



**PUTUSAN**

**Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt**

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan Biasa pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara terdakwa:

Nama lengkap : **Denny Darwis;**  
Tempat lahir : **Banggai (Sulawesi Tengah);**  
Umur/Tanggal lahir : **41 tahun / 28 Mei 1981;**  
Jenis Kelamin : **Laki-laki;**  
Kebangsaan : **Indonesia;**  
Tempat tinggal : **(KTP) Jl. Jelambar Fajar Gang U No. 36 Rt. 006/017  
Kel. Pejangan Kec. Penjaringan Jakarta Utara;  
(Domisili) Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61  
Agama Kel. Kedoya Utara Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat;**  
Pekerjaan : **Khatolik;**  
Pendidikan : **Swasta;**  
: **S.1 ;**

Terdakwa tidak/ditahan dalam tahanan kota oleh:

1. Penyidik tidak ditahan ;
2. Penuntut Umum, sejak tanggal 01 Desember 2022 sampai dengan tanggal 20 Desember 2022;
3. Hakim Pengadilan Negeri, sejak tanggal 08 Desember 2022 sampai dengan tanggal 06 Januari 2023;
4. Hakim PN Perpanjangan oleh Ketua PN, sejak tanggal 07 Januari 2023 sampai dengan tanggal 07 Maret 2023;
5. Penangguhkan penahanan Terdakwa dari Tahanan Kota terhitung sejak tanggal 2 Maret 2023;

Terdakwa hadir dipersidangan didampingi oleh Penasehat Hukumnya: Bhakti Dewanto, S.H., M.H., Mohammad Jaelani, S.H., Taufan Pribadi, S.H. Advokat dari Kantor Hukum DEWA JUSTISIA yang beralamat di Jln Prof. DR. Satrio No.289, Lt.4 Kuningan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 40/SKK/Pid/KHDJ/XII/2022, tanggal 19 Desember 2022 ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat dan berkas dalam perkara ini ;

Telah mendengar pembacaan Surat Dakwaan oleh Penuntut Umum

Nomor Reg Perk. PDM-1220 /JKTBR/12/2022, tanggal 1 Desember 2022;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah mendengar keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa dan memeriksa barang bukti ;

Telah mendengar Tuntutan pidana yang dibacakan oleh Penuntut Umum pada tanggal 29 Maret 2023, dipersidangan yang pada pokoknya menuntut supaya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

1. Menyatakan Terdakwa **Denny Darwis** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**penipuan**" sebagaimana dakwaan kesatu Pasal 378 KUHPidana ;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa **Denny Darwis** dengan pidana penjara selama **2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan** dikurangi selama terdakwa menjalani penahanan kota, dengan perintah agar terdakwa dilakukan penahanan di rumah tahanan Negara (Rutan) ;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
  - a) Copy legalisir PPJB No. 136/2014 tanggal 30 Mei 2014 dari Kantor Notaris Hannywati Gunawan ;
  - b) Copy legalisir kwitansi tanggal 27 Juni 2014 sebesar Rp. 2,1 milyar ;
  - c) Copy legalisir putusan Perdata No. 636/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tanggal 24 Oktober 2017 ;
  - d) Copy legalisir Surat Pernyataan tanggal 8 Mei 2015 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Denny Darwis ;
  - e) Copy legalisir Surat Keterangan Pelunasan Pinjaman Hutang an. Denny Darwis tanggal 9 Mei 2014 dari Bank ANZ Cabang Puri Indah Jakarta Barat ;
  - f) Copy legalisir Slip pemindahan dana antar rekening BCA No. 4191182647 an. Santoso Gunawan ke Rekening Bank Multi Artha Sentosa No. 2613114114 an. Denny Darwis tanggal 7 Juni 2013 sebesar Rp. 302.552.626,-tetap terlampir dalam berkas perkara.
4. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah).

Setelah mendengar Nota Pembelaan Terdakwa yang disampaikan secara tertulis tertanggal 12 April 2023, yang pada pokoknya memohon membebaskan Terdakwa dari semua tuntutan Jaksa Penuntut Umum;

Setelah mendengar Nota Pembelaan Penasehat Hukum Terdakwa yang disampaikan secara tertulis tertanggal 12 April 2023, yang pada pokoknya memohon putusan sebagai berikut:

Halaman 2 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan Terdakwa Denny Darwis tidak terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum melakukan perbuatan pidana sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana;
2. Membebaskan Terdakwa Denny Darwis dari segala dakwaan dan tuntutan (Vrisjpraak);
3. Mengembalikan keadaan Terdakwa Denny Darwis dalam kedudukan harkat serta martabatnya;
4. Membebaskan biaya perkara kepada Negara.

Setelah mendengar tanggapan Jaksa Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada tuntutan semula, begitupun Terdakwa dan atau Penasehat Hukum Terdakwa juga menyampaikan duplik secara lisan yang pada pokoknya tetap pada pembelaannya semula;

Menimbang, bahwa terdakwa diajukan ke persidangan oleh Penuntut Umum dengan dakwaan sebagai berikut :

## KESATU

----- Bahwa ia terdakwa **Denny Darwis**, pada hari dan tanggal yang tidak dapat diingat kembali sekitar bulan maret tahun 2014 atau setidaknya pada waktu lain dalam tahun 2014 bertempat di Kantor saksi korban Santoso Gunawan di alamat Jalan Pioner Nomor 5 (dahulu jalan Kampung Baru Kubur Koja) Rt. 003 Rw. 015 Kelurahan Penjaringan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara atau setidaknya disuatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, atau setidaknya disuatu tempat lain dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara namun berdasarkan Pasal 84 Ayat (2) KUHAP "...terdakwa ditahan,...apabila tempat kediaman sebagian besar saksi yang dipanggil lebih dekat pada tempat pengadilan negeri itu...", maka Pengadilan Negeri Jakarta Barat masih berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, **dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu benda kepadanya**, perbuatan mana dilakukan terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

Sebagaimana waktu dan tempat tersebut diatas bermula pada saat terdakwa Denny Darwis yang datang menemui saksi korban Santoso Gunawan di Kantor saksi korban Santoso Gunawan di alamat Jalan Pioner Nomor 5 (dahulu jalan Kampung Baru Kubur Koja) Rt. 003 Rw. 015 Kelurahan Penjaringan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, dimana pada pertemuan tersebut saksi korban menceritakan keluhan kesahnya bahwa terdakwa memiliki utang di Bank Multi Arta

Halaman 3 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sentosa (MAS) dan atas hutang tersebut terdakwa memohon kepada saksi korban untuk memberikan bantuan mentransfer uang sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah) ke rekening milik terdakwa Denny Darwis di Bank Multi Arta Sentosa (MAS) dengan Nomor Rekening 2613114114 dengan alasan untuk memindahkan sertifikat milik terdakwa Denny Darwis yang dijadikan oleh terdakwa sebagai agunan di Bank Multi Arta Sentosa (MAS), untuk meyakinkan saksi korban santoso gunawan terdakwa mulai merangkai kata-kata dengan menjanjikan akan mengembalikan uang tersebut dan memberikan imbalan 10% dari jumlah uang yang dipinjam, dan terdakwa juga mengatakan uang tersebut akan segera dikembalikan setelah pengajuan kredit terdakwa di Bank Mandiri selesai, atas bujuk rayu tersebut kemudian saksi korban santoso gunawan tergerak dan bersedia membantu terdakwa, kemudian saksi korban santoso gunawan mentransfer uang tersebut kepada terdakwa dari rekening saksi korban Rekening Bank BCA Nomor 4191182647 atas nama Santoso Gunawan ke Rekening Bank Multi Arta Sentosa (MAS) Nomor Rekening 2613114114 sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah)

- Bahwa setelah dilakukan transfer dari rekening saksi korban ke Rekening Bank Multi Arta sentosa (MAS) selesai dan terdakwa berhasil mengajukan kredit di Bank Mandiri, janji terdakwa untuk mengembalikan uang milik saksi korban sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah) tidak juga kunjung dikembalikan
- Bahwa saksi korban santoso gunawan sudah sering menemui dan menagih uang yang telah terdakwa pinjam, namun janji-janji yang sering diberikan oleh terdakwa kepada saksi korban tidak juga ditepati, kemudian kembali untuk meyakinkan saksi korban terdakwa juga berani membuat surat pernyataan agar saksi korban percaya diantaranya membuat surat pernyataan diantaranya ;
  1. Yang pertama (Ke-I) tanggal 21 Agustus 2013
  2. Yang Kedua (ke-II) tanggal 06 september 2013
  3. Yang ketiga (ke-III) tanggal 10 Oktober 2013
- Bahwa kemudian sekitar bulan maret tahun 2014 kembali terdakwa datang menemui saksi korban Santoso Gunawan yang sedang berada dikantornya dialamat Jalan Pioner Nomor 5 (dahulu jalan Kampung Baru Kubur Koja) Rt. 003 Rw. 015 Kelurahan Penjaringan Kecamatan Penjaringan

Halaman 4 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt

#### 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)



Jakarta Utara, namun pada pertemuan tersebut terdakwa tidak juga ingin mengembalikan uang pinjaman tersebut melainkan pada pertemuan itu terdakwa mengatakan kepada saksi korban bahwa terdakwa memiliki rumah yang terletak di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, kemudian terdakwa juga menjelaskan bahwa surat-surat rumah tersebut sudah menjadi agunan di Bank ANZ Cabang Puri Indah yang saat itu dalam keadaan kredit macet dan dalam proses lelang, terdakwa mengatakan bahwa terdakwa bermaksud menjual rumah tersebut dan apabila suatu saat terdakwa ada uang lagi maka terdakwa akan membeli kembali rumah tersebut dari saksi korban;

- untuk meyakinkan saksi korban santoso gunawan, Terdakwa denny darwis juga mengajak saksi korban santoso gunawan ke Bank ANZ Sudirman, kemudian pada saat tiba di Bank ANZ Sudirman dan bertemu dengan Manager Mortgage Bank ANZ untuk memastikan bahwa Terdakwa denny darwis masih memiliki rumah namun sertifikatnya masih dalam agunan di Bank ANZ, saat itu terdakwa meminta kepada saksi korban santoso gunawan untuk melunasi hutangnya dengan cara membeli rumah tersebut yang terletak di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat yang saat itu telah diagunkan di Bank ANZ Cabang Puri Indah, untuk meyakinkan saksi korban dengan serangkaian cerita yang disampaikan, terdakwa mengatakan kepada saksi korban bahwa terdakwa menjual rumah tersebut sesuai hutangnya di Bank ANZ senilai Rp. 1. 670.492.584,- (satu miliar enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua lima ratus delapan puluh empat rupiah) dan bersedia ditambah biaya notaris dan pajak sehingga berjumlah Rp. 1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah).

- Bahwa setelah mendengar serangkaian cerita dan bujuk rayu dari terdakwa tersebut dan berhasil meyakinkan saksi korban santoso gunawan, sehingga membuat saksi korban percaya dan tergerak untuk menyerahkan sesuatu barang yaitu sejumlah uang, membuat hutang atau menghapus piutang kepada terdakwa, dengan cara saksi korban mentransfer uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) sebagaimana bukti transfer yang diuraikan berikut :

1. Bukti Slip Transfer RTGS tanggal 09 Mei 2014 dari Rekening Nomor : 420 300 0833 atas nama Santoso Gunawan Ke Rekening ANZ





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cabang Pluit Nomor : 0721 0000 0049 atas nama Denny Darwis Sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

2. Bukti Slip Transfer RTGS tanggal 09 Mei 2014 dari Rekening Nomor : 645 016 7001 atas nama Santoso Gunawan Ke Rekening ANZ Cabang Pluit Nomor : 0721 0000 0049 atas nama Denny Darwis Sebesar Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah)

- Bahwa setelah semua hutang terdakwa di Bank ANZ dibayarkan dan menebus Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6840/Kedoya Utara atas nama Denny Darwis yang dijadikan jaminan di Bank ANZ Cabang Puri Indah, kemudian disepakati antara saksi korban Santoso Gunawan dan terdakwa Denny Darwis untuk dilakukan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Nomor 136 tanggal 30 Mei 2014 antara Terdakwa Denny Darwis dan saksi korban Santoso Gunawan di hadir saksi Sinta Linawati dihadapan Hannywati Gunawan, SH kantor Bank ANZ Cabang Puri Indah;

- Bahwa sebagaimana minutas PPJB Nomor 136 tanggal 30 Mei 2014 yang dihadiri dan ditandatangani langsung oleh terdakwa Denny Darwis, istri terdakwa yaitu saksi Sinta Linawati, saksi korban Santoso Gunawan dan saksi Hanny Gunawan, SH selaku Notaris.

- Bahwa kemudian sebagaimana PPJB (perjanjian pengikat jual beli) Nomor 136 dihadapan saksi Hannywati Gunawan, SH Notaris Jakarta, yang salah satu pasalnya yaitu Pasal 7 pada intinya berbunyi "pihak pertama (tuan Denny Darwis) dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua (tuan santoso gunawan), bilamana pada waktu pihak pertama berhalangan hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, setelah pihak kedua dapat membuktikan bahwa pihak kedua telah melunasi seluruh pembayaran tersebut diatas kepada pihak pertama sendiri atau dengan cara menitipkan ke pengadilan negeri Jakarta barat, untuk dan atas nama serta mewakili pihak pertama, menjual atau secara lain mengoperkan, melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua sendiri"

- Bahwa kemudian berdasarkan kuasa didalam PPJB (perjanjian pengikat jual beli) Nomor 136 tersebut kemudian saksi korban membuat AJB Nomor 184 / 2014 tanggal 18 Agustus 2014 **dengan nilai jual beli yang telah disepakati** sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dengan perhitungan adalah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) total

Halaman 6 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt

#### 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)



Rp. 1.670.492.584,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) ditambah biaya-biaya yang timbul seperti pajak-pajak, biaya notaries dan biaya lain-lainnya;

- Bahwa kemudian dikwitansi tanggal 27 Juni 2014 yang ditandatangani oleh terdakwa Denny Darwis disepakati tertulis uang sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dengan alasan terdakwa ingin mengembalikan uang milik saksi korban yang pernah dipinjam oleh terdakwa dahulu sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah).

- Bahwa kemudian setelah jual beli tersebut selesai kemudian terdakwa tidak juga mau keluar dari rumah Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut, kemudian pada tanggal 08 Mei 2015 untuk meyakinkan saksi korban, terdakwa bersepakat membuat surat pernyataan yang isinya adalah bersedia keluar dari rumah milik saksi korban santoso gunawan di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat dengan waktu 3 sampai 4 bulan terhitung sejak tanggal 08 Mei 2015 sampai dengan tanggal 8 Mei 2015, untuk kembali meyakinkan saksi korban santoso gunawan terdakwa kembali merangkai kata-kata dengan membuat alasan bahwa terdakwa akan mencari tempat rumah tinggal, kemudian untuk menambah lagi keyakinan korban terdakwa pun menambahkan serangkaian kata-kata dengan mengatakan bahwa terdakwa bersedia membayar denda sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila terdakwa terlambat untuk keluar dari rumah milik saksi korban santoso gunawan yang beralamat Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, dengan serangkaian kata-kata dari terdakwa tersebut membuat saksi korban untuk kesekian kalinya percaya dan bersedia memberikan kesempatan kepada terdakwa ;

- Bahwa kemudian setelah waktu yang disepakati terdakwa tidak juga menepati janji-janjinya untuk mau keluar dari rumah milik saksi korban di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, atas sikap dari terdakwa tersebut kemudian saksi korban santoso gunawan telah melayangkan somasi kepada terdakwa Denny Darwis melalui kantor pengacara yaitu saksi Anthony LP Hutapea, SH., MH. sebagaimana somasi :



1. Somasi I (pertama) tanggal 30 Nopember 2015
2. Somasi II (kedua) tanggal 23 Desember 2015
3. Somasi III tanggal 11 Januari 2016

- Namun atas somasi tersebut terdakwa tetap tidak juga mau keluar dari rumah milik saksi korban santoso gunawan di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, sebagaimana SHM 6840 / Kedoya Utara atas nama Santoso Gunawan sebagaimana yang tercatat dan diterangkan oleh saksi Satibi, SH. Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, atas perbuatan terdakwa tersebut saksi korban santoso gunawan merasa tertipu dan dirugikan, kemudian saksi korban melaporkan perbuatan terdakwa ke pihak yang berwajib;

----- Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP. -----

ATAU

#### KEDUA

----- Bahwa ia terdakwa **Denny Darwis**, pada hari Senin tanggal 11 Januari 2016 atau setidaknya pada waktu lain dalam bulan Januari 2016 bertempat di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat atau setidaknya disuatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, **memaksa masuk kedalam rumah, ruangan atau perkarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera**, perbuatan mana dilakukan terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

- Sebagaimana waktu dan tempat tersebut diatas bermula pada saat terdakwa Denny Darwis yang datang menemui saksi korban Santoso Gunawan di Kantor saksi korban Santoso Gunawan di alamat Jalan Pioner Nomor 5 (dahulu jalan Kampung Baru Kubur Koja) Rt. 003 Rw. 015 Kelurahan Penjaringan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, dimana pada pertemuan tersebut saksi korban menceritakan keluhan kesahnya bahwa terdakwa memiliki utang di Bank Multi Arta Sentosa (MAS) dan atas hutang tersebut terdakwa memohon kepada saksi korban untuk memberikan bantuan mentransfer uang sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah) ke





rekening milik terdakwa Denny Darwis di Bank Multi Arta Sentosa (MAS) dengan Nomor Rekening 2613114114 dengan alasan untuk memindahkan sertifikat milik terdakwa Denny Darwis yang dijadikan oleh terdakwa sebagai agunan di Bank Multi Arta Sentosa (MAS), untuk meyakinkan saksi korban santoso gunawan terdakwa mulai merangkai kata-kata dengan menjanjikan akan mengembalikan uang tersebut dan memberikan imbalan 10% dari jumlah uang yang dipinjam, dan terdakwa juga mengatakan uang tersebut akan segera dikembalikan setelah pengajuan kredit terdakwa di Bank Mandiri selesai, atas bujuk rayu tersebut kemudian saksi korban santoso gunawan merasa kasihan sehingga tergerak dan bersedia membantu terdakwa, kemudian saksi korban santoso gunawan mentransfer uang tersebut kepada terdakwa dari rekening saksi korban Rekening Bank BCA Nomor 4191182647 atas nama Santoso Gunawan ke Rekening Bank Multi Arta Sentosa (MAS) Nomor Rekening 2613114114 sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah);

- Bahwa setelah dilakukan transfer dari rekening saksi korban ke Rekening Bank Multi Arta sentosa (MAS) selesai dan terdakwa berhasil mengajukan kredit di Bank Mandiri, janji terdakwa untuk mengembalikan uang milik saksi korban sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah) tidak juga kunjung dikembalikan;

- Bahwa saksi korban santoso gunawan sudah sering menemui dan menagih uang yang telah terdakwa pinjam, namun janji-janji yang sering diberikan oleh terdakwa kepada saksi korban tidak juga ditepati, kemudian kembali untuk meyakinkan saksi korban terdakwa juga berani membuat surat pernyataan agar saksi korban percaya diantaranya membuat surat pernyataan diantaranya ;

1. Yang pertama (Ke-I) tanggal 21 Agustus 2013
2. Yang Kedua (ke-II) tanggal 06 september 2013
3. Yang ketiga (ke-III) tanggal 10 Oktober 2013

- Bahwa kemudian sekitar bulan maret tahun 2014 kembali terdakwa datang menemui saksi korban Santoso Gunawan yang sedang berada di kantornya di alamat Jalan Pioner Nomor 5 (dahulu jalan Kampung Baru Kubur Koja) Rt. 003 Rw. 015 Kelurahan Penjaringan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, namun pada pertemuan tersebut terdakwa tidak juga ingin mengembalikan uang pinjaman tersebut melainkan pada pertemuan itu



terdakwa mengatakan kepada saksi korban bahwa terdakwa memiliki rumah yang terletak di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, kemudian terdakwa juga menjelaskan bahwa surat-surat rumah tersebut sudah menjadi agunan di Bank ANZ Cabang Puri Indah yang saat itu dalam keadaan kredit macet dan dalam proses lelang, terdakwa mengatakan bahwa terdakwa bermaksud menjual rumah tersebut dan apabila suatu saat terdakwa ada uang lagi maka terdakwa akan membeli kembali rumah tersebut dari saksi korban

- untuk meyakinkan saksi korban santoso gunawan, Terdakwa denny darwis juga mengajak saksi korban santoso gunawan ke Bank ANZ Sudirman, kemudian pada saat tiba di Bank ANZ Sudirman dan bertemu dengan Manager Mortgage Bank ANZ untuk memastikan bahwa Terdakwa denny darwis masih memiliki rumah namun sertifikatnya masih dalam agunan di Bank ANZ, saat itu terdakwa meminta kepada saksi korban santoso gunawan untuk melunasi hutangnya dengan cara membeli rumah tersebut yang terletak di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat yang saat itu telah diagunkan di Bank ANZ Cabang Puri Indah, untuk meyakinkan saksi korban dengan serangkaian cerita yang disampaikan, terdakwa mengatakan kepada saksi korban bahwa terdakwa menjual rumah tersebut sesuai hutangnya di Bank ANZ senilai Rp. 1. 670.492.584,- (satu miliar enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua lima ratus delapan puluh empat rupiah) dan bersedia ditambah biaya notaris dan pajak sehingga berjumlah Rp. 1.800.000.000,- (satu miliar delapan ratus juta rupiah).

- Bahwa setelah mendengar serangkaian cerita dan bujuk rayu dari terdakwa tersebut dan berhasil meyakinkan saksi korban santoso gunawan, sehingga membuat saksi korban percaya dan tergerak untuk menyerahkan sesuatu barang yaitu sejumlah uang, membuat hutang atau menghapus piutang kepada terdakwa, dengan cara saksi korban mentransfer uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) sebagaimana bukti transfer yang diuraikan berikut :

1. Bukti Slip Transfer RTGS tanggal 09 Mei 2014 dari Rekening Nomor : 420 300 0833 atas nama Santoso Gunawan Ke Rekening ANZ Cabang Pluit Nomor : 0721 0000 0049 atas nama Denny Darwis Sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti Slip Transfer RTGS tanggal 09 Mei 2014 dari Rekening Nomor : 645 016 7001 atas nama Santoso Gunawan Ke Rekening ANZ Cabang Pluit Nomor : 0721 0000 0049 atas nama Denny Darwis Sebesar Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah)
- Bahwa setelah semua hutang terdakwa di Bank ANZ dibayarkan dan menebus Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6840/Kedoya Utara atas nama Denny Darwis yang dijadikan jaminan di Bank ANZ Cabang Puri Indah, kemudian disepakati antara saksi korban Santoso Gunawan dan terdakwa Denny Darwis untuk dilakukan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Nomor 136 tanggal 30 Mei 2014 antara Terdakwa Denny Darwis dan saksi korban Santoso Gunawan di hadir saksi Sinta Linawati dihadapan Hannywati Gunawan, SH kantor Bank ANZ Cabang Puri Indah;
- Bahwa sebagaimana minutas PPJB Nomor 136 tanggal 30 Mei 2014 yang dihadiri dan ditandatangani langsung oleh terdakwa Denny Darwis, istri terdakwa yaitu saksi Sinta Linawati, saksi korban Santoso Gunawan dan saksi Hanny Gunawan, SH selaku Notaris.
- Bahwa kemudian sebagaimana PPJB (perjanjian pengikat jual beli) Nomor 136 dihadapan saksi Hannywati Gunawan, SH Notaris Jakarta, yang salah satu pasalnya yaitu Pasal 7 pada intinya berbunyi "pihak pertama (tuan Denny Darwis) dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua (tuan santoso gunawan), bilamana pada waktu pihak pertama berhalangan hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, setelah pihak kedua dapat membuktikan bahwa pihak kedua telah melunasi seluruh pembayaran tersebut diatas kepada pihak pertama sendiri atau dengan cara menitipkan ke pengadilan negeri Jakarta barat, untuk dan atas nama serta mewakili pihak pertama, menjual atau secara lain mengoperkan, melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua sendiri"
- Bahwa kemudian berdasarkan kuasa didalam PPJB (perjanjian pengikat jual beli) Nomor 136 tersebut kemudian saksi korban membuat AJB Nomor 184 / 2014 tanggal 18 Agustus 2014 **dengan nilai jual beli yang telah disepakati** sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dengan perhitungan adalah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) total Rp. 1.670.492.584,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) ditambah

Halaman 11 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya-biaya yang timbul seperti pajak-pajak, biaya notaries dan biaya lain-lainnya;

- Bahwa kemudian dikwitansi tanggal 27 Juni 2014 yang ditandatangani oleh terdakwa Denny Darwis disepakati tertulis uang sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dengan alasan terdakwa ingin mengembalikan uang milik saksi korban yang pernah dipinjam oleh terdakwa dahulu sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah).

- Bahwa kemudian setelah jual beli tersebut selesai kemudian terdakwa tidak juga mau keluar dari rumah Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut, kemudian pada tanggal 08 Mei 2015 untuk meyakinkan saksi korban, terdakwa bersepakat membuat surat pernyataan yang isinya adalah bersedia keluar dari rumah milik saksi korban santoso gunawan di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat dengan waktu 3 sampai 4 bulan terhitung sejak tanggal 08 Mei 2015 sampai dengan tanggal 8 Mei 2015, untuk kembali meyakinkan saksi korban santoso gunawan terdakwa kembali merangkai kata-kata dengan membuat alasan bahwa terdakwa akan mencari tempat rumah tinggal, kemudian untuk menambah lagi keyakinan korban terdakwa pun menambahkan serangkaian kata-kata dengan mengatakan bahwa terdakwa bersedia membayar denda sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila terdakwa terlambat untuk keluar dari rumah milik saksi korban santoso gunawan yang beralamat Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, dengan serangkaian kata-kata dari terdakwa tersebut membuat saksi korban untuk kesekian kalinya percaya dan bersedia memberikan kesempatan kepada terdakwa;

- Bahwa kemudian setelah waktu yang disepakati terdakwa tidak juga menepati janji-janjinya untuk mau keluar dari rumah milik saksi korban di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, atas sikap dari terdakwa tersebut kemudian saksi korban santoso gunawan telah melayangkan somasi kepada terdakwa Denny Darwis melalui kantor pengacara yaitu saksi Anthony LP Hutapea, SH., MH. sebagaimana somasi :

1. Somasi I (pertama) tanggal 30 Nopember 2015
2. Somasi II (kedua) tanggal 23 Desember 2015

Halaman 12 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt



3. Somasi III tanggal 11 Januari 2016

- Namun atas somasi tersebut terdakwa tetap tidak keluar dari rumah milik saksi korban santoso gunawan di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat sebagaimana Sertifikat Hak Milik / SHM 6840 / Kedoya Utara atas nama Santoso Gunawan sebagaimana yang tercatat dan diterangkan oleh saksi Satibi, SH. Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, atas perbuatan terdakwa tersebut saksi korban santoso gunawan merasa dirugikan dikarenakan terdakwa Denny Darwis telah berada disitu dengan cara melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak yaitu saksi korban gunawan santoso sampai dengan hari ini terdakwa Denny Darwis juga tidak pergi dengan segera dari rumah milik saksi korban santoso gunawan yang beralamat di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut, kemudian saksi korban santoso gunawan melaporkan perbuatan terdakwa ke pihak yang berwajib;

----- Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 167 (1) KUHP. -----

Menimbang, bahwa setelah dakwaan dibacakan, terdakwa menyatakan sudah mengerti isi dakwaan dan Terdakwa mengajukan keberatan/Eksepsi serta telah diputus dalam putusan sela yang pada pokoknya:

1. Menolak keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa tersebut diatas;
2. Memerintahkan Jaksa/Penuntut Umum untuk melanjutkan persidangan perkara No.1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt atas nama Terdakwa DENNY DARWIS;
3. Menanggukkan biaya perkara sampai putusan akhir.

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan untuk pembuktian Penuntut Umum yang telah mengajukan saksi-saksi yaitu sebagai berikut :

1. Saksi **Santoso Gunawan**, dipersidangan dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi adalah saksi korban kenal dengan terdakwa ;
  - Bahwa terdakwa Denny Darwis datang menemui saksi korban di Kantor saksi di alamat Jalan Pioner Nomor 5 (dahulu jalan Kampung Baru Kubur Koja) Rt. 003 Rw. 015 Kelurahan Penjaringan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, pada hari dan tanggal yang tidak dapat diingat kembali sekitar bulan Maret tahun 2014,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa menceritakan keluh kesahnya bahwa terdakwa memiliki utang di Bank Multi Arta Sentosa (MAS) dan terdakwa memohon bantuan saksi korban meminjamkan uang untuk membayar utangnya tersebut dan minta ditransfer uang sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah) ke rekening milik terdakwa Denny Darwis di Bank Multi Arta Sentosa (MAS) dengan Nomor Rekening 2613114114 dengan alasan untuk memindahkan sertifikat milik terdakwa Denny Darwis yang dijadikan oleh terdakwa sebagai agunan di Bank Multi Arta Sentosa (MAS),
- Bahwa untuk meyakinkan saksi korban, terdakwa menjanjikan akan mengembalikan uang tersebut dan memberikan imbalan 10% dari jumlah uang yang dipinjam, dan terdakwa juga mengatakan uang tersebut akan segera dikembalikan setelah pengajuan kredit terdakwa di Bank Mandiri selesai,
- Bahwa kemudian saksi korban mentransfer uang tersebut kepada terdakwa dari rekening saksi korban di Bank BCA Nomor 4191182647 atas nama Santoso Gunawan ke Rekening Bank Multi Arta Sentosa (MAS) Nomor Rekening 2613114114 an. Denny Darwis sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah) ;
- Bahwa kemudian setelah saksi korban membantu Terdakwa dan Terdakwa juga telah berhasil mengajukan kredit di Bank Mandiri, akan tetapi janji terdakwa untuk mengembalikan uang milik saksi sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah) sampai dengan proses sidang tidak juga kunjung dikembalikan ;
- Bahwa saksi korban sudah sering menemui dan menagih uang yang telah terdakwa pinjam, namun janji-janji yang sering diberikan oleh terdakwa kepada saksi tidak juga ditepati, kemudian untuk meyakinkan saksi kembali, terdakwa juga berani membuat surat pernyataan agar saksi percaya diantaranya membuat surat pernyataan diantaranya :
  1. Pertama (ke-I) tanggal 21 Agustus 2013
  2. Kedua (ke-II) tanggal 06 september 2013
  3. Ketiga (ke-III) tanggal 10 Oktober 2013
- Bahwa pada sekitar bulan Maret tahun 2014 terdakwa kembali datang menemui saksi yang sedang berada di kantor saksi korban ,akan tetapi pada pertemuan tersebut terdakwa tidak mengembalikan uang

Halaman 14 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt

#### 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)



pinjamannya, melainkankan Terdakwa mengatakan kepada saksi bahwa terdakwa memiliki rumah yang terletak di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat,

- Bahwa terdakwa juga menjelaskan bahwa surat-surat rumah tersebut sudah menjadi agunan di Bank ANZ Cabang Puri Indah yang saat itu dalam keadaan kredit macet dan sudah pernah dilelang oleh Balindo,

- Bahwa kemudian Terdakwa kembali meminta tolong kepada saksi korban untuk membantu terdakwa melunasi hutang dan menebus sertifikat hak milik rumah terdakwa di Bank ANZ Cabang Puri Indah tersebut,

- Bahwa untuk meyakinkan saksi korban terdakwa mengatakan kepada saksi bahwa apabila saksi korban dapat membantu melunasi hutang terdakwa di Bank ANZ Cabang Puri Indah maka terdakwa mau menjual kepada saksi dan nanti Terdakwa akan membeli kembali rumah tersebut yang terletak di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat dari saksi korban dan juga bersedia mengembalikan pinjaman hutang terdahulu ;

- Bahwa setelah mendengar serangkaian cerita dan bujuk rayu dari terdakwa tersebut dan berhasil meyakinkan saksi, sehingga membuat saksi korban percaya dan tergerak untuk mengikuti keinginan terdakwa, dengan cara saksi korban mentransfer uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) sebagaimana bukti transfer yang diuraikan berikut :

1. Bukti Slip Transfer RTGS tanggal 09 Mei 2014 dari Rekening Nomor : 420 300 0833 atas nama Santoso Gunawan Ke Rekening ANZ Cabang Pluit Nomor : 0721 0000 0049 atas nama Denny Darwis Sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

2. Bukti Slip Transfer RTGS tanggal 09 Mei 2014 dari Rekening Nomor : 645 016 7001 atas nama Santoso Gunawan Ke Rekening ANZ Cabang Pluit Nomor : 0721 0000 0049 atas nama Denny Darwis Sebesar Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah)

- Bahwa setelah semua hutang terdakwa di Bank ANZ dibayarkan dan menebus Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6840/Kedoya Utara atas nama Denny Darwis yang dijadikan jaminan di Bank ANZ Cabang Puri Indah, kemudian disepakati antara saksi dengan terdakwa Denny Darwis untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Nomor 136 tanggal 30 Mei 2014 dan di hadiri saksi Sinta Linawati (istri terdakwa) dihadapan Notaris Hannywati Gunawan, SH dikantor Bank ANZ Cabang Puri Indah ;

- Bahwa sebagaimana minutas PPJB Nomor 136 tanggal 30 Mei 2014 yang dihadiri dan ditandatangani langsung oleh terdakwa Denny Darwis, istri terdakwa yaitu saksi Sinta Linawati, saksi dan saksi Hanny Gunawan, SH selaku Notaris ;

- Bahwa sebagaimana PPJB (perjanjian pengikat jual beli) Nomor 136 dihadapan saksi Hannywati Gunawan, SH Notaris Jakarta, yang salah satu pasalnya yaitu Pasal 7 pada intinya berbunyi "pihak pertama (tuan Denny Darwis) dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua (tuan Santoso Gunawan), bilamana pada waktu pihak pertama berhalangan hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, setelah pihak kedua dapat membuktikan bahwa pihak kedua telah melunasi seluruh pembayaran tersebut diatas kepada pihak pertama sendiri atau dengan cara menitipkan ke pengadilan negeri Jakarta barat, untuk dan atas nama serta mewakili pihak pertama, menjual atau secara lain mengoperkan, melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua sendiri";

- Bahwa berdasarkan kuasa didalam PPJB (perjanjian pengikat jual beli) Nomor 136 tersebut kemudian saksi korban membuat AJB Nomor 184 / 2014 tanggal 18 Agustus 2014 dengan nilai jual beli yang telah disepakati sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dengan perhitungan adalah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) total Rp. 1.670.492.584,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) ditambah biaya-biaya yang timbul seperti pajak-pajak, biaya notaris dan biaya lain-lainnya;

- Bahwa kemudian dikwitansi tanggal 27 Juni 2014 yang ditandatangani oleh terdakwa Denny Darwis disepakati tertulis uang sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dengan alasan terdakwa ingin menyelesaikan uang milik saksi korban yang pernah dipinjam oleh terdakwa dahulu sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah);

Halaman 16 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian setelah jual beli tersebut selesai, terdakwa tidak mau keluar dari rumah Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut,
- Bahwa kemudian pada tanggal 08 Mei 2015 untuk meyakinkan saksi korban, terdakwa bersepakat membuat surat pernyataan yang isinya adalah bersedia keluar dari rumah milik saksi di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat dengan waktu 3 sampai 4 bulan terhitung sejak tanggal 08 Mei 2015 sampai dengan tanggal 8 Mei 2015,
- Bahwa kemudian Terdakwa kembali meyakinkan saksi korban dengan kata-kata dengan membuat alasan bahwa terdakwa akan mencari tempat rumah tinggal dulu,
- Bahwa kemudian untuk menambah lagi keyakinan saksi, korban, terdakwa pun mengatakan bahwa terdakwa bersedia membayar denda sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila terdakwa terlambat untuk keluar dari rumah milik saksi korban tersebut;
- Bahwa dengan serangkaian kata-kata dari terdakwa tersebut membuat saksi korban untuk kesekian kalinya percaya dan bersedia memberikan kesempatan kepada terdakwa;
- Bahwa kemudian setelah waktu yang disepakati terdakwa tidak juga menepati janji-janjinya untuk mau keluar dari rumah milik saksi korban tersebut,
- Bahwa atas sikap dari terdakwa tersebut kemudian saksi telah melayangkan somasi kepada terdakwa Denny Darwis melalui kantor pengacara yaitu saksi Anthony LP Hutapea, SH., MH. sebagaimana somasi :
  1. Somasi I (pertama) tanggal 30 Nopember 2015;
  2. Somasi II (kedua) tanggal 23 Desember 2015;
  3. Somasi III tanggal 11 Januari 2016;
- Bahwa atas somasi tersebut, terdakwa tetap tidak juga mau keluar dari rumah milik saksi di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, sebagaimana SHM 6840/Kedoya Utara atas nama Santoso Gunawan, sehingga atas perbuatan terdakwa tersebut saksi merasa tertipu dan dirugikan, kemudian saksi melaporkan perbuatan terdakwa ke pihak yang berwajib ;
- Bahwa benar saksi korban merasa dirugikan dikarenakan telah kehilangan uang dan 1 (satu) unit rumah di perumahan Green Garden

Halaman 17 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt

#### 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)



Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, sebagaimana SHM 6840 / Kedoya Utara atas nama Santoso Gunawan ;

- Bahwa benar saksi korban juga pernah menerima uang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang ditransfer oleh Sherly ke rekening milik saksi korban untuk DP pembelian kembali 1 (satu) unit rumah di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, sebagaimana SHM 6840/Kedoya Utara atas nama Santoso Gunawan ;

- Bahwa Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari terdakwa ke rekening Anton Santoso teman saksi korban, juga untuk pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, sebagaimana SHM 6840/Kedoya Utara atas nama Santoso Gunawan

- Bahwa akan tetapi sampai dengan saat ini rencana pembelian kembali rumah tersebut tidak pernah dilanjutkan oleh terdakwa;

- Bahwa terdakwa pernah meminta asli SHM 6840/Kedoya Utara atas nama Santoso Gunawan atas 1 (satu) unit rumah di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, dengan alasan bahwa sertifikat tersebut akan diagunkan kembali ke Bank namun saksi korban tidak percaya;

- Bahwa dikarenakan sertifikat rumah tersebut dahulu diagunkan ke Bank ANZ dan terdakwa tercatat sebagai kredit macet, sehingga saksi tidak mungkin menyerahkan sertifikat tersebut untuk diagunkan kembali oleh terdakwa, disamping saksi korban tidak percaya, saksi korban juga tidak memiliki pegangan dokumen apapun apabila sertifikat tersebut diserahkan ke Terdakwa ;

Atas keterangan saksi Santoso Gunawan diatas, terdakwa menyatakan keberatan dan menyatakan semua keterangan saksi tidak benar;

Atas keberatan dari terdakwa, saksi Santoso Gunawan tetap pada keterangannya;

2. Saksi **Anthony L.P Hutapea, SH.MH**, dipersidangan dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa ;

- Bahwa saksi pernah dilakukan pemeriksaan oleh penyidik Polres Jakarta Barat, yang dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan, dan saksi membenarkan dan tetap sebagaimana berita acara tersebut.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi merupakan kuasa hukum dari Santoso Gunawan, pernah diminta bantuan untuk melakukan somasi terhadap seseorang yang bernama Denny Darwis
  - Bahwa somasi tersebut dilakukan sehubungan dengan pengosongan rumah milik Santoso Gunawan berdasarkan AJB Nomor 184/2014, tanggal 18 Agustus 2014 atas Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat
  - Bahwa kemudian saksi melayangkan somasi :
    - Somasi I tanggal 30 Nopember 2015;
    - Somasi II tanggal 23 Desember 2015;
    - Somasi III tanggal 11 Januari 2016;
  - Bahwa atas somasi yang ke-I tanggal 30 Nopember 2015, keesokan harinya terdakwa langsung merespon dengan cara mendatangi kantor Hukum saksi, dimana pada pertemuan tersebut terdakwa mengatakan bahwa benar terdakwa mengakui masih menguasai 1 (satu) unit rumah milik saksi Santoso Gunawan di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, dengan alasan akan membeli kembali rumah tersebut dengan cara ada saudara dari terdakwa yang berasal dari Amerika yang akan membeli rumah tersebut, namun sampai dengan waktu somasi ke-I berakhir, terdakwa juga tidak menepati janji-janjinya tersebut ;
  - Bahwa kemudian saksi melayangkan surat somasi ke-II dan ke-III, namun terdakwa tidak juga menepati janjinya untuk meninggalkan rumah ataupun membeli rumah tersebut dan masih menguasai 1 (satu) unit rumah milik saksi Santoso Gunawan di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat ;
- Atas keterangan saksi Anthony L.P Hutapea, SH.MH, terdakwa tidak keberatan;
3. Saksi **Satibi, SH**, dipersidangan dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa ;
  - Bahwa saksi pernah dilakukan pemeriksaan oleh penyidik Polres Jakarta Barat, yang dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan, dan saksi membenarkan isi berita acara tersebut ;
  - Bahwa saksi adalah staf Sub Seksi Pendaftaran Hak pada Kantor Pertanahan Jakarta Barat sejak tahun 2006 ;

Halaman 19 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SHM Nomor : 6840/Kedoya Utara atas nama Santoso Guhawan tersebut ada tercatat dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat ;

- Bahwa SHM Nomor : 6840/Kedoya Utara atas nama Santoso Guhawan tersebut dibukukan dan diterbitkan pada tanggal 24 September 2001 di kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat ;

Atas keterangan saksi Satibi, SH, terdakwa tidak berkeberatan.

4. Saksi **Hengki**, dipersidangan dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa ;

- Bahwa saksi pernah dilakukan pemeriksaan oleh penyidik Polres Jakarta Barat, yang dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan, dan saksi membenarkan isi berita acara tersebut ;

- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Bagian Customer Service pada Kantor BCA KCP Lindeteves beralamat di jalan Hayam Wuruk lantai 1/A-L 01 CKS-0 Jakarta

- Bahwa Santoso Gunawan tercatat sebagai nasabah Bank BCA KCP Lindeteves dengan Nomor Rekening 645-016-7001

- Bahwa Santoso Gunawan menjadi nasabah sejak tanggal 26 Mei 2006 sampai dengan saat ini ;

- Bahwa tercatat ada Form Permohonan Pengiriman Uang Bank BCA tertanggal 09 Mei 2014 untuk transaksi an. nasabah Santoso Gunawan Nomor Rekening 645-016-7001 sebesar Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) pada tanggal 09 Mei 2014 penarikan cek dengan nomor 267150 dengan tujuan Bank ANZ Cabang Pluit Jakarta atas nama Denny Darwis Nomor 0712.0000.0049.2074 ;

- Bahwa bukti slip transfer RTGS tanggal 09 Mei 2014 dari Rekening Nomor : 645 016 7001 atas nama Santoso Gunawan ke rekening Bank ANZ Cabang Pluit Nomor : 0721 0000 0049 atas nama Denny Darwis sebesar Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) ;

- Bahwa seseorang dapat mengetahui nomor nasabah lain atas seizin dari pemilik nomor rekening itu sendiri/nasabah itu sendiri, dikarenakan itu sudah diatur sebagaimana Peraturan Bank Indonesia dan Peraturan Otoritas Jasa keuangan ;

Atas keterangan saksi Hengki, terdakwa tidak berkeberatan.

Halaman 20 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt

### 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)



5. Saksi **Hannywati Gunawan, SH**, dipersidangan dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, dalam hubungan sebagai klien;
- Bahwa saksi pernah dilakukan pemeriksaan oleh penyidik Polres Jakarta Barat, yang dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan, dan saksi membenarkan isi berita acara tersebut.
- Bahwa saksi selaku Notaris/PPAT di Jakarta sejak tahun 2002 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16-X-2002 tanggal 29 Oktober 2002, beralamat Jl. Mangga Besar V No. 10, Rt.008/05, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat (11180);
- Bahwa saksi kenal dengan Santoso Gunawan dalam hubungan sebagai klien yang pernah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) ;
- Bahwa saksi menjabat selaku Notaris di Jakarta sejak tahun 2002 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia No.C-796 HT.03-02-th 2002 tanggal 13 Mei 2002 ;
- Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 184/2014 tanggal 18 Agustus 2014 tercatat dan terdaftar di buku Repertorium pada Kantor PPAT Hannywati Gunawan yang beralamat di Jl. Mangga Besar V No. 10, RT.008, RW. 05, Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari ,Jakarta Barat (11180) ;
- Bahwa Objek jual belinya berupa sebidang tanah seluas 144 M2 berserta sebuah bangunan rumah tinggal dan turunan-turunannya, yang terletak di Komplek Perumahan Green Garden Blok. P3 No.61 Rt.013/006 Kel. Kedoya Utara Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat ;
- Bahwa nilai jual beli atas objek sebidang tanah seluas 144 m<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Green Garden Blok. P3 No.61 Rt.013/006 Kel. Kedoya Utara Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat berikut turunan- turunannya sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 184/2014 tanggal 18 Agustus 2014 sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) ;
- Bahwa penandatanganan Akta Jual Beli Nomor : 184/2014 tanggal 18 Agustus 2014 dilakukan dikantor saksi, yang hadir adalah Pihak Pembeli Santoso Gunawan, bertindak untuk diri sendiri dan juga berdasarkan kekuatan kuasa yang ada di Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 136/2014 tanggal 30 Mei 2014 bertindak untuk dan atas nama Denny Darwis sebagai Pihak Penjual ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 136 tanggal 30 Mei 2014 telah ditandatangani langsung dihadapan saksi selaku Pejabat PPAT pada tanggal 30 Mei 2014 di kantor Bank ANZ Cabang Puri Indah Jakarta Barat dengan dihadiri langsung oleh Pihak Pertama/Penjual Denny Darwis dengan isterinya Sinta Linawati dan Pihak Kedua/Pembeli Santoso Gunawan ;
- Bahwa pihak pembeli Santoso Gunawan telah melakukan pembayaran dengan cara mentransfer ke rekening Penjual (Denny Darwis) di Bank ANZ Indonesia, sebelum ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 30 Mei 2014 Nomor 136, mengingat Denny Darwis dalam keadaan tidak sanggup lagi membayar cicilan kreditnya (macet) dan akan segera dilelang. Segera setelah dilunasi baru kemudian di tandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Belinya (PPJB). Oleh karena pajak-pajak belum dibayar Akta Jual Beli belum dapat dibuat, sehingga dibuatkan PPJB lunas dan penandatanganan dilakukan di kantor Bank ANZ Indonesia mengingat asli Sertifikat dan dokumen lainnya masih berada pada Bank ANZ Indonesia sebagai jaminan atas pinjaman Denny Darwis sebelum dilunasi oleh pembeli Santoso Gunawan ;
- Bahwa didalam minuta PPJB No. 136 tanggal 30 Mei 2014 yang menandatangani adalah Denny Darwis, Sinta Linawati yang merupakan istri dari terdakwa, Santoso Gunawan dan dihadiri saksi sendiri selaku notaris serta saksi-saksi dari pihak notaris
- Bahwa yang melunasi hutang terdakwa Denny Darwis di Bank ANZ Cabang Puri adalah saksi Santoso Gunawan.

Atas keterangan saksi Hannywati Gunawan, terdakwa menyatakan keberatan :

- Bahwa terdakwa tidak pernah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 136 tanggal 30 Mei 2014 dihadapan saksi Hannywati Gunawan selaku Pejabat PPAT pada tanggal 30 Mei 2014 di kantor Bank ANZ Cabang Puri Indah Jakarta Barat.

Atas keberatan terdakwa, saksi Hannywati Gunawan tetap pada keterangannya.

6. Saksi **Sinta Linawati**, dipersidangan dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa, karena suami saksi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah dilakukan pemeriksaan oleh penyidik Polres Jakarta Barat , dan dituangkan dalam Berita Acara Pemeriksaan, saksi membenarkan isi berita acara tersebut ;
  - Bahwa saksi ada menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 136 tanggal 30 Mei 2014 dihadapan saksi Hannywati Gunawan selaku Pejabat PPAT pada tanggal 30 Mei 2014 sekira jam 18.00 wib di kantor Bank ANZ Cabang Puri Indah Jakarta Barat ;
  - Bahwa saat ditunjukkan dimuka persidangan saksi membenarkan bahwa didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 136 tanggal 30 Mei 2014 dihadapan saksi Hannywati Gunawan selaku Pejabat PPAT adalah tanda tangan saksi dan tanda tangan terdakwa sendiri
  - Bahwa saksi pernah menerima 3 kali somasi namun saksi tidak memahami somasi tersebut isinya mengenai apa ;
  - Bahwa saksi pernah diajak oleh terdakwa untuk pergi menuju Bank ANZ Cabang Puri Indah Jakarta Barat, namun terdakwa tidak menceritakan perihal apa saksi diajak oleh terdakwa ke Bank ANZ Jakarta Barat tersebut ;
  - Bahwa benar sesampainya saksi di Bank ANZ barulah saksi mengetahui bahwa di Bank ANZ diberitahukan bahwa hutang terdakwa di Bank ANZ tersebut telah dibayar lunas oleh saksi Santoso Gunawan, dan kemudian saksi diajak oleh terdakwa untuk melakukan PPJB dihadapan notaris Hannywati Gunawan ;
  - Bahwa benar PPJB tersebut dibuat antara terdakwa dengan saksi Santoso Gunawan dihadapan notaris Hannywati Gunawan ;
  - Bahwa benar PPJB tersebut berdasarkan penjelasan terdakwa dan saksi Santoso Gunawan hanya formalitas saja, namun saksi mengetahui bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Santoso Gunawan tersebut dengan menggunakan uang sungguhan/ bukan formalitas saja ;
  - Bahwa benar saksi tidak mengetahui adanya pinjaman uang terdakwa keapda Santoso Gunawan sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah) ;
  - Bahwa benar saksi juga tidak mengetahui bisnis-bisnis yang dilakukan oleh terdakwa dengan saksi Santoso Gunawan ;
- Bahwa atas keterangan saksi Sinta Linawati, terdakwa membenarkan dan tidak berkeberatan.

## 7. Saksi **Yosep**, dipersidangan dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa ;

Halaman 23 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi juga kenal dengan Santoso Gunawan ;
- Bahwa saksi pernah mendengar terdakwa sedang butuh dana untuk menebus SHM yang ada pada Santoso Gunawan ;
- Bahwa aset rumah terdakwa yang SHMnya dipegang oleh sanoso akan dijaminkan di Bank Maybank lagi akan tetapi menggunakan nama kreditur Antonius (teman saksi) ;
- Bahwa penggunaan nama Antonius dalam pengajuan KPR karena kolektibilitas terdakwa di BI jelek ;
- Bahwa yang ditawarkan terdakwa untuk pengajuan KPR oleh Antonius adalah SHM 6840/Kedoya Utara an. Santoso Gunawan, dan terdakwa katanya sudah meminta izin kepada Santoso Gunawan ;
- Bahwa terdakwa pernah mengajukan DP sebesar Rp. 30.000.000,- untuk membeli kembali rumahnya, namun tidak jadi diteruskan ;
- Bahwa terdakwa juga mengajukan pinjaman ke Bank Maybank, namun karena Santoso Gunawan menolak untuk menjual rumah tersebut, maka terdakwa tidak jadi mencairkannya ;

Atas keterangan saksi, terdakwa tidak keberatan.

8. Saksi **Vandelgo**, dipersidangan dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa sejak tahun 2010 ;
- Bahwa saksi juga kenal dengan Santoso Gunawan sejak tahun 2013;
- Bahwa saksi pernah mempertemukan terdakwa dengan orang Bank Panin, karena terdakwa sedang butuh dana untuk menebus SHM yang ada ditangan Santoso Gunawan ;
- Bahwa pihak Bank Panin sempat melakukan taksiran harga atas aset rumah terdakwa di Perum Green Garden Blok P.3 Kel. Kedoya Utara Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat, tapi menggunakan nama kreditur Antonius (teman saksi) ;
- Bahwa penggunaan nama Antonius dalam pengajuan KPR karena kolektibilitas terdakwa di BI jelek ;
- Bahwa yang ditawarkan terdakwa untuk pengajuan KPR oleh Antonius adalah SHM 6840/Kedoya Utara an. Santoso Gunawan, dan terdakwa katanya sudah meminta izin kepada Santoso Gunawan ;
- Bahwa terdakwa pernah mengajukan DP sebesar Rp. 30.000.000,- untuk membeli kembali rumahnya, namun tidak jadi diteruskan ;

Halaman 24 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa juga mengajukan pinjaman ke Bank Maybank, namun karena Santoso Gunawan menolak untuk menjual rumah tersebut, maka terdakwa tidak jadi mencairkannya ;

Atas keterangan saksi, terdakwa tidak keberatan.

## Keterangan Ahli :

1) Prof. Dr. Suhandi Tjahaja, dipersidangan dibawah sumpah memberikan pendapat sebagai berikut :

- Bahwa ahli tidak kenal dengan terdakwa ;
- Bahwa ahli sudah sering dimintai keterangan dalam bentuk Berita Acara Pemeriksaan sebagai Ahli Hukum Pidana, baik ditingkat penyidikan maupun di persidangan pengadilan.
- Bahwa Ahli pernah dimintai pendapat ahli terkait hukum pidana maupun perdata, di beberapa instansi yaitu Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), Kepolisian, Kejaksaan, dan Pengadilan ;
- Bahwa pernah diminta sebagai Ahli Hukum Pidana di POLRES Metro Jakarta Barat, berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LP/194/II/2016/PMJ/Res Jakbar, tanggal 22 Pebruari 2016 dalam perkara memasuki pekarangan orang lain tanpa hak sebagaimana dimaksud dalam bunyi pasal 167 ayat (1) KUHP, pada Febuari 2019 ;
- Bahwa menurut Prof. R. Satochid Kartanegara SH: seseorang dapat di pidana apabila memenuhi 6 (enam) persyaratan yaitu :
  - a. Perbuatan manusia baik aktif maupun pasif (Actus reus = adanya suatu perbuatan pidana).
  - b. Dilarang dan diancam hukuman oleh undang-undang.
  - c. Melawan hukum.
  - d. Orang yang berbuat dapat dipersalahkan (Mens rea = adanya kesalahan).
  - e. Orang yang berbuat dapat dipertanggung jawabkan.
  - f. Adanya Opzet.
- Bahwa setiap perbuatan pidana harus ada :
  - a. Adanya Opzet / dengan sengaja yang terbagi 3 (tiga), yaitu :
    1. Sengaja sebagai tujuan/arahan hasil perbuatan sesuai dengan maksud orangnya (Opzet als Oogmerk)
    2. Sengaja dengan kesadaran yang pasti mengenai tujuan atau akibat perbuatannya (Opzet bij Zekerheidsbewustzijn).
    3. Sengaja dengan kesadaran akan kemungkinan tercapainya tujuan atau akibat perbuatan (Opzet bij mugelikhidsbewustzijn).

Halaman 25 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt



- b. Adanya Actus reus;
- c. Adanya Mens rea;
  - Bahwa Opzet (kesengajaan) terbagi 3 (tiga) :

- a. Kesengajaan sebagai maksud atau tujuan.
- b. Kesengajaan dengan sadar akan kepastian.
- c. Kesengajaan dengan sadar akan kemungkinan.

- Bahwa teori atau doktrin tentang pertanggung jawaban pidana kita mengenal unsur-unsur Pertanggungjawaban Pidana, adalah sebagai berikut :

- 1. Adanya opzet atau double opzet/dolus.
- 2. Adanya actus reus.
- 3. Adanya mens rea.

- Bahwa adanya mens rea (kesalahan) harus dipisahkan dengan tindak pidana, dimana tindak pidana merupakan actus reus and criminal act, bahwa pertanggung jawaban pidana hanya berkenaan dengan mens rea sebab pertanggungjawaban pidana didasarkan pada kesalahan

- Bahwa menurut Common Law, mens rea digambarkan sebagai berikut : "mens rea it's the legal term use to describe the element of criminal offences that relate to define mental state". Bahwa mens rea selalu berkaitan dengan keadaan mental dan psychic pembuat atau pelaku, sementara actus reus selalu berkaitan dengan perbuatan yang bersifat melawan hukum ;

- Bahwa menurut teori dualistis berpandangan perlu adanya pemisahan antara tindak pidana (Strafbaar Feit) dengan kesalahan (Schuld) karena hanya kesalahan yang merupakan unsur bertanggung jawaban pidana ;

- Bahwa menurut Teori Dualistis tindak pidana hanyalah mengikuti sifat dari perbuatan (actus reus) saja, tetapi pertanggung jawaban pidana hanya menyangkut sifat-sifat orang yang melakukan tindak pidana ;

- Bahwa perbuatan sebagaimana Pasal 167 ayat (1) KUHP yaitu melakukan tindak pidana memasuki perkarangan orang lain tanpa hak dengan cara menempati bangunan rumah milik seseorang tanpa hak ; dan pelaku dianggap memenuhi teori atau doktrin tentang pertanggung jawaban pidana yaitu adanya unsur actus reus dan unsur mens rea, pelaku yang telah diberikan 3 (tiga) kali somasi yang isinya untuk segera keluar dan mengosongkan bangunan rumah milik



orang lain secara tanpa hak, namun tidak mau meninggalkan tanah dan bangunan tersebut ;

- Bahwa bisa juga disangkakan melanggar Pasal 378 KUHP dengan beberapa opzet diantaranya, adalah :

1. Bahwa bila pelaku mengaku tidak pernah hadir dan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT selaku penjual, sedangkan pada kenyataannya pelaku telah menandatangani akta perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa selaku penjual, yang isinya selain jual beli juga memberikan kuasa kepada pembeli untuk menandatangani akta jual beli terhadap tanah yang dibelinya ;
2. Bahwa bila pelaku mengaku tidak pernah menerima pembayaran dari lunas dari pembeli padahal pembeli telah mentransfer uang ke pelaku ke rekening pelaku yang dibuktikan adanya mutasi rekening dari rekening pembeli ke rekening penjual ;
3. Bahwa pelaku setelah waktu yang disepakati tidak juga menepati janji-janjinya untuk keluar dari rumah yang telah diperjual belikan, walaupun telah di somasi.

*Atas keterangan ahli tersebut, terdakwa tidak menanggapi*

2) Ahli **Dr. Henry P. Panggabean, SH.MS** (ade charge), dipersidangan dibawah sumpah memberikan pendapat sebagai berikut :

- Bahwa ahli tidak kenal dengan terdakwa ;
- Bahwa ahli sudah sering dimintai pendapat sebagai ahli pidana, baik di tahap penyidikan dan dipersidangan ;
- Bahwa Pasal 167 KUHP, intinya adalah memasuki pekarangan/lahan orang lain tanpa izin dari yang berhak, yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah siapa pemilik yang sah atas lahan tersebut, jika status kepemilikan (perdatanya) belum jelas, agar ditangguhkan lebih dahulu ;
- Bahwa dalam jual beli dianggap sah apabila semua pihak hadir dan sepakat untuk melakukan jual beli ;
- Bahwa Kuasa yang tercantum di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak diperbolehkan, karena hal tersebut adalah salah satu penyalahgunaan keadaan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penyalahgunaan keadaan bisa terjadi karena keterbatasan pengetahuan dari seseorang dalam melakukan suatu perjanjian, yang pada akhirnya merugikan dirinya ;

- Bahwa Surat Kuasa Mutlak sudah dilarang di Indonesia oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 ;

Atas keterangan ahli, terdakwa tidak memberikan pendapat.

Menimbang, bahwa dipersidangan telah didengar **keterangan terdakwa** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Terdakwa mengerti namun berkeberatan atas dakwaan Penuntut Umum ;

- Bahwa Terdakwa kenal dengan saksi Santoso Gunawan sejak tahun 2013 dikenalkan oleh Soleh Tasrip ;

- Bahwa terdakwa sedang butuh pinjaman sebesar Rp. 300.000.000,- untuk menebus sertifikat rumah terdakwa yang dijaminkan di Bank Multi Artha Sentosa, dan saat itu terdakwa bersedia membayar bunga pinjaman sebesar 10%, dengan jaminan Giro sebesar Rp. 330.000.000,- dan terdakwa akan membayar jika pinjaman di Bank Mandiri cair;

- Bahwa kemudian saksi Santoso Gunawan mentransfer ke Bank Multi Artha Sentosa, dan setelah sertifikat rumah terdakwa berhasil di tebus, lalu sertifikat tersebut terdakwa jaminkan kembali ke Bank Mandiri untuk pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- ;

- Bahwa setelah pinjaman di Bank Mandiri cair, terdakwa belum membayarkan pinjaman terdakwa kepada saksi Santoso Gunawan, karena saksi Santoso Gunawan tidak menagih ;

- Bahwa pada bulan Mei 2014, saat itu terdakwa mengalami kredit macet di Bank ANZ dan agunan berupa SHM No. 6840/Kedoya Utara berikut bangunan yang terletak di Perum Green Garden Blok P.3 No. 61 Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat akan di lelang ;

- Bahwa terdakwa meminta bantuan saksi Santoso Gunawan untuk melunasi pinjaman terdakwa di Bank ANZ sebesar Rp. 1.670.492.584,- dan saat itu saksi Santoso Gunawan bersedia membantu untuk melunasi pinjaman terdakwa dan menebus SHM No. 6840/Kedoya Utara yang dijadikan agunan;

- Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan terdakwa, saksi Santoso Gunawan telah melunasi pinjaman terdakwa di Bank ANZ dengan melakukan transfer ke rekening Bank ANZ an. Denny Darwis sebesar Rp. 1.670.492.584,- namun SHM No. 6840/Kedoya Utara dan sertifikat jaminan

Halaman 28 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak bisa diambil oleh saksi Santoso Gunawan, sehingga Santoso Gunawan meminta terdakwa dan istri terdakwa untuk datang ke Bank ANZ Sudirman untuk mengambil sertifikat ;

- Bahwa saat itu sudah hampir jam 17.00 wib, namun Santoso Gunawan tetap meminta terdakwa dan isteri datang, akan tetapi setelah itu saksi Santoso Gunawan kembali menghubungi terdakwa untuk pergi ke Bank ANZ Cabang Puri dan sudah ditunggu petugas Bank ANZ, untuk pengambilan sertifikat ;

- Bahwa ketika terdakwa dan isteri sampai di Bank ANZ Cabang Puri, yang ada hanya saksi Santoso Gunawan dan Notaris Hannywati Gunawan, dan saat itu saksi Santoso Gunawan minta agar dilakukan PPJB, karena saksi Santoso Gunawan membutuhkan jaminan mengingat uang yang digunakan untuk melunasi hutang terdakwa berasal dari uang kantor saksi Santoso Gunawan ;

- Bahwa saat itu saksi Santoso Gunawan juga mengatakan kalau PPJB tersebut bersifat formalitas saja, karena kapanpun terdakwa dapat membeli kembali rumah tersebut, namun saat itu isteri terdakwa mengingatkan kalau tidak ada formalitas karena uang Santoso Gunawan yang dibayarkan ke Bank ANZ juga bukan formalitas ;

- Bahwa draft PPJB dibacakan oleh Notaris Hannywati Gunawan agar di dengar para pihak, dan terdakwa pada saat itu mengetahui isi PPJB dan menanda tangani begitu juga dengan isteri terdakwa ;

- Bahwa pada saat penanda tanganan PPJB, terdakwa ada menyerahkan surat AJB asli No. 557/2011 tanggal 10 Juni 2011 dari Bob Harris Widjaja kepada Ernawati dan AJB No. 17/2012 tanggal 30 Januari 2012 dari Ernawati kepada Denny Darwis ;

- Bahwa terdakwa mengetahui adanya Kuasa dari terdakwa (penjual) kepada Santoso Gunawan (pembeli) di Pasal 7 PPJB tanggal 30 Mei 2014 ;

- Bahwa benar terdakwa ada meminta waktu kepada Santoso Gunawan untuk menempati rumah tersebut selama 3-4 bulan sampai dengan terdakwa mendapatkan rumah, dan terdakwa juga mendapat somasi sebanyak 3 kali dari Kuasa Hukum Santoso Gunawan untuk segera meninggalkan rumah tersebut ;

- Bahwa terdakwa pernah membuat surat pernyataan tanggal 8 Mei 2015, yang isinya terdakwa akan keluar dari rumah tersebut s/d 8 September 2015 dan di surat pernyataan tersebut terdakwa juga berjanji bersedia dikenakan denda Rp. 500.000,- per hari bila terdakwa terlambat keluar dari rumah

Halaman 29 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Santoso Gunawan, namun surat pernyataan tersebut terdakwa buat karena permintaan Santoso Gunawan ;

- Bahwa sampai sekarang terdakwa dan keluarga masih tinggal di rumah tersebut ;
- Bahwa terdakwa sudah 2 kali bermaksud membeli kembali rumah tersebut dari Santoso Gunawan, namun Santoso Gunawan tidak mau menyerahkan sertifikat asli kepada terdakwa, padahal terdakwa sudah menyerahkan uang muka (DP) masing-masing sebesar Rp. 30.000.000,- dan Rp. 200.000.000,- ;
- Bahwa terdakwa ada melaporkan saksi Santoso Guanwan ke Polda Metro Jaya terkait tindakan penipuan/penggelapan dalam jual beli rumah di Green Garden Blok P.3 Kebon Jeruk Jakarta Barat, namun terdakwa tidak tahu putusan akhir dari laporan terdakwa tersebut ;
- Bahwa terdakwa membenarkan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan ;
- Bahwa terdakwa membenarkan keterangan terdakwa di BAP penyidik.

Menimbang, bahwa **Penuntut Umum** dipersidangan telah **mengajukan barang bukti** berupa :

1. Copy legalisir PPJB No. 136/2014 tanggal 30 Mei 2014 dari Kantor Notaris Hannywati Gunawan ;
2. Copy legalisir kwitansi tanggal 27 Juni 2014 sebesar Rp. 2,1 milyar ;
3. Copy legalisir putusan Perdata No. 636/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tanggal 24 Oktober 2017 ;
4. Copy legalisir Surat Pernyataan tanggal 8 Mei 2015 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Denny Darwis ;
5. Copy legalisir Surat Keterangan Pelunasan Pinjaman Hutang an. Denny Darwis tanggal 9 Mei 2014 dari Bank ANZ Cabang Puri Indah Jakarta Barat ;
6. Copy legalisir Slip pemindahan dana antar rekening BCA No. 4191182647 an. Santoso Gunawan ke Rekening Bank Multi Artha Sentosa No. 2613114114 an. Denny Darwis tanggal 7 Juni 2013 sebesar Rp. 302.552.626,-

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

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa dan barang bukti, dapatlah disusun **fakta-fakta hukum** sebagai berikut :

Halaman 30 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt

#### Disclaimer

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



- Bahwa terdakwa pada hari dan tanggal yang tidak dapat diingat kembali sekitar bulan Maret tahun 2014, Denny Darwis datang menemui saksi korban di Kantor saksi di alamat Jalan Pioner Nomor 5 (dahulu jalan Kampung Baru Kubur Koja) Rt. 003 Rw. 015 Kelurahan Penjaringan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara,
- Bahwa terdakwa menceritakan keluh kesahnya bahwa terdakwa memiliki utang di Bank Multi Arta Sentosa (MAS) dan terdakwa memohon bantuan saksi korban meminjamkan uang untuk membayar utangnya tersebut dan minta ditransfer uang sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah) ke rekening milik terdakwa Denny Darwis di Bank Multi Arta Sentosa (MAS) dengan Nomor Rekening 2613114114 dengan alasan untuk memindahkan sertifikat milik terdakwa Denny Darwis yang dijadikan oleh terdakwa sebagai agunan di Bank Multi Arta Sentosa (MAS),
- Bahwa untuk meyakinkan saksi korban, terdakwa menjanjikan akan mengembalikan uang tersebut dan memberikan imbalan 10% dari jumlah uang yang dipinjam, dan terdakwa juga mengatakan uang tersebut akan segera dikembalikan setelah pengajuan kredit terdakwa di Bank Mandiri selesai,
- Bahwa kemudian saksi korban mentransfer uang tersebut kepada terdakwa dari rekening saksi korban di Bank BCA Nomor 4191182647 atas nama Santoso Gunawan ke Rekening Bank Multi Arta Sentosa (MAS) Nomor Rekening 2613114114 an. Denny Darwis sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah) ;
- Bahwa kemudian setelah saksi korban membantu Terdakwa dan Terdakwa juga telah berhasil mengajukan kredit di Bank Mandiri, akan tetapi janji terdakwa untuk mengembalikan uang milik saksi sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah) sampai dengan proses sidang tidak juga kunjung dikembalikan dengan alasan Saksi Santoso Gunawan tidak menagih;
- Bahwa saksi korban sudah sering menemui dan menagih uang yang telah terdakwa pinjam, namun janji-janji yang sering diberikan oleh terdakwa kepada saksi tidak juga ditepati, kemudian untuk meyakinkan saksi kembali, terdakwa juga berani membuat surat pernyataan agar saksi percaya diantaranya membuat surat pernyataan diantaranya :



4. Pertama (ke-I) tanggal 21 Agustus 2013
5. Kedua (ke-II) tanggal 06 september 2013
6. Ketiga (ke-III) tanggal 10 Oktober 2013

- Bahwa pada sekitar bulan Maret tahun 2014 terdakwa kembali datang menemui saksi yang sedang berada di kantor saksi korban, akan tetapi pada pertemuan tersebut terdakwa tidak mengembalikan uang pinjamannya, melainkan Terdakwa mengatakan kepada saksi bahwa terdakwa memiliki rumah yang terletak di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat,

- Bahwa terdakwa juga menjelaskan bahwa surat-surat rumah tersebut sudah menjadi agunan di Bank ANZ Cabang Puri Indah yang saat itu dalam keadaan kredit macet dan sudah pernah dilelang oleh Balindo,

- Bahwa kemudian Terdakwa kembali meminta tolong kepada saksi korban untuk membantu terdakwa melunasi hutang dan menebus sertifikat hak milik rumah terdakwa di Bank ANZ Cabang Puri Indah tersebut,

- Bahwa untuk meyakinkan saksi korban terdakwa mengatakan kepada saksi bahwa apabila saksi korban dapat membantu melunasi hutang terdakwa di Bank ANZ Cabang Puri Indah maka terdakwa mau menjual rumah tersebut kepada saksi korban dan akan membeli kembali lagi nanti rumah tersebut yang terletak di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat dari saksi korban dan bersedia mengembalikan pinjaman hutang terdahulu ;

- Bahwa setelah mendengar serangkaian cerita dan bujuk rayu dari terdakwa tersebut dan berhasil meyakinkan saksi, sehingga membuat saksi korban percaya dan tergerak untuk mengikuti keinginan terdakwa, dengan cara saksi korban mentransfer uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) sebagaimana bukti transfer yang diuraikan berikut :

3. Bukti Slip Transfer RTGS tanggal 09 Mei 2014 dari Rekening Nomor : 420 300 0833 atas nama Santoso Gunawan Ke Rekening ANZ Cabang Pluit Nomor : 0721 0000 0049 atas nama Denny Darwis Sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
4. Bukti Slip Transfer RTGS tanggal 09 Mei 2014 dari Rekening Nomor : 645 016 7001 atas nama Santoso Gunawan Ke Rekening ANZ Cabang Pluit Nomor : 0721 0000 0049 atas nama Denny Darwis



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebesar Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah)

- Bahwa setelah semua hutang terdakwa di Bank ANZ dibayarkan dan menebus Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6840/Kedoya Utara atas nama Denny Darwis yang dijadikan jaminan di Bank ANZ Cabang Puri Indah, kemudian disepakati antara saksi dengan terdakwa Denny Darwis untuk dilakukan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Nomor 136 tanggal 30 Mei 2014 dan di hadiri saksi Sinta Linawati (istri terdakwa) dihadapan Notaris Hannywati Gunawan, SH dikantor Bank ANZ Cabang Puri Indah ;
- Bahwa sebagaimana minutasi PPJB Nomor 136 tanggal 30 Mei 2014 yang dihadiri dan ditandatangani langsung oleh terdakwa Denny Darwis, istri terdakwa yaitu saksi Sinta Linawati, saksi dan saksi Hanny Gunawan, SH selaku Notaris ;
- Bahwa sebagaimana PPJB (perjanjian pengikat jual beli) Nomor 136 dihadapan saksi Hannywati Gunawan, SH Notaris Jakarta, yang salah satu pasalnya yaitu Pasal 7 pada intinya berbunyi "pihak pertama (tuan Denny Darwis) dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua (tuan Santoso Gunawan), bilamana pada waktu pihak pertama berhalangan hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, setelah pihak kedua dapat membuktikan bahwa pihak kedua telah melunasi seluruh pembayaran tersebut diatas kepada pihak pertama sendiri atau dengan cara menitipkan ke pengadilan negeri Jakarta barat, untuk dan atas nama serta mewakili pihak pertama, menjual atau secara lain mengoperkan, melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua sendiri";
- Bahwa berdasarkan kuasa didalam PPJB (perjanjian pengikat jual beli) Nomor 136 tersebut kemudian saksi korban membuat AJB Nomor 184 / 2014 tanggal 18 Agustus 2014 dengan nilai jual beli yang telah disepakati sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dengan perhitungan adalah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) total Rp. 1.670.492.584,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) ditambah biaya-biaya yang timbul seperti pajak-pajak, biaya notaris dan biaya lain-lainnya;

Halaman 33 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian dikwitansi tanggal 27 Juni 2014 yang ditandatangani oleh terdakwa Denny Darwis disepakati tertulis uang sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dengan alasan terdakwa ingin menyelesaikan uang milik saksi korban yang pernah dipinjam oleh terdakwa dahulu sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah);
- Bahwa kemudian setelah jual beli tersebut selesai, terdakwa tidak mau keluar dari rumah Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut,
- Bahwa kemudian pada tanggal 08 Mei 2015 untuk meyakinkan saksi korban, terdakwa bersepakat membuat surat pernyataan yang isinya adalah bersedia keluar dari rumah milik saksi di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat dengan waktu 3 sampai 4 bulan terhitung sejak tanggal 08 Mei 2015 sampai dengan tanggal 8 Mei 2015,
- Bahwa kemudian Terdakwa kembali meyakinkan saksi korban dengan kata-kata dengan membuat alasan bahwa terdakwa akan mencari tempat rumah tinggal dulu,
- Bahwa kemudian untuk menambah lagi keyakinan saksi, korban, terdakwa pun mengatakan bahwa terdakwa bersedia membayar denda sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila terdakwa terlambat untuk keluar dari rumah milik saksi korban tersebut;
- Bahwa dengan serangkaian kata-kata dari terdakwa tersebut membuat saksi korban untuk sekian kalinya percaya dan bersedia memberikan kesempatan kepada terdakwa;
- Bahwa kemudian setelah waktu yang disepakati terdakwa tidak juga menepati janji-janjinya untuk mau keluar dari rumah milik saksi korban tersebut,
- Bahwa atas sikap dari terdakwa tersebut kemudian saksi telah melayangkan somasi kepada terdakwa Denny Darwis melalui kantor pengacara yaitu saksi Anthony LP Hutapea, SH., MH. sebagaimana somasi :
  1. Somasi I (pertama) tanggal 30 Nopember 2015;
  2. Somasi II (kedua) tanggal 23 Desember 2015;
  3. Somasi III tanggal 11 Januari 2016;
- Bahwa atas somasi tersebut, terdakwa tetap tidak juga mau keluar dari rumah milik saksi di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan

Halaman 34 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, sebagaimana SHM 6840/Kedoya Utara atas nama Santoso Gunawan, sehingga atas perbuatan terdakwa tersebut saksi merasa tertipu dan dirugikan, kemudian saksi melaporkan perbuatan terdakwa ke pihak yang berwajib ;

- Bahwa benar saksi korban merasa dirugikan dikarenakan telah kehilangan uang dan 1 (satu) unit rumah di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, sebagaimana SHM 6840 / Kedoya Utara atas nama Santoso Gunawan ;

- Bahwa benar saksi korban juga pernah menerima uang sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang ditransfer oleh Sherly ke rekening milik saksi korban untuk DP pembelian kembali 1 (satu) unit rumah di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, sebagaimana SHM 6840/Kedoya Utara atas nama Santoso Gunawan ;

- Bahwa Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari terdakwa ke rekening Anton Santoso teman saksi korban, juga untuk pembelian 1 (satu) unit rumah di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, sebagaimana SHM 6840/Kedoya Utara atas nama Santoso Gunawan

- Bahwa akan tetapi sampai dengan saat ini rencana pembelian kembali rumah tersebut tidak pernah dilanjutkan oleh terdakwa;

- Bahwa terdakwa pernah meminta asli SHM 6840/Kedoya Utara atas nama Santoso Gunawan atas 1 (satu) unit rumah di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, dengan alasan bahwa sertifikat tersebut akan diagunkan kembali ke Bank namun saksi korban tidak percaya;

- Bahwa dikarenakan sertifikat rumah tersebut dahulu diagunkan ke Bank ANZ dan terdakwa tercatat sebagai kredit macet, sehingga saksi tidak mungkin menyerahkan sertifikat tersebut untuk diagunkan kembali oleh terdakwa, disamping saksi korban tidak percaya, saksi korban juga tidak memiliki pegangan dokumen apapun apabila sertifikat tersebut diserahkan ke Terdakwa ;

- Bahwa terdakwa menepati rumah tersebut tidak berhak lagi karena SHM 6840/Kedoya utara sudah atas nama Santoso Gunawan saksi korban dan Terdakwa juga sudah beberapa kali membuat surat pernyataan untuk

Halaman 35 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt

### 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 35



mengosongkan rumah akan tetapi tTerdakwa sampai sekarang tidak mau juga keluar dari rumah tersebut.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka dengan menunjuk segala sesuatu yang tercantum di dalam Berita Acara sidang haruslah dianggap telah termuat seluruhnya dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa sampailah kini Majelis Hakim akan menguji pada pembahasan secara yuridis, apakah berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dapat menjadikan terdakwa bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan kepadanya dan apakah terdakwa dapat dipidana atas perbuatan dimaksud ;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas akan mempertimbangkan atau memasukan dakwaan yang sesuai dengan fakta-fakta hukum diatas yaitu dakwaan Alternatif kedua sebagaimana diatur dalam Pasal 167 ayat ( 1 ) KUHP, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Unsur Barang siapa ;
2. Unsur dengan melawan hak orang lain masuk dengan memaksa ke dalam rumah atau ruangan yang tertutup atau pekarangan ,yang dipakai orang lain atau sedang ada disitu dengan tidak ada haknya, tidak dengan segera pergi dari tempat itu atas permintaan orang yang berhak atau atas nama orang yang berhak ;

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

## **Ad.1. UNSUR “barang siapa” ;**

**Menimbang**, bahwa yang dimaksud dengan unsur barangsiapa adalah menunjuk kepada manusia sebagai subyek hukum yang merupakan pendukung hak dan kewajiban, baik laki-laki atau perempuan yang mampu bertanggungjawab (*toerekeningsvatbaar person*) atas setiap tindakan atau perbuatan-perbuatan (*materiale daden*) yang dilakukannya;

**Menimbang**, bahwa unsur barangsiapa menunjuk pada **TERDAKWA** Denny Darwis yang telah diduga melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan oleh Penuntut Umum dalam surat dakwaannya;



**Menimbang**, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan identitas terhadap terdakwa yang dilakukan oleh Majelis Hakim, terdakwa telah membenarkan identitasnya secara lengkap, sehat jasmani dan rohani dan sanggup menjawab pertanyaan yang diajukan oleh Majelis kepada Terdakwa, sebagaimana dalam surat dakwaan dari Penuntut Umum, sehingga Majelis Hakim berpendapat terdakwa adalah benar orang yang diduga melakukan tindak pidana sebagaimana dalam surat dakwaan Penuntut Umum;

**Menimbang**, bahwa dengan demikian unsur "barangsiapa" telah terpenuhi secara hukum;

Ad.2 . Unsur dengan melawan hak orang lain masuk dengan memaksa ke dalam rumah atau ruangan yang tertutup atau pekarangan ,yang dipakai orang lain atau sedang ada disitu dengan tidak ada haknya, tidak dengan segera pergi dari tempat itu atas permintaan orang yang berhak atau atas nama orang yang berhak ;

Menimbang bahwa unsur ini bersifar alternatif maka majelis akan membuktikan unsur pasal yang terpenuhi berdasarkan fakta persidangan;

Menimbang, bahwa menurut fakta-fakta hukum yang terungkap dalam pemeriksaan dimuka persidangan, yang diperoleh dari keterangan Terdakwa dan Para saksi dan ahli bersesuaian pula dengan alat bukti Surat ,bahwa berawal dari Terdakwa mendatangi saksi korban dikantornya jalan Pioner nomor ; 5 ( dulu jalan Kampung Baru kubur Koja ) Rt.003 Rw.015 Kelurahan Penjaringan Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara,dimana pada saat pertemuan tersebut Terdakwa menceritakan keluhan kesahnya bahwa Terdakwa memiliki utang di Bank Multi Arta Sentosa (MAS) dan atas hutang tersebut terdakwa memohon kepada saksi korban untuk memberikan bantuan pinjaman uang dan minta mentransfer uang sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah) ke rekening milik terdakwa Denny Darwis di Bank Multi Arta Sentosa (MAS) dengan Nomor Rekening 2613114114 dengan alasan untuk memindahkan sertifikat milik terdakwa Denny Darwis yang dijadikan oleh terdakwa sebagai agunan di Bank Multi Arta Sentosa (MAS), untuk meyakinkan saksi korban santoso Gunawan dimana terdakwa menjanjikan akan mengembalikan uang milik saksi korban Santoso Gunawan tersebut secepatnya dan memberikan imbalan 10% dari jumlah uang yang dipinjam, dan terdakwa juga mengatakan uang tersebut akan segera dikembalikan setelah pengajuan kredit terdakwa di Bank Mandiri selesai, atas keterangan Terdakwa tersebut kemudian saksi korban Santoso Gunawan tergerak hatinya dan bersedia membantu terdakwa,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudain saksi korban Santoso Gunawan mentransfer uang tersebut kepada Terdakwa dari rekening saksi korban Rekening Bank BCA Nomor 4191182647 atas nama Santoso Gunawan ke Rekening Bank Multi Arta Sentosa (MAS) Nomor Rekening 2613114114 sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah) atas nama Terdakwa, setelah uang dari saksi korban diterima oleh Terdakwa kemudian Terdakwa telah berhasil mengajukan kredit ke Bank Mandiri akan tetapi janji Terdakwa untuk mengembalikan uang milik saksi korban sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah) tidak kunjung dikembalikan Terdakwa, kemudian saksi korban Santoso Gunawan sudah sering menemui Terdakwa untuk menagih uang yang telah terdakwa pinjam, namun janji-janji yang sering diberikan oleh Terdakwa kepada saksi korban tidak juga ditepati,

Menimbang bahwa kemudian untuk meyakinkan saksi korban Terdakwa juga berani membuat surat pernyataan agar saksi korban percaya diantaranya membuat surat pernyataan yang pertama (Ke-I) tanggal 21 Agustus 2013, yang Kedua (ke-II) tanggal 06 September 2013, yang ketiga (ke-III) tanggal 10 Oktober 2013; akan tetapi surat pernyataan ini juga tidak dilaksanakannya;

Menimbang bahwa kemudian sekitar bulan maret tahun 2014 Terdakwa kembali datang menemui saksi korban Santoso Gunawan yang sedang berada di kantornya di alamat yang sama, dimana Terdakwa juga tidak ingin mengembalikan uang pinjaman tersebut melainkan pada pertemuan itu Terdakwa mengatakan kepada saksi korban bahwa Terdakwa memiliki rumah yang terletak di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, kemudian Terdakwa juga menjelaskan bahwa surat-surat rumah tersebut sudah menjadi agunan di Bank ANZ Cabang Puri Indah yang saat itu dalam keadaan kredit macet dan dalam proses lelang, Terdakwa mengatakan bahwa Terdakwa bermaksud menjual rumah tersebut dan apabila suatu saat Terdakwa ada uang lagi maka Terdakwa akan membeli kembali rumah tersebut dari saksi korban ;

Menimbang bahwa untuk meyakinkan saksi korban Santoso Gunawan, Terdakwa juga mengajak saksi korban Santoso Gunawan ke Bank ANZ Sudirman, pada saat tiba di Bank ANZ Sudirman dan bertemu dengan Manager Mortgage Bank ANZ untuk memastikan bahwa Terdakwa Denny Darwis masih memiliki rumah namun sertifikatnya masih dalam agunan di Bank ANZ, saat itu Terdakwa meminta kepada saksi korban Santoso Gunawan untuk melunasi hutangnya dengan cara membeli rumah tersebut yang terletak di Perumahan

Halaman 38 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt





Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat yang saat itu telah diagunkan di Bank ANZ Cabang Puri Indah, dan Terdakwa mengatakan kepada saksi korban bahwa Terdakwa menjual rumah tersebut sesuai hutangnya di Bank ANZ senilai Rp. 1.670.492.584,- (satu miliar enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua lima ratus delapan puluh empat rupiah) dan bersedia ditambah biaya notaris dan pajak;

Menimbang bahwa setelah Terdakwa berhasil meyakinkan saksi korban Santoso Gunawan, sehingga membuat saksi korban percaya lagi dan menyerahkan sejumlah uang, dengan cara saksi korban mentransfer uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) sebagaimana bukti transfer yang diuraikan berikut :

1. Bukti Slip Transfer RTGS tanggal 09 Mei 2014 dari Rekening Nomor : 420 300 0833 atas nama Santoso Gunawan Ke Rekening ANZ Cabang Pluit Nomor : 0721 0000 0049 atas nama Denny Darwis Sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
2. Bukti Slip Transfer RTGS tanggal 09 Mei 2014 dari Rekening Nomor : 645 016 7001 atas nama Santoso Gunawan Ke Rekening ANZ Cabang Pluit Nomor : 0721 0000 0049 atas nama Denny Darwis Sebesar Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah)

Menimbang bahwa setelah semua hutang Terdakwa di Bank ANZ dibayarkan dan menebus Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 6840/Kedoya Utara atas nama Denny Darwis yang dijadikan jaminan di Bank ANZ Cabang Puri Indah, sesuai dengan perjanjian Terdakwa bahwa Terdakwa akan menjual rumah tersebut kepada Saksi korban dan kemudian disepakati antara saksi korban Santoso Gunawan dan Terdakwa untuk dilakukan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Nomor 136 tanggal 30 Mei 2014 antara Terdakwa Denny Darwis dan saksi korban Santoso Gunawan yang di hadiri oleh saksi Sinta Linawati sebagai istri Terdakwa dihadapan Hannywati Gunawan, SH selaku Notaris dikantor Bank ANZ Cabang Puri Indah dan ditandatangani langsung oleh Terdakwa dan istri Terdakwa dan juga saksi korban Santoso Gunawan dihadapan Notaris Hannywati,SH Jakarta, dimana dalam akta Perjanjian Pengikatan jual Beli tersebut salah satu Pasalnya yaitu Pasal 7 pada intinya menyatakan "pihak pertama (tuan Denny Darwis) dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua (tuan santoso gunawan), bilamana pada waktu pihak pertama berhalangan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, setelah pihak kedua dapat membuktikan bahwa pihak kedua telah melunasi seluruh pembayaran tersebut diatas kepada pihak pertama sendiri atau dengan cara menitipkan ke pengadilan negeri Jakarta barat, untuk dan atas nama serta mewakili pihak pertama, menjual atau secara lain mengoperkan, melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua sendiri” ;

Menimbang bahwa kemudian berdasarkan kuasa didalam PPJB (perjanjian pengikat jual beli) Nomor 136 tersebut kemudian saksi korban membuat AJB Nomor 184 / 2014 tanggal 18 Agustus 2014 **dengan nilai jual beli yang telah disepakati** sebesar Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dengan perhitungan adalah uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Rp. 670.492.584,- (enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) total Rp. 1.670.492.584,- (satu milyar enam ratus tujuh puluh juta empat ratus sembilan puluh dua juta lima ratus delapan puluh empat rupiah) ditambah biaya-biaya yang timbul seperti pajak-pajak, biaya notaries dan biaya lain-lainnya;

Menimbang bahwa kemudian dikwitansi tanggal 27 Juni 2014 yang ditandatangani oleh Terdakwa Denny Darwis disepakati tertulis uang sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dengan alasan Terdakwa ingin mengembalikan uang milik saksi korban yang pernah dipinjam oleh Terdakwa dahulu sebesar Rp. 302.556.626,- (tiga ratus dua juta lima ratus lima puluh enam ribu enam ratus dua puluh enam rupiah).

Menimbang bahwa kemudian setelah jual beli tersebut selesai dan rumah sudah menjadi milik saksi korban santoso Gunawa akan tetapi Terdakwa tidak mau keluar dari rumah Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat tersebut, kemudian pada tanggal 08 Mei 2015 untuk meyakinkan saksi korban, Terdakwa bersepakat membuat surat pernyataan yang isinya adalah bersedia keluar dari rumah milik saksi korban santoso gunawan di perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat dengan waktu 3 sampai 4 bulan terhitung sejak tanggal 08 Mei 2015 sampai dengan tanggal 8 Mei 2015, akan tetapi Terdakwa tidak juga keluar dari rumah tersebut dan Terdakwa kembali meyakinkan saksi korban santoso gunawan dengan membuat alasan bahwa Terdakwa akan mencari tempat rumah tinggal, kemudian untuk menambah lagi keyakinan korban Terdakwa pun mengatakan bahwa Terdakwa bersedia membayar denda sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila Terdakwa terlambat untuk keluar dari rumah milik

Halaman 40 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt

### 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 40



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi korban Santoso Gunawan tersebut dan saksi korban untuk kesekian kalinya percaya dan bersedia memberikan kesempatan lagi kepada Terdakwa akan tetapi surat pernyataan yang dibuat oleh Terdakwa tidak dilaksanakan dan Terdakwa juga tidak mau keluar dari rumah tersebut dan akhirnya saksi Korban melayangkan somasi kepada Terdakwa melalui kantor Pengacara Anthony LP Hutapea, SH, MH sebagaimana somasi, Somasi I (pertama) tanggal 30 Nopember 2015, Somasi II (kedua) tanggal 23 Desember 2015, Somasi III tanggal 11 Januari 2016, akan tetapi Terdakwa juga tidak mau keluar dari rumah saksi korban tersebut sebagaimana SHM 6840 / Kedoya Utara atas nama Santoso Gunawan sebagaimana yang tercatat yang dikuat oleh keterangan saksi Satibi, SH. Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat,

Menimbang bahwa atas perbuatan terdakwa tersebut diatas merupakan orang yang tidak berhak lagi untuk tinggal dirumah tersebut karena sudah atas nama saksi korban Santoso Gunawan sebagaimana SHM 680/Kedoya utara;

Menimbang bahwa dengan demikian unsur ini telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 167 ayat (1) KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif ke dua;

Menimbang, bahwa setelah majelis memperhatikan pledoi/ pembelaan baik dari Penasehat Hukum Terdakwa maupun dari Terdakwa sendiri dimana Majelis Hakim tidak sependapat dengan Panasehat Hukum Terdakwa /Terdakwa karena pada pokoknya pembelaan atau keberatan atas tuntutan Penuntut Umum hanya menguraikan dakwaan Alternatif kesatu setiap unsur Pasal 378 KUHP yang didakwakan tidak terbukti atau tidak terpenuhi sedangkan Penasehat Hukum Terdakwa / Terdakwa dalam Pledoi nya tidak menguraikan dakwaan Alternatif kedua Pasal 167 ayat (1) KUHP ,Majelis telah mempertimbangkan semua unsur dakwaan Alternatif kedua yaitu Pasal 167 ayat (1) KUHP sudah terbukti menurut hukum dan menurut Majelis tindakan Terdakwa terhadap kasus ini adalah suatu perbuatan Terdakwa yang menempati rumah saksi korban Santoso Gunawan di Perumahan Green Garden Blok P.3 No. 61 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat sebagaimana SHM No. 680 /Kadya Utara dengan cara melawan hak dan juga tidak mau keluar dari rumah saksi korban tersebut, padahal Terdakwa sudah buat surat pernyataan sebanyak tiga kali minta waktu untuk keluar dari rumah

Halaman 41 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt

#### 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 41



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan apabila Terdakwa lalai akan membayar Rp. 500 ribu setiap hari akan tetapi Terdakwa tidak kunjung keluar sehingga terjadi perbuatan melawan hukum pelanggaran peraturan dan perundang-undangan yang berlaku dengan merugikan saksi korban ,dan mengenai saksi Korban Santoso adalah DPO, dimana telah disangkal oleh Jaksa Penuntut Umum dalam surat terlampir dalam berkas perkara dan majelis juga berpendapat bahwa saksi korban perkaranya sudah di SP 3 kan sesuai dengan bukti yang diajukan oleh JPU ( terlampir dalam berkas perkara ) dan selama persidang saksi Korban selalu hadir kalau Saksi korban Santoso Gunawan DPO seharusnya aparat kepolisian telah menangkapnya, maka atas terpenuhinya dan terbuktinya unsur pasal 167 ayat (1) KUHP yang didakwakan seperti diuraikan oleh majelis diatas, pembelaan Panesehat Hukum Terdakwa / Terdakwa tersebut perlu dikesampingkan;

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

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan analisis yuridis Tuntutan Penuntut Umum sepanjang terbukti bersalahnya Terdakwa melakukan tindak pidana yang didakwakan dalam dakwaan alteratif pertama pasal 378 KUHPidana ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka kepada Terdakwa perlu diterapkan pidana percobaan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 14 ( a ) KUHPidana

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

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan oleh Penuntut Umum dalam perkara ini akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan terdakwa meresahkan masyarakat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut saksi (korban) Santoso Gunawan tidak dapat masuk kedalam rumah tersebut;
- Terdakwa sudah pernah dihukum

Keadaan yang meringankan;

- Terdakwa berlaku sopan selama dalam persidangan.
- Terdakwa menyesali perbuatannya dan mohon keringan hukumannya;

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

Memperhatikan, Pasal 167 (ayat 1) KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

1. Menyatakan Terdakwa **Denny Darwis** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “ **Menempati rumah dengan cara melawan hukum dan tidak dengan segera meninggalkan /mengosongkan rumah tersebut walaupun telah diperintahkan oleh yang berhak atau suruhannya tidak juga mau pergi dengan segera**, sebagaimana dakwaan Alternatif kedua Pasal 167 ayat ( 1 ) KUHPidana ;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa **Denny Darwis** dengan pidana penjara selama 6 ( enam ) bulan;
3. Menetapkan Pidana tersebut tidak usah dijalani kecuali jika dikemudian hari ada putusan Hakim yang menentukan lain, disebabkan karena Terpidana melakukan suatu tindak Pidana sebelum masa percobaan selama 1 ( satu ) tahun berakhir ;
4. Menetapkan barang bukti berupa :
  - a) Copy legalisir PPJB No. 136/2014 tanggal 30 Mei 2014 dari Kantor Notaris Hannywati Gunawan ;
  - b) Copy legalisir kwitansi tanggal 27 Juni 2014 sebesar Rp. 2,1 milyar ;
  - c) Copy legalisir putusan Perdata No. 636/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tanggal 24 Oktober 2017 ;
  - d) Copy legalisir Surat Pernyataan tanggal 8 Mei 2015 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Denny Darwis ;
  - e) Copy legalisir Surat Keterangan Pelunasan Pinjaman Hutang an. Denny Darwis tanggal 9 Mei 2014 dari Bank ANZ Cabang Puri Indah Jakarta Barat;

Halaman 43 Putusan Nomor 1140/Pid.B/2022/PN Jkt.Brt

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f) Copy legalisir Slip pemindahan dana antar rekening BCA No. 4191182647 an. Santoso Gunawan ke Rekening Bank Multi Artha Sentosa No. 2613114114 an. Denny Darwis tanggal 7 Juni 2013 sebesar Rp. 302.552.626,-

tetap terlampir dalam berkas perkara.

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

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada hari Selasa, tanggal 6 Juni 2023, oleh kami, Sri Hartati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Syafrudin Ainor Rafiek, S.H., M.H., Dede Suryaman, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **13 Juni 2023**, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Nur Irfan, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, serta dihadiri oleh M. Kurniawan, S.H. Penuntut Umum Penuntut dan Terdakwa dengan didampingi oleh Penasehat Hukum.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Syafrudin Ainor Rafiek, S.H., M.H.

Sri Hartati, S.H., M.H.

Dede Suryaman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nur Irfan, S.H.