainkan hanya huruf ttd saja. Dan dengan adanya penyampaian tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI percaya dan kemudian menerima tawaran untuk dijual kembali dan menandatangani Akta Kuasa Menjual tersebut;
- Bawa KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tidak tahu secara pasti kapan JAENUL ARIFIN Alias JEN menjual rumah tersebut kepada SAMUEL SURYODINOTO, namun seingat KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI sebelum Saksi Kurnia Anna Sukamto menandatangani Surat Kuasa Menjual tersebut JEANUL ARIFIN Alias JEN telah memberikan uang kepada Saksi Kurnia Anna Sukamto secara tunai sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan menyampaikan kalau uang tersebut merupakan pemberian dari calon pembeli rumah untuk lebaran;
- Bawa setelah satu bulan kemudian KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI diajak datang ke Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. untuk menandatangani Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 tersebut, dan pada keesokan harinya tanggal 12 Mei 2022 JAENUL ARIFIN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alias JEN memberikan uang kepada Saksi Kurnia Anna Sukamto secara tunai sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan dari penyampaiannya bahwa uang tersebut merupakan hasil penjualan rumah Araya, pada sekitar bulan Agustus 2022 KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI didatangi oleh Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. dan saat itu yang bersangkutan mengklarifikasi mengenai jumlah pembayaran rumah yang KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI terima dari JAENUL ARIFIN Alias JEN, dan setelah KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI menyampaikan kepada Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. jika uang pembayaran yang KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI terima hanya sebesar Rp.150.000.000,- (serratus lima puluh juta Rupiah), tiba-tiba Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. menyampaikan jika JAENUL ARIFIN Alias JEN orangnya tidak amanah karena uang pembayaran yang sudah diterima oleh JAENAL ARIFIN Alias JEN dari pihak pembeli (SAMUEL SURYODINOTO) sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

- Bahwa selanjutnya atas hal tersebut Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. menyarankan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI untuk mencabut Kuasa Menjual yang sebelumnya KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI berikan kepada JAENAL ARIFIN Alias JEN tersebut karena masih ada pembayaran lagi dari pihak pembeli sebesar Rp.500.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah), lalu KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI diminta untuk datang ke kantornya kemudian menandatangani Akta Pembatalan Kuasa Menjual Nomor : 16 tanggal 15 September 2022 tersebut;
- Bahwa pada tanggal 13 Februari 2023 KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI diminta kembali datang ke kantor Notaris untuk menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 dan Akta Kuasa Menjual Nomor : 12 masing-masing tanggal 13 Februari 2023. Dan setelah menandatangani kedua Akta tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI mendapatkan pembayaran dari pihak pembeli (SAMUEL SURYODINOTO) sebesar Rp.455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) dan pembayaran yang KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI terima tersebut sudah dipotong untuk pembayaran biaya pajak penjual;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penyerahan uang tersebut dengan cara transfer ke rekening BCA milik Saksi Rofiko Darto Ashari dengan nomor rekening 0620667676 atas nama ROFIKO DARTO ASHARI;
- Bahwa setelah adanya pelunasan tersebut SAMUEL SURYODINOTO mengusai rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut, bahkan setelah itu juga dilakukan renovasi;
- Bahwa KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARO ASHARI tidak menyampaikan kepada SAMUEL SURYODINOTO jika rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut sebelumnya ada gugatan dan sudah ada putusannya;
- Bahwa dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021 tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARO ASHARI sudah tidak memiliki hak untuk menjual rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut kepada Samuel Suryodinoto maupun kepada orang lain, hal tersebut dikarenakan adanya penawaran dari JAENUL ARIFIN maupun ARIEF WAHYUDI jika rumah tersebut tetap aman untuk dijual kembali karena Putusan Pengadilan tersebut katanya palsu mengingat tidak ada tandatangannya, sehingga saat itu KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARO ASHARI menyepakatinya untuk menjual kembali rumah tersebut;
- Bahwa pada saat itu kesepakatan KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARO ASHARI dengan Jaenul Arifin atas penjualan rumah tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARO ASHARI akan mendapatkan hasil penjualannya sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) namun dalam pelaksanaannya uang yang KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARO ASHARI terima dari hasil penjualan rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang hanya sebesar kurang lebih Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa uang Rp.650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) hasil penjualan rumah Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut selanjutnya KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARO ASHARI gunakan untuk memenuhi kebutuhan pribadi KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DARTO ASHARI seperti membiayai sekolah anak-anak Para Terdakwa dan juga ada yang digunakan untuk membayar Pengacara dari KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI;

- Bahwa JAENUL ARIFIN menyerahkan uang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tersebut kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI dengan cara tunai yang penyerahannya dilakukan dirumahnya JAENUL ARIFIN di Dusun Alasgede RT.22 RW.06 Desa Ngingit Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang;
- Bahwa pada saat JAENUL ARIFIN Alias JEN menyerahkan uang tersebut kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tidak membuatkan kwitansi. dan pada saat KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI menerima uang sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) sebelum menandatangani Akta Kuasa Menjual selanjutnya KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI berikan lagi kepada JAENUL ARIFIN sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) dan saat menerima uang Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah) tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI berikan lagi kepada JAENUL ARIFIN Alias JEN sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) sebagai ucapan terima kasih;
- Bahwa dalam melakukan penjualan rumah tersebut JAENUL ARIFIN Alias JEN memiliki tim antara lain : LILIK RINI WAHYULI dan ARIF WAHYUDI;
- Bahwa peran dari LILIK RINI WAHYULI adalah memasarkan atau menawarkan kepada pembeli sedangkan untuk ARIF WAHYUDI yang berperan melakukan pengecekan barcode SHM di kantor BPN. Selain itu berdasarkan informasi yang KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI dapatkan dari Notaris SAPTA IILMIYATI, S.H., M.Kn. bahwa LILIK RINI WAHYULI tersebut yang menerima uang pembayaran ITJ dari SAMUEL sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang kemungkinan pada saat itu diberikan kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI melalui JAENUL ARIFIN Alias JEN sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah);
- Bahwa setelah adanya pembayaran pelunasan dari pihak pembeli pada bulan Februari 2023 tersebut KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI sudah tidak pernah berkomunikasi dengan ketiga orang tersebut, karena nomor KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI diblokir;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa total uang yang KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI terima atas penjualan rumah Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang tersebut sebesar Rp.605.000.000,- (enam ratus lima juta rupiah) dan telah KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI pergunakan untuk kebutuhan sehari-hari;
- Bahwa KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI pernah mendapatkan surat somasi dari SAMUEL SURYODINOTO melalui kuasa hukumnya sebanyak 2 (dua) kali pada sekitar bulan Juni 2023;
- Bahwa KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI menerima Putusan Perdata dari Penasehat hukum KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI berupa fotokopi ;
- Bahwa KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI datang ke Jaenul Arifin alias Jen sekitar bulan November 2021, bawa putusan, dan mengenai apakah Jaenul Arifin alias Jen dan Terdakwa Arief Wahyudi baca atau tidak isi putusan tersebut, KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tidak mengetahuinya pokoknya mereka melihat ada kop surat di atas lalu bertanya, "apakah ini tidak palsu mba?" Kalau palsu tidak mungkin karena suami Saksi Kurnia Anna Sukamto ikut sidang dari Malang sampai Surabaya, "Mana sertifikatnya?" "oo iya besok KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI antar ke sini," pada saat itu sertifikat langsung KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI antar ke rumah Jaenul Arifin Alias Jen, terus besoknya ketemu di rumah Jaenul Arifin Alias Jen lalu Terdakwa bertemu Terdakwa Arief Wahyudi namun KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI belum kenal pada waktu itu samaistrinya melakukan pengecekan terus minta uang kepada Saksi Rofiko Darto Ashari;
- Bahwa KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI bertemu langsung dengan Jaenul Arifin Alias Jen dan memberi uang sebesar Rp.500.000, (lima ratus ribu Rupiah) dan sebelum itu sudah dibawa sertifikatnya, IMB dan KTP juga KK diserahkan kepada Jaenul;
- Bahwa dari awal sejak bulan November 2022 itu sudah disampaikan soal putusan kepada Jaenul Arifin alias Jen dan Terdakwa Arief Wahyudi, makanya dilakukan pengecekan oleh Arief Wahyudi ke BPN dan karena status pengecekan tersebut clear maka penjualan tetap dilakukan;
- Bahwa KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tidak pernah menyampaikan kepada notaris dan Samuel Suryodinoto soal putusan

Halaman 83 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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)

Halaman 83



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata itu. Karena Terdakwa bilang kalau aman kok karena surat dari BPN itu clear;

- Bawa Saksi Kurnia Anna Sukamto memberikan sertifikat ke Jaenul Arifin alias Jen bersama dengan Putusan, dan saat sertifikat diserahkan oleh Jaenul Arifin Alias Jen kepada Terdakwa Arief Wahyudi juga dengan Putusan Pengadilan;
- Bawa setelah mengetahui hal tersebut selanjutnya saksi melalui Kuasa Hukum melayangkan Surat Somasi kepada KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI yang intinya untuk mengembalikan uang pembayaran yang sebelumnya saksi serahkan kepada mereka atas pembelian rumah Perum Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang. Namun atas surat somasi tersebut tidak ada tanggapan serta uang saksi juga tidak dikembalikan;
- Bawa akibat perbuatan yang dilakukan oleh Kurnia Anna Sukamto, Rofiko Darto Ashari, bersama-sama dengan Terdakwa Arief Wahyudi dan Jaenul Arifin tersebut menyebabkan saksi Samuel mengalami kerugian materil lebih kurang sebesar Rp.1.050.000.000,- (satumiilyar lima puluh juta rupiah);

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 Tunggal sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. BarangSiapa;
2. Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama atau martabat palsu dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;
3. Yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan;

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

Ad.1. Unsur BarangSiapa:

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan BarangSiapa adalah siapa saja atau siapapun juga. Unsur ini dimaksudkan untuk menentukan tentang siapakah yang duduk sebagai Terdakwa dan apakah Terdakwa terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah atau tidak tergantung kepada terpenuhinya atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tidaknya unsur pasal yang disangkakan kepadanya, hal ini untuk menghindari *error in persona*. Bahwa Terdakwa haruslah orang yang dapat mempertanggungjawabkan perbuatan yang dilakukannya yaitu orang yang memiliki akal jiwa yang sehat jasmani dan rohani;

Menimbang bahwa kedepan persidangan telah diajukan Terdakwa yaitu Terdakwa yang bernama Arief Wahyudi, pada saat dilakukan pemeriksaan di persidangan dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, dimana di depan persidangan ia Terdakwa membenarkan identitas dirinya sebagaimana tertera dalam surat dakwaan sehingga merupakan subjek hukum yang dapat mempertanggungjawabkan perbuatan pidananya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim menilai unsur “BarangSiapa” telah terpenuhi, namun demikian oleh karena unsur “BarangSiapa” tekanannya pada adanya subjek hukum maka mengenai substansi apakah Terdakwa telah melakukan atau tidak melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya, akan tergantung pada pertimbangan unsur-unsur materiil berikutnya dari dakwaan ini;

Ad.2. Unsur Dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama atau martabat palsu dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang:

Menimbang bahwa oleh karena unsur ini bersifat alternatif maka jika salah satu uraian dari unsur ini telah terpenuhi oleh perbuatan Terdakwa maka dengan demikian unsur ini dinyatakan telah terbukti;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan pengertian “dengan maksud” adalah tujuan yang akan dicapai oleh pelaku sehingga dengan demikian pelaku menghendaki dan mengetahui apa yang ia perbuat atau dilakukan “Willen en weten” (MvT);

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan pengertian “menguntungkan diri sendiri atau orang lain” adalah mendapat keuntungan atau menambah keuntungan yang diisyaratkan bahwa akibat penyerahan barang tersebut timbul kemungkinan bahwa orang yang menyerahkan barang atau orang lain dirugikan karenanya. (HR. 16 Juni 1919);

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan pengertian “secara melawan hukum” adalah sengaja melawan hak atau hukum atau dalam bahasa Belanda “Wederrechtelijk”, maka berarti si pelaku harus mengetahui bahwa perbuatannya tersebut adalah bertentangan dengan hak orang lain, dimana menurut beberapa pendapat para ahli pengertian “melawan hukum” dalam hukum pidana dapat diartikan secara formil atau bertentangan dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

undang-undang maupun secara materil atau bertentangan dengan nilai dan norma sosial di masyarakat;

Menimbang bahwa uraian kata “Memakai Nama Palsu Atau Martabat Palsu, Dengan Tipu Muslihat Atau Rangkaian Kebohongan” adalah cara-cara yang digunakan oleh pelaku untuk mengerakkan orang lain agar menyerahkan barangnya tanpa ada kecurigaan sedikitpun, dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1601.K/Pid/1990 tanggal 26 Juli 1990 menyebutkan: “Unsur pokok delict penipuan (Pasal 378 KUHP) adalah terletak pada cara /upaya yang telah digunakan oleh si pelaku delict untuk mengerakkan agar menyerahkan suatu barang”;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan pengertian tipu muslihat adalah suatu tipu yang demikian liciknya, sehingga seorang yang berpikiran normal dapat tertipu, suatu tipu muslihat sudah cukup, asal cukup liciknya;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan pengertian rangkaian kebohongan adalah satu kata bohong tidak cukup, disini harus dipakai banyak kata-kata bohong yang tersusun sedemikian rupa, sehingga kebohongan yang satu dapat ditutup dengan kebohongan yang lain, sehingga keseluruhannya merupakan cerita sesuatu yang seakan-akan benar;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan melalui keterangan saksi-saksi serta keterangan Terdakwa dikaitkan dengan barang bukti yang diajukan dipersidangan yang saling bersesuaian satu dengan yang lainnya bahwa berawal dengan adanya putusan perdata terkait sengketa kepemilikan antara Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari melawan Seliani Tjiptiati yang mana dimenangkan oleh saksi Seliani Tjiptiati, dan atas putusan tersebut Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari mendatangi rumah saksi Jaenul Arifin Alias Jen yang merupakan guru spiritualnya untuk meminta bantuan menjualkan rumah yang terletak di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah Nomor 36 RT 7 RW 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang (SHM No. 5955), yang mana saat itu Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari juga membawa fotokopi putusan pengadilan atas rumah tersebut;

Menimbang bahwa selanjutnya Jaenul Arifin menyatakan bersedia untuk membantu menjualkan asset tersebut sehingga Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari menyerahkan fotokopi dokumen-dokumen kepemilikan sebagai kelengkapan dalam menawarkan rumah tersebut dan selanjunya Jaenul Arifin Alias Jen menghubungi Terdakwa Arief Wahyudi yang sudah biasa bekerjasama dengannya dalam hal jualbeli tanah, lalu menceritakan tentang Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari yang berniat menjual sebuah rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang kemudian Terdakwa Arief Wahyudi melakukan pengecekan status SHM No. 5955 tersebut dengan bantuan notaris Saptallmiyati, S.H., MKn. dan diperoleh hasil pengecekan bahwa SHM No. 5955 tersebut tidak dalam sengketa, blokir maupun sita, lalu Terdakwa Arief Wahyudi menyampaikan informasi tersebut kepada Jaenul Arifin Alias Jen;

Menimbang bahwa selanjutnya Kurnia Anna Sukamto, Rofiko Darto Ashari, Jaenul Arifin dan Terdakwa Arief Wahyudi bertemu untuk membicarakan rencana penjualan rumah tersebut, yang mana saat itu disepakati bahwa nilai penjualan bersih adalah sebesar Rp.850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), padahal mereka sudah mengetahui adanya putusan pengadilan atas obyek jualbeli tersebut namun tetap meneruskan rencana penjualan dan masing-masing berharap mendapatkan keuntungan atas penjualan rumah tersebut kemudian Terdakwa Arief Wahyudi meminta bantuan Lilik Rini Wahyuli yang merupakan agen property untuk menjual rumah yang diakui milik Kurnia Anna Sukamto dengan menyetujui fee yang diminta oleh Lilik Rini Wahyuli sebesar 3% dari nilai penjualan;

Menimbang bahwa selanjutnya Lilik Rini Wahyuli menghubungi PT. Galaxy Global Perdana dalam rangka mengiklankan penjualan rumah tersebut, yang mana fee yang diminta oleh PT. Galaxi Global Perdana adalah sebesar 3% dari nilai penjualan, lalu Terdakwa Arief Wahyudi juga membuatkan Surat Kuasa Menjual tertanggal 28 Maret 2022 dari Kurnia Anna Sukamto kepada Lilik Rini Wahyuli, sehingga Lilik Rini Wahyuli dapat mewakili Kurnia Anna Sukamto dalam proses jualbeli hingga menerima pembayaran uang pembeliannya;

Menimbang bahwa selanjutnya pada tanggal 24 April 2022, Samuel Suryodinot berminat membeli rumah yang terletak di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah Nomor 36 RT 7 RW 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang No. SHM. 5955 atas nama Kurnia Anna Sukamto melalui marketing PT. Galaxi Global Perdana yaitu saksi Yosia Irawan sebesar Rp.1.050.000.000,- (satumiilyar lima puluh juta rupiah), selanjutnya pada tanggal 27 April 2022 Samuel Suryodinoto melakukan pembayaran ikatan tanda jadi sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan secara transfer ke rekening BCA Nomor 3681592405 atas nama Lilik Rini Wahyuli, yang mana uang tersebut langsung dibagikan untuk Lilik Rini Wahyuli, pihak PT. Galaxi Global Perdana, Terdakwa Arief Wahyudi, masing-masing sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluhjuta rupiah), sedangkan Jaenul Arifin Alias Jen menerima sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluhjuta rupiah) yang mana sejumlah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.10.000.000,- (sepuluhjuta rupiah) untuk dirinya dan yang Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) diserahkan kepada Kurnia Anna Ashari dan RofikoDarto Ashari, lalu Kurnia Anna Sukamto memberikan tambahan uang sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) kepada Jaenul Arifin Alias Jen;

Menimbang bahwa kemudian pada tanggal 3 Mei 2022, Terdakwa Arief Wahyudi bersama Jaenul Arifin menemui Notaris Sapta Ilmiyati, S.H., MKn. untuk menyampaikan bahwa telah ada pembeli atas rumah yang terletak di Perum Araya Jalan Puri Palma Megah Nomor 36 RT 7 RW 11 Kelurahan Pandanwangi Kecamatan Blimbing Kota Malang No. SHM. 5955 an. Kurnia Anna Sukamto tersebut, lalu Terdakwa Arief Wahyudi menyerahkan SHM asli, IMB, fotokopi KTP dan KK penjual yaitu Kurnia Anna Sukamto kepada notaris Sapta Ilmiyati, S.H., MKn. untuk diproses lebih lanjut, kemudian dibuatkan Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 di hadapan Notaris Sapta Ilmiyati, SH. MKn, untuk proses jualbeli termasuk menerima pembayaran uang pembelian, karena Terdakwa Arif Wahyudi dan Jaenul Arifin alias Jen mengatakan kepada notaris Sapta Ilmiyati bahwa pemilik SHM tidak mau ribet sehingga menyerahkan urusan jual beli kepada keduanya;

Menimbang bahwa selanjutnya pada tanggal 12 Mei 2022 Samuel Suryodinoto datang ke kantor Notaris Sapta Ilmiyati, S.H., MKn yang terletak di Ruko Laguna Kav.1 Jalan Sunandar Priyo Sudarmo No. 31 Kelurahan Purwantoro Kecamatan Blimbing Kota Malang untuk melakukan pembayaran tahap pertama sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara transfer ke rekening BCA : 4390882691 atas nama Jaenul Arifin, lalu dibuatkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 2 dan Kuasa Menjual Nomor : 3 masing-masing tertanggal 12 Mei 2022 di hadapan Notaris Sapta Ilmiyati, S.H., MKn. dengan dihadiri oleh saksi Samuel Suryodinoto, Lilik Rini Wahyuli, Jaenul Arifin, Terdakwa Arief Wahyudi, Yosia Irawan, dan setelah menerima pembayaran di rekening tersebut, Jaenul Arifin, Terdakwa Arief Wahyudi bersama Lilik Rini Wahyuli mencairkannya di bank kemudian membaginya dengan rincian sebagai berikut :

- sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dipisahkan terlebih dahulu untuk dibagi kepada :
  1. pihak PT. Galaxi Global Pedana sebesar Rp.25.000.000,
  2. Terdakwa Arief Wahyudi sebesar Rp.25.000.000,
  3. Lilik Rini Wahyuli sebesar Rp.25.000.000,-
  4. Jaenul Arifin Alias Jen sebesar Rp.25.000.000,-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- sejumlah Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dibawa oleh Jaenul Arifin untuk diserahkan kepada Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari;

Menimbang bahwa ahwa selanjutnya pada hari Senin tanggal 13 Februari 2023 bertempat di kantor notaris & PPAT Sapta Ilmiyati, SH.MKn yang terletak di Ruko Laguna Kav.1 Jalan Sunandar Priyo Sudarmo No. 31 Kelurahan Purwantoro Kecamatan Blimbing Kota Malang, saksi Samuel Suryodinoto akhirnya tergerak untuk melunasi pembayaran rumah kepada Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara transfer ke rekening BCA : 0620667676 an. Rofiko Darto Ashari senilai Rp. 455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran tahap kedua atau pelunasan dan ke rekening BCA : 4391394045 an. Sapta Ilmiyati senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran biaya Notaris dan Pajak Penjual, karena saksi Samuel Suryodinoto sudah terlanjur percaya bahwa pemilik rumah SHM No. 5955 tersebut adalah benar Kurnia Anna Sukamto, padahal apabila saat itu Kurnia Anna Sukamto, Rofiko Darto Ashari, Terdakwa Arief Wahyudi dan Jaenul Arifin menyampaikan kebenaran mengenai status SHM No. 5955 atas nama Kurnia Anna Sukamto berdasarkan putusan pengadilan adalah bukan lagi milik Kurnia Anna Sukamto, maka saksi Samuel Suryodinoto tidak akan tergerak untuk melanjutkan proses jual beli dan menyerahkan uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) tersebut sebagai pelunasan pembayaran jual beli rumah senilai Rp.1.050.000.000,- (satumilyar lima puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa Samuel Suryodinoto baru menyadari adanya rangkaian kebohongan yang dilakukan oleh Kurnia Anna Sukamto, Rofiko Darto Ashari, Terdakwa Arief Wahyudi dan Jaenul Arifin setelah proses jual beli selesai dilaksanakan yaitu saat melakukan renovasi terhadap rumah tersebut dan ternyata mendapatkan teguran/somasi dari Seliani Tjiptiati melalui pengacaranya;

Menimbang bahwa sebelum jual beli tersebut dilakukan Terdakwa Kurnia Anna Sukamto, Terdakwa Rofiko Darto Ashari, Jaenul Arifin Alias Jen dan Terdakwa Arief Wahyudi telah mengetahui adanya putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021 yang isi putusannya menguatkan Putusan Gugatan Perdata Pengadilan Negeri Malang Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg, tanggal 01 Juli 2021 yang telah berkekuatan hukum tetap dan bunyi amarnya pada pokoknya "menyatakan Jual



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli rumah antara Kurnia Anna Sukamto dan Seliani Tjipiati dengan obyek rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kel. Pandanwangi Kec. Blimbing Kota Malang tersebut tidak Syah dan harus dibatalkan serta menghukum Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari selaku pihak tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat berikut rumah tersebut kepada SELIANI TJIPIATI selaku pihak penggugat". Namun dengan dalih bahwa hasil pengecekan BPN atas SHM tersebut telah dinyatakan clear, Terdakwa Kurnia Anna Sukamto, Terdakwa Rofiko Darto Ashari, Jaenul Arifin Alias Jen dan Terdakwa Arief Wahyudi tetap bersepakat melanjutkan niat untuk menjual rumah tersebut. Kemudian ketika saksi Samuel Suryodinoto tertarik untuk membeli rumah tersebut, Terdakwa Arief Wahyudi mendatangi kantor Notaris Sapta Ilmiyati, S.H., MKn. untuk meminta bantuan dalam proses jual beli tanpa menceritakan kepada notaris Sapta Ilmiyati, SH. MKn. mengenai putusan perdata tersebut, sehingga proses jual beli tetap berjalan sesuai dengan harapan Kurnia Anna Sukamto, Rofiko Darto Ashari, Jaenul Arifin Alias Jen dan Terdakwa Arief Wahyudi. Dan atas rangkaian perbuatan yang dilakukan tersebut, telah mendapatkan keuntungan, yaitu :

- Dari pembayaran Ikatan Tanda Jadi secara transfer ke rekening BCA No. 3681592405 an. Lilik Rini Wahyuli sebesar Rp. 50.000.000,- dibagikan dan diterima oleh :

- Kurnia Anna & Rofiko Darto Ashari	Rp. 10.000.000,-
- Terdakwa Arief Wahyudi	Rp. 10.000.000,-
- Saksi Jaenul Arifin	Rp. 10.000.000,-
- PT. Galaxi Global Perdana	Rp. 10.000.000,-
- Saksi Lilik Rini Wahyuli	Rp. 10.000.000,-
- Dari pembayaran Tahap I secara transfer ke rekening BCA No. 4390882691 an. Jaenul Arifin sebesar Rp. 500.000.000,- dibagikan dan diterima oleh :	

- Pihak PT. Galaxi Global Pedana	Rp. 25.000.000,
- Terdakwa Arief Wahyudi	Rp. 25.000.000,
- Saksi Lilik Rini Wahyuli	Rp. 25.000.000,-
- Saksi Jaenul Arifin Alias Jen	Rp. 25.000.000,-
- Kurnia Anna & Rofiko	Rp. 400.000.000,-

(dibawa oleh saksi Jaenul Arifin kemudian diserahkan kepada Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari)

Menimbang bahwa dari pembayaran Tahap II / pelunasan secara transfer ke rekening BCA : 0620667676 an. Rofiko Darto Ashari senilai Rp.455.000.000,- diterima oleh Terdakwa Rofiko Darto Ashari dan Kurnia Anna Sukamto, sedangkan pembayaran yang dilakukan oleh saksi Samuel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suryodinoto melalui transfer ke rekening BCA : 4391394045 an. Sapta Ilimiyati senilai Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran biaya Notaris dan Pajak Penjual, telah dikembalikan kelebihan bayarnya kepada pihak penjual dan diterima oleh Kurnia Anna Sukamto sebesar Rp.14.515.000;

Menimbang bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh Kurnia Anna Sukamto, Rofiko Darto Ashari, bersama-sama dengan Terdakwa Arief Wahyudi dan Jaenul Arifin tersebut menyebabkan saksi Samuel Suryodinoto mengalami kerugian materiil lebih kurang sebesar Rp.1.050.000.000,- (satumilyar lima puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat unsur “Dengan maksud menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum, dengan memakai nama atau martabat palsu dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya” telah terpenuhi oleh perbuatan Para Terdakwa;

ad. 3. Yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan;

Menimbang bahwa apabila dilakukan oleh dua orang atau lebih, maka dua orang atau lebih itu semua harus bertindak sebagai pembuat atau turut melakukan (Pasal 55);

Menimbang bahwa berdasarkan pada uraian unsur tersebut diatas telah ternyata Kurnia Anna Sukamto, Rofiko Darto Ashari, Jaenul Arifin Alias Jen dan Terdakwa Arief Wahyudi yang telah mengetahui adanya putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 616/PDT/2021/PT.SBY tanggal 27 September 2021 yang isi putusannya menguatkan Putusan Gugatan Perdata Pengadilan Negeri Malang Nomor : 160/Pdt.G/2020/PN.Mlg, tanggal 01 Juli 2021 yang telah berkekuatan hukum tetap dan bunyi amarnya pada pokoknya *“menyatakan Jual Beli rumah antara Kurnia Anna Sukamto dan Seliani Tjipiati dengan obyek rumah di Perumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT. 07 RW. 11 Kel. Pandanwangi Kec. Blimbing Kota Malang tersebut tidak Syah dan harus dibatalkan serta menghukum Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari selaku pihak tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat berikut rumah tersebut kepada SELIANI TJIPIATI selaku pihak penggugat”*. Namun dengan dalih bahwa hasil pengecekan BPN atas SHM tersebut telah dinyatakan clear, Kurnia Anna Sukamto, Rofiko Darto Ashari, Jaenul Arifin Alias Jen dan Terdakwa Arief Wahyudi tetap bersepakat melanjutkan niat untuk menjual



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah tersebut. Kemudian ketika saksi Samuel Suryodinoto tertarik untuk membeli rumah tersebut, Terdakwa Arief Wahyudi mendatangi kantor Notaris&PPAT Sapta Ilmiyati, SH. MKn. untuk meminta bantuan dalam proses jual beli tanpa menceritakan kepada saksi Sapta Ilmiyati, S.H., MKn. mengenai putusan perdata tersebut, sehingga proses jual beli tetap berjalan sesuai dengan harapan Kurnia Anna Sukamto, Rofiko Darto Ashari, Jaenul Arifin Alias Jen dan Terdakwa Arief Wahyudi. Dan atas rangkaian perbuatan yang dilakukan tersebut, masing-masing pihak telah mendapatkan keuntungan, yaitu:

- Dari pembayaran Ikatan Tanda Jadi secara transfer ke rekening BCA No. 3681592405 an. Lilik Rini Wahyuli sebesar Rp. 50.000.000,- dibagikan dan diterima oleh :
  - Kurnia Anna & Rofiko Darto Ashari Rp. 10.000.000,-
  - Terdakwa Arief Wahyudi Rp. 10.000.000,-
  - Saksi Jaenul Arifin Rp. 10.000.000,-
  - PT. Galaxi Global Perdana Rp. 10.000.000,-
  - Saksi Lilik Rini Wahyuli Rp. 10.000.000,-
- Dari pembayaran Tahap I secara transfer ke rekening BCA No. 4390882691 an. Jaenul Arifin sebesar Rp. 500.000.000,- dibagikan dan diterima oleh :
  - pihak PT. Galaxi Global Pedana Rp. 25.000.000,
  - Terdakwa Arief Wahyudi Rp. 25.000.000,
  - saksi Lilik Rini Wahyuli Rp. 25.000.000,-
  - saksi Jaenul Arifin Alias Jen Rp. 25.000.000,-
  - Kurnia Anna & Rofiko Rp. 400.000.000,-
- (dibawa oleh saksi Jaenul Arifin kemudian diserahkan kepada Kurnia Anna Sukamto dan Rofiko Darto Ashari)
- Dari pembayaran Tahap II / pelunasan secara transfer ke rekening BCA : 0620667676 an. Rofiko Darto Ashari senilai Rp. 455.000.000,- diterima oleh Rofiko Darto Ashari dan Kurnia Anna Sukamto. Sedangkan pembayaran yang dilakukan oleh saksi Samuel Suryodinoto melalui transfer ke rekening BCA : 4391394045 an. Sapta Ilmiyati senilai Rp.45.000.000,- (empatpuluhan lima juta rupiah) sebagai pembayaran biaya Notaris dan Pajak Penjual, telah dikembalikan kelebihan bayarnya kepada pihak penjual dan diterima oleh Kurnia Anna Sukamto sebesar Rp.14.515.000;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka unsur turut serta melakukan perbuatan telah terbukti dalam perbuatan Terdakwa;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang bahwa oleh karena unsur pasal ini telah terpenuhi, maka dapat disimpulkan apabila Terdakwa adalah pelaku dari tindak pidana yang didakwakan kepadanya sehingga unsur barangsiapa dengan sendirinya telah terpenuhi pula;

Menimbang bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUIHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Penuntut Umum;

Menimbang bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pemberar dan atau alasan pemaaf, maka Terdakwa harus mempertanggungjawabkan perbuatannya;

Menimbang bahwa oleh karena Terdakwa mampu bertanggung jawab, maka harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana;

Menimbang bahwa terhadap pembelaan/permohonan Terdakwa/Penasihat hukum Terdakwa, Majelis Hakim menilai lamanya pidana yang dijatuhan kepada Terdakwa telah sesuai dengan perbuatan yang telah dilakukan oleh Terdakwa;

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

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

Menimbang bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan berupa :

1. 1 (satu) bendel foto copy legalisir SHM No. 5955 atas nama pemegang hak KURNIA ANNA SUKAMTO;
2. 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat IMB Nomor : 640/1053/420.314/2005 yang dikeluar oleh Dinas Perijinan Pemerintahan Kota Malang tertanggal 30 September 2005;
3. 1 (satu) bendel foto copy legalisir surat Pengecekan Sertifikat No.Berkas : 6391/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tertanggal 23 Februari 2022;
4. 1 (satu) lembar foto Surat Kuasa tertanggal 28 Maret 2023 atas nama pemberi Kuasa KURNIA ANNA SUKAMTO dan penerima Kuasa LILIK RINI WAHYULI;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. 1 (satu) foto lembar Kwitansi CV. RYPROMA MALANG senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 27 April 2022 untuk pembayaran ITJ (Ikatan Tanda Jadi) Ruma Puri PALMA MEGA Araya Blimbing-Malang Kav.36 senilai Rp. 1.050.000.000,- dari Bpk. SAMUEL kepada LILIK RINY WAHYULI;
6. 1 (satu) bendel foto copy legalisir surat Pengecekan Sertifikat No.Berkas : 17939/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tertanggal 11 Mei 2022;
7. 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat Pernyataan dari KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tertanggal 11 Mei 2022 yang berisi memberikan kuasa kepada JAENUL ARIFIN untuk menjual rumah di Prumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT.05 RW.07 Kel. Pandanwangi Kec. Blimbing Kota Malang, dan kesepakatan untuk menerima uang penjualan rumah senilai Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) serta uang pembayaran dari pembeli akan ditransferkan ke Rekening JAENUL ARIFIN;
8. 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn;
9. 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tanggal 12 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMYATI, SH., M.Kn;
- 10.1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 03 tanggal 13 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn;
- 11.1 (satu) lembar foto copy legalisir daftar hadir penandatanganan Akta di hadapan Notaris SAPTA ILMYATI, SH., M.Kn. tanggal 12 Mei 2022;
- 12.1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip transfer BCA pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 12 Mei 2022 senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari rekening BCA no. rekening 7040031035 atas nama SAMUEL SURYODINOTO ke kerkening BCA no. rekening 4390882641 atas nama JAENUL ARIFIN dengan isi berita transfer pembayaran DP rumah Araya Puri Palma Kav.36 Malang-Jatim;
13. 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Pembatalan Kuasa Menjual No.16 tanggal 15 September 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 14.1 (satu) lembar foto copy legalisir daftar hadir penandatanganan Akta di hadapan Notaris SAPTA ILMIYATI, SH., M.Kn. tanggal 15 September 2022;
- 15.1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor : 10 tanggal 13 Pebruari 2023;
- 16.1 (satu) lembar foto copy legalisir daftar hadir penandatanganan Akta di hadapan Notaris SAPTA ILMIYATI, SH., M.Kn. tanggal 12 Pebruari 2023;
- 17.1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 13 Pebruari 2023 yang dibuat oleh Notari SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn;
- 18.1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 12 tanggal 13 Pebruari 2023 yang dibuat oleh Notari SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn;
- 19.1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip Bukti Setoran BCA tanggal 13 Februari 2023 senilai Rp. 455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) kerekening BCA no. rekening 0620667676 atas nama ROFIKO DARTO ASHARI dengan keterangan pelunasan rumah Puri Palma Megah 36 atas nama penyetor SAMUEL SURYODINOTO;
- 20.1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip Bukti Setoran BCA tanggal 13 Februari 2023 senilai Rp. 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kerekening BCA no. rekening 4391394045 atas nama SAPTA ILIMIYATI dengan keterangan biaya pembatalan PPJB atas nama penyetor SAMUEL SURYODINOTO;
- 21.1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip Bukti Setoran BCA tanggal 13 Februari 2023 senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) kerekening BCA no. rekening 4391394045 atas nama SAPTA ILIMIYATI dengan keterangan titipan pajak penjual atas nama penyetor SAMUEL SURYODINOTO;
- 22.1 (satu) lembar foto copy legalisir kwitansi PPAT SAPTA ILIMIYATI, S.H., M.Kn. tanggal 13 Pebruari 2023 senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran titipan uang pajak penjual atau penjualan rumah sebagaimana SHM No. 5955 Kel. Pandanwangi dari Bu KURNIA ANNA SUKAMTO kepada SAPTA ILIMIYATI, SH., M.Kn;
- 23.1 (satu) bendel foto copy legalisir surat Pengecekan Sertifikat No.Berkas : 9917/2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tertanggal 30 Maret 2023;

Halaman 95 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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)

Halaman 95



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24.1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Jual Beli Nomor : 14 / 2023 tanggal 30 Maret 2023 yang dibuat oleh PPAT SAPTA ILMIYATI, SH., M.Kn.

dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dijadikan barang bukti dalam perkara atas nama Terdakwa Kurnia Anna Sukamto Dkk;

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

- Perbuatan Terdakwa merugikan orang lain;
- Terdakwa telah menikmati hasil kejahatannya;
- Terdakwa belum mengembalikan kerugian yang dialami korban;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa belum pernah dihukum;
- Terdakwa mengaku bersalah;
- Terdakwa sebagai tulang punggung keluarga yang harus menafkahi keluarganya;

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

Memperhatikan Pasal 378 KUHP Jo pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa Arief Wahyudi tersebut diatas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Turut serta melakukan Penipuan" sebagaimana dalam dakwaan Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana Penjara selama 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seleuruhnya dari pidana yang dijatuahkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa
  - 1 (satu) bendel foto copy legalisir SHM No. 5955 atas nama pemegang hak KURNIA ANNA SUKAMTO;
  - 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat IMB Nomor : 640/1053/420.314/2005 yang dikeluar oleh Dinas Perijinan Pemerintahan Kota Malang tertanggal 30 September 2005;
  - 1 (satu) bendel foto copy legalisir surat Pengecekan Sertifikat No.Berkas : 6391/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tertanggal 23 Februari 2022;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar foto Surat Kuasa tertanggal 28 Maret 2023 atas nama pemberi Kuasa KURNIA ANNA SUKAMTO dan penerima Kuasa LILIK RINI WAHYULI;
- 1 (satu) foto lembar Kwitansi CV. RYPROMA MALANG senilai Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanggal 27 April 2022 untuk pembayaran ITJ (Ikatan Tanda Jadi) Ruma Puri PALMA MEGA Araya Blimbing-Malang Kav.36 senilai Rp. 1.050.000.000,- dari Bpk. SAMUEL kepada LILIK RINY WAHYULI;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir surat Pengecekan Sertifikat No.Berkas : 17939/2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tertanggal 11 Mei 2022;
- 1 (satu) lembar foto copy legalisir Surat Pernyataan dari KURNIA ANNA SUKAMTO dan ROFIKO DARTO ASHARI tertanggal 11 Mei 2022 yang berisi memberikan kuasa kepada JAENUL ARIFIN untuk menjual rumah di Prumahan Araya Jl. Puri Palma Megah 36 RT.05 RW.07 Kel. Pandanwangi Kec. Blimbing Kota Malang, dan kesepakatan untuk menerima uang penjualan rumah senilai Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) serta uang pembayaran dari pembeli akan ditransferkan ke Rekening JAENUL ARIFIN;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 01 tanggal 11 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tanggal 12 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMYATI, SH., M.Kn;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 03 tanggal 13 Mei 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMYATI, S.H., M.Kn;
- 1 (satu) lembar foto copy legalisir daftar hadir penandatanganan Akta di hadapan Notaris SAPTA ILMYATI, SH., M.Kn. tanggal 12 Mei 2022;
- 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip transfer BCA pemindahan dana antar rekening BCA tanggal 12 Mei 2022 senilai Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari rekening BCA no. rekening 7040031035 atas nama SAMUEL SURYODINOTO ke kerkening BCA no. rekening

Halaman 97 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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)

Halaman 97



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4390882641 atas nama JAENUL ARIFIN dengan isi berita transfer pembayaran DP rumah Araya Puri Palma Kav.36 Malang-Jatim;

- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Pembatalan Kuasa Menjual No.16 tanggal 15 September 2022 yang dibuat oleh Notaris SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn;
- 1 (satu) lembar foto copy legalisir daftar hadir penandatanganan Akta di hadapan Notaris SAPTA ILMIYATI, SH., M.Kn. tanggal 15 September 2022;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Nomor : 10 tanggal 13 Pebruari 2023;
- 1 (satu) lembar foto copy legalisir daftar hadir penandatanganan Akta di hadapan Notaris SAPTA ILMIYATI, SH., M.Kn. tanggal 12 Pebruari 2023;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 11 tanggal 13 Pebruari 2023 yang dibuat oleh Notari SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor : 12 tanggal 13 Pebruari 2023 yang dibuat oleh Notari SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn;
- 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip Bukti Setoran BCA tanggal 13 Februari 2023 senilai Rp. 455.000.000,- (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) kerekening BCA no. rekening 0620667676 atas nama ROFIKO DARTO ASHARI dengan keterangan pelunasan rumah Puri Palma Megah 36 atas nama penyetor SAMUEL SURYODINOTO;
- 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip Bukti Setoran BCA tanggal 13 Februari 2023 senilai Rp. 2.250.000,- (dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kerekening BCA no. rekening 4391394045 atas nama SAPTA ILMIYATI dengan keterangan biaya pembatalan PPJB atas nama penyetor SAMUEL SURYODINOTO;
- 1 (satu) lembar foto copy legalisir Slip Bukti Setoran BCA tanggal 13 Februari 2023 senilai Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) kerekening BCA no. rekening 4391394045 atas nama SAPTA ILMIYATI dengan keterangan titipan pajak penjual atas nama penyetor SAMUEL SURYODINOTO;
- 1 (satu) lembar foto copy legalisir kwitansi PPAT SAPTA ILMIYATI, S.H., M.Kn. tanggal 13 Pebruari 2023 senilai Rp. 45.000.000,- (empat

Halaman 98 dari 99 Putusan Nomor 177/Pid.B/2024/PN Mlg

#### 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 kewaktu. 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)

Halaman 98



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran titipan uang pajak penjual atau penjualan rumah sebagaimana SHM No. 5955 Kel. Pandanwangi dari Bu KURNIA ANNA SUKAMTO kepada SAPTA ILIMIYATI, SH., M.Kn;

- 1 (satu) bendel foto copy legalisir surat Pengecekan Sertifikat No.Berkas : 9917/2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Malang tertanggal 30 Maret 2023;
- 1 (satu) bendel foto copy legalisir Salinan Akta Jual Beli Nomor : 14 / 2023 tanggal 30 Maret 2023 yang dibuat oleh PPAT SAPTA ILIMIYATI, SH., M.Kn.

Dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dijadikan barang bukti dalam perkara Kurnia Anna Sukamto, DKK ;

6. Membebankan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp5.000,- (lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang, pada hari Rabu, tanggal 14 Agustus 2024, oleh kami, Rosihan Juhriah Rangkuti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Safruddin, S.H., M.H., dan Muhamad Nuzulul Kusindiardi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 23 Agustus 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Tri Handini Sulistyowati, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Malang, serta dihadiri oleh Indah Merdiana, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Safruddin, S.H., M.H.

Rosihan Juhriah Rangkuti, S.H., M.H.

Muhamad Nuzulul Kusindiardi, S.H.

Panitera Pengganti,

Tri Handini Sulistyowati, S.H.