



**PUTUSAN**

NOMOR 166/PID/2023/PT.DKI

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara pidana pada tingkat banding menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara

Terdakwa:

1. Nama lengkap : ANDRE LUCAS SIM;
2. Tempat lahir : Jakarta;
3. Umur/Tanggal lahir : 47 tahun/20 Mei 1976;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Jl. Kedoya Raya No. 7 RT.004 RW.007, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat;
7. Agama : Kristen;
8. Pekerjaan : Karyawan Swasta;

Terdakwa ditahan dalam Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik, sejak tanggal 1 Februari 2023 sampai dengan tanggal 20 Februari 2023;
2. Penyidik Perpanjangan oleh Penuntut Umum, sejak tanggal 21 Februari 2023 sampai dengan tanggal 1 April 2023;
3. Penuntut Umum, sejak tanggal 31 Maret 2023 sampai dengan tanggal 19 April 2023;
4. Hakim Pengadilan Negeri, sejak tanggal 3 April 2023 sampai dengan tanggal 2 Mei 2023;
5. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan oleh Ketua Pengadilan Negeri, sejak tanggal 3 Mei 2023 sampai dengan tanggal 1 Juli 2023;
6. Hakim Pengadilan Tinggi, sejak tanggal 20 Juni 2023 sampai dengan tanggal 19 Jul 2023;

*Halaman 1 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



7. Hakim Pengadilan Tinggi Perpanjangan oleh Wakil Ketua Pengadilan Tinggi, sejak tanggal 20 Juli 2023 sampai dengan tanggal 17 September 2023;

Terdakwa di pengadilan tingkat pertama didampingi Penasihat Hukum Saipullah Nasution, S.H., M.M., Rizky Hariyo Wibowo, S.H., M.H., Harmaein Lubis, S.H., Fikri Abdullah, S.H., M.H., Dito Arswenda, S.H., Michael Bryan, S.H dan Yosia Putra Permana Parapat, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Nasution, Lubis, Hariyowibowo & Partners (NLHP Lawyers), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 April 2023, di tingkat banding berdasarkan surat kuasa tanggal 16 Juni 2023 dan tanggal 10 Juli 2023;

### **Pengadilan Tinggi** tersebut;

Telah membaca:

- Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 166/PID/2023/PT DKI tanggal 7 Juli 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta No.166/PID/2023/PT.DKI tanggal 7 Juli 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa Terdakwa diajukan ke persidangan dengan dakwaan sebagai berikut:

#### **PERTAMA :**

Bahwa Ia Terdakwa ANDRE LUCAS SIM alias ANDRE LUCAS SIMON, pada bulan Juni 2021 yang hari dan tanggalnya sudah tidak dapat diingat lagi dan pada hari Kamis tanggal 30 September 2021 sekitar pukul 10.00 WIB, atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk antara bulan Juni 2021 dan bulan September 2021, atau masih di tahun 2021 bertempat di Coffe Bean Lantai 2 Mall Puri Indah Kembangan Jl. Puri Agung No.1 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat dan di Restoran A&W Kedoya Jl. Kedoya Raya Nomor 24-25 RT.009 RW.004 Kelurahan Kedoya Selatan Kecamatan Kebon Jeruk

*Halaman 2 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Barat, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, yang dilakukan ia Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut:

- Pada tahun 2016 sampai tahun 2017 pihak PT KUKUH MANDIRI LESTARI perusahaan yang bergerak dibidang Property yang berkantor di Site Office PIK2 Jl. Inspeksi No.5 (Terusan Jl Perancis) Kelurahan Dadap Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang sedang melakukan pengembangan wilayah tahap dua untuk membebaskan tanah yang ada di Desa Salemban Jati, Desa Tanjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Lemo dan Desa Pangkalan Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang total seluas 181.223 M<sup>2</sup> dan diketahui bidang-bidang tanah tersebut milik Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON sehingga sejak tahun 2017 sampai tahun 2019 saksi DENNY PRASETYA WANGSYA selaku Manager Divisi Pembebasan Tanah PT. KUKUH MANDIRI LESTARI berusaha menghubungi Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON akan tetapi tidak ada tanggapan.
- Selanjutnya pada bulan Juni 2021 pasca Pandemi Covid-19 saksi DENNY PRASETYA WANGSYA mewakili PT KUKUH MANDIRI LESTARI kembali melakukan pendekatan kepada Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON dan akhirnya saksi DENNY PRASETYA WANGSYA berhasil melakukan komunikasi dengan Terdakwa, ketika itu saksi DENNY PRASETYA WANGSYA menjelaskan maksudnya mau membeli tanah milik Terdakwa dan tanah milik Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON yang ada di Desa Salemban Jati, Desa Tanjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Lemo dan di Desa Pangkalan Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang total seluas 181.223 M<sup>2</sup>, atas penjelasan dari saksi DENNY PRASETYA WANGSYA tersebut oleh Terdakwa disepakati akan mengadakan pertemuan di

*Halaman 3 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Coffe Bean Lantai 2 Mall Puri Indah Kembangan Jl. Puri Agung No.1 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat sehingga saksi NONO SAMPONO selaku Direktur Utama PT. KUKUH MANDIRI LESTARI telah menunjuk saksi ALI HANAFIA LIJAYA (Agen Property) yang pernah mengurus jual-beli tanah antara saksi SAMUEL LUCAS SIMON dengan AGUNG SEDAYU GROUP.

- Kemudian masih di bulan Juni 2021 hari dan tanggalnya sudah tidak dapat diingat lagi Terdakwa berusaha meyakinkan saksi DENNY PRASETYA WANGSYA dan saksi ALI HANAFIA LIJAYA selaku wakil pihak PT. KUKUH MANDIRI LESTARI dan terdakwa meminta agar saksi DENNY PRASETYA WANGSYA dan saksi ALI HANAFIA LIJAYA menyerahkan sejumlah uang untuk success fee / komisi serta Terdakwa mengatakan akan menjual tanah milik Terdakwa sendiri dan akan membantu mediasi dengan Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON selaku pemilik tanah agar mau menjual tanah milik Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON yang ada di Desa Salemban Jati, Desa Tanjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Lemo dan Desa Pangkalan Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang total seluas 181.223 M<sup>2</sup> dengan syarat PT KUKUH MANDIRI LESTARI harus memberikan success fee / komisi kepada Terdakwa (sebesar) Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah) untuk satu meter persegi tanah yang mau dibeli dan jika PT. KUKUH MANDIRI LESTARI tidak mau memberikan success fee / komisi maka pembebasan tanah seluas 181.223 M<sup>2</sup> tidak akan terlaksana.

- Dikarenakan saksi DENNY PRASETYA WANGSYA selaku Manager Divisi Pembebasan Tanah dan saksi ALI HANAFIA LIJAYA selaku Agen Property yang sudah ditugaskan Direktur Utama PT KUKUH MANDIRI LESTARI merasa percaya kepada Terdakwa yang mau menjual tanah miliknya dan Terdakwa sudah berjanji mau mediasi dengan Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON agar mau menjual tanahnya kepada PT KUKUH MANDIRI LESTARI, sehingga saksi DENNY PRASETYA WANGSYA dan saksi ALI HANAFIA LIJAYA bersedia memberikan success fee / komisi kepada Terdakwa sejumlah

*Halaman 4 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah) persatu meter persegi tanah yang mau dibeli dengan perhitungan luas tanah 181.223 M<sup>2</sup> dikali Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah) sehingga success fee / komisi yang akan diberikan kepada Terdakwa total sejumlah Rp.1.812.230.000,- (satu milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah).

- Setelah pertemuan tersebut selanjutnya Terdakwa menghubungi saksi SAMUEL LUCAS SIMON memberitahu bahwa Terdakwa baru bertemu dengan saksi DENNY PRASETYA WANGSYA di Coffe Bean Lantai 2 Mall Puri Indah Kembangan Jl. Puri Agung No.1 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat dalam rangka pihak saksi DENNY PRASETYA WANGSYA mau membeli tanah milik Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON yang berlokasi di Desa Salemban Jati, Desa Tanjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Lemo dan di Desa Pangkalan Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang total seluas 181.223 M<sup>2</sup> dan Terdakwa memberitahu jika saksi DENNY PRASETYA WANGSYA mau bertemu dengan saksi SAMUEL LUCAS SIMON.

- Kemudian saksi DENNY PRASETYA WANGSYA dan saksi ALI HANAFIA LIJAYA melaporkan kesepakatan hasil pertemuan dengan Terdakwa tersebut kepada saksi NONO SAMPONO selaku Direktur Utama PT KUKUH MANDIRI LESTARI dan oleh saksi NONO SAMPONO disetujui yang pelaksanaan penyerahan uang success fee / komisi nya kepada Terdakwa akan dilaksanakan pada tanggal 30 September 2021 di Restorant A&W Kedoya Jl. Kedoya Raya Nomor 24-25 RT.009 RW.004 Kelurahan Kedoya Selatan Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat.

- Selanjutnya pada tanggal 29 September 2021 di Kantor PT KUKUH MANDIRI LESTARI saksi NONO SAMPONO melalui saksi DENNY PRASETYA WANGSYA memerintah Staff Keuangan PT. KUKUH MANDIRI LESTARI yaitu saksi YUDHA AGUNG PRABOWO agar membukakan 4 (empat) lembar Cek Bank Permata Cabang Puri Niaga Jakarta Barat rekening nomor 0701386388 atas nama ALI

*Halaman 5 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*

#### 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

HANAFIA LIJAYA total sejumlah Rp.1.812.230.000,- (satu milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah), sehingga hari itu juga saksi YUDHA AGUNG PRABOWO langsung mengisi 4 (empat) lembar Cek Bank Permata Cabang Puri Niaga Jakarta Barat rekening nomor 0701386388 atas nama ALI HANAFIA LIJAYA dan meminta tandatangan saksi ALI HANAFIA LIJAYA dengan perincian yaitu:

- 1). Cek Bank Permata Cabang Puri Niaga Jakarta Barat rekening nomor 0701386388 atas nama ALI HANAFIA LIJAYA, Cek Nomor 487661 tertanggal 29 September 2021 nominal Rp.312.230.000,- (tiga ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah)
- 2). Cek Bank Permata Cabang Puri Niaga Jakarta Barat rekening nomor 0701386388 atas nama ALI HANAFIA LIJAYA, Cek Nomor 159540 tanggal 29 September 2021 nominal Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
- 3). Cek Bank Permata Cabang Puri Niaga Jakarta Barat rekening nomor 0701386388 atas nama ALI HANAFIA LIJAYA, Cek Nomor 254723 tanggal 29 September 2021 nominal Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
- 4). Cek Bank Permata Cabang Puri Niaga Jakarta Barat rekening nomor 0701386388 atas nama ALI HANAFIA LIJAYA, Cek Nomor 602246 tanggal 29 September 2021 nominal Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

- Bahwa setelah ke-4 Cek Bank Permata tersebut ditandatangani saksi ALI HANAFIA LIJAYA lalu sesuai perintah saksi DENNY PRASETYA WANGSYA dan saksi ALI HANAFIA LIJAYA maka saksi YUDHA AGUNG PRABOWO mengisi Kwitansi Penerimaan Uang tanggal 30 September 2021 dengan berita yaitu : Komisi untuk Andre Lukas Simon. Dalam rangka membantu mediasi tanah keluarga Lukas Simon (Tahap Dua).

- Kesokan harinya tanggal 30 September 2021 sesuai perintah dari saksi DENNY PRASETYA WANGSYA dan saksi ALI HANAFIA LIJAYA maka saksi YUDHA AGUNG PRABOWO menyerahkan ke-4

Halaman 6 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI

#### 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

Cek Bank Permata tersebut kepada saksi HUSIN selaku Kurir PT. KUKUH MANDIRI LESTARI agar diantarkan kepada Terdakwa di Restorant A&W Kedoya Jl. Kedoya Raya Nomor 24-25 RT.009 RW.004 Kelurahan Kedoya Selatan Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat sekaligus agar Terdakwa menandatangani Kwitansi Penerimaan Uang tertanggal 30 September 2021.

- Bahwa setelah saksi HUSIN bertemu Terdakwa di Restorant A&W Kedoya Jl. Kedoya Raya Nomor 24-25 RT.009 RW.004 Kelurahan Kedoya Selatan Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat selanjutnya sekitar pukul 10.00 WIB saksi HUSIN menyerahkan ke-4 Cek Bank Permata dan Kwitansi Penerimaan Uang tanggal 30 September 2021 kepada Terdakwa, pada saat itu Terdakwa merubah kalimat di Kwitansi Penerimaan Uang tanggal 30 September 2021 yang semula beritanya Komisi untuk Andre Lukas Simon. Dalam rangka membantu mediasi tanah keluarga Lukas Simon (Tahap Dua) oleh Terdakwa kalimat (Tahap Dua) dicoret diganti menjadi (Tahap Satu) dan ditambah kalimat: (tahun 2013-2014), setelah itu Terdakwa baru menandatangani Kwitansi, lalu Kwitansi Penerimaan Uang tanggal 30 September 2021 oleh Terdakwa dikembalikan kepada saksi HUSIN.

- Selanjutnya saksi HUSIN pulang ke Kantor PT KUKUH MANDIRI LESTARI menyerahkan Kwitansi Penerimaan Uang tanggal 30 September 2021 kepada saksi YUDHA AGUNG PRABOWO, ketika itu saksi YUDHA AGUNG PRABOWO baru tahu di Kwitansi Penerimaan Uang tanggal 30 September 2021 beritanya telah dicoret Terdakwa dan diganti menjadi Komisi untuk Andre Lukas Simon. Dalam rangka membantu mediasi tanah keluarga Lukas Simon (Tahap Satu), sehingga saksi YUDHA AGUNG PRABOWO melapor kepada saksi DENNY PRASETYA WANGSYA dan saksi ALI HANAFIA LIJAYA serta saksi NONO SAMPONO terkait dirubahnya berita di Kwitansi Penerimaan Uang tanggal 30 September 2021, akan tetapi pada saat itu saksi DENNY PRASETYA WANGSYA bersama saksi ALI HANAFIA LIJAYA dan saksi NONO SAMPONO menolak perubahan berita

Halaman 7 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI



tersebut dan berusaha menghubungi Terdakwa namun Terdakwa sulit untuk ditemui.

- Bahwa maksud dan tujuannya Terdakwa mencoret dan merubah kalimat / berita di Kwitansi Penerimaan Uang tanggal 30 September 2021 yang semula Komisi untuk Andre Lukas Simon. Dalam rangka membantu mediasi tanah keluarga Lukas Simon (Tahap Dua) dirubah menjadi (Tahap Satu) yaitu success fee / komisi yang diterima Terdakwa dari PT KUKUH MANDIRI LESTARI seolah-olah diperhitungkan dengan success fee / komisi jual-beli tanah yang terjadi pada tanggal 14 Pebruari 2013 antara saksi SAMUEL LUCAS SIMON dengan saksi ALI HANAFIA LIJAYA (wakil AGUNG SEDAYU GROUP) terhadap tanah sekitar 18 Hektare di Desa Salembaran Jaya Blok 7 seluas 6,7 Hektare, di Desa Salembaran Jati Blok 3 seluas 11,2 Hektare dan di Kelurahan Kosambi Barat seluas 1,1 Hektare padahal sesuai kesepakatan yang terjadi tanggal 14 Pebruari 2013 antara saksi SAMUEL LUCAS SIMON dengan saksi ALI HANAFIA LIJAYA sama sekali tidak ada kesepakatan pemberian success fee / komisi untuk Terdakwa.

- Pada hari itu juga tanggal 30 September 2021 ke-4 Cek Bank Permata Cabang Puri Niaga Jakarta Barat rekening nomor 0701386388 atas nama ALI HANAFIA LIJAYA nominal sejumlah Rp.1.812.230.000,- (satu milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh Terdakwa langsung dicairkan dananya disetorkan ke Rekening Bank BCA nomor 1981772615 atas nama ANDRE LUCAS SIM di BCA KCU Daan Mogot Jl. Raya Daan Mogot No.95 Kelurahan Wijaya Kusuma Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, selanjutnya uang milik PT KUKUH MANDIRI LESTARI yang sudah masuk ke Rekening Bank BCA nomor 1981772615 atas nama ANDRE LUCAS SIM tersebut oleh Terdakwa habis dipergunakan untuk kepentingan pribadi Terdakwa.

- Kemudian pada akhir tahun 2021 Terdakwa bersama saksi SAMUEL LUCAS SIMON mengadakan pertemuan dengan saksi DENNY PRASETYA WANGSYA di Baku Sayang Jakarta Barat

*Halaman 8 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membahas pembelian tanah milik Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON di Desa Salemban Jati, Desa Tanjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Lemo dan di Desa Pangkalan Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang total seluas 181.223 M<sup>2</sup> dengan harga yang ditawarkan saksi DENNY PRASETYA WANGSYA seharga Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per satu meter persegi, namun ketika itu saksi SAMUEL LUCAS SIMON mengatakan mau disampaikan terlebih dahulu kepada pihak Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON yang lainnya karena harganya belum masuk.

- Bahwa setelah ditunggu hingga bulan Mei 2022 sama sekali Terdakwa tidak memenuhi janjinya dan tidak memberikan kabar kepada pihak PT KUKUH MANDIRI LESTARI terhadap perkembangan penjualan tanah, sehingga pada bulan Mei 2022 saksi DENNY PRASETYA WANGSYA datang ke Klinik Dokterkulitku di RUKAN Permata Senayan Blok F.12 Jl. Tentara Pelajar Kelurahan Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan menemui saksi SAMUEL LUCAS SIMON konfirmasi terkait janji Terdakwa yang mau membujuk atau membantu PT KUKUH MANDIRI LESTARI agar tanah milik Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON seluas 181.223 M<sup>2</sup> dijual kepada PT KUKUH MANDIRI LESTARI karena Terdakwa telah menerima success fee / komisi dari PT KUKUH MANDIRI LESTARI sejumlah Rp.1.812.230.000,- (satu milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah), ketika itu saksi SAMUEL LUCAS SIMON kaget karena Terdakwa tidak pernah memberitahu sama sekali serta Terdakwa tidak pernah meminta kepada keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON agar mau menjual tanahnya kepada PT KUKUH MANDIRI LESTARI.

- Dikarenakan hingga awal bulan Juli 2022 Terdakwa tidak memberikan informasi perkembangan penjualan tanah milik Terdakwa dan tanah milik Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON seluas 181.223 M<sup>2</sup>, sehingga pada tanggal 13 Juli 2022 pihak PT KUKUH MANDIRI LESTARI melalui Kuasa Hukumnya mengirim Somasi Pertama kepada Terdakwa dan karena Somasi Pertama tidak

*Halaman 9 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*

#### 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)



ditanggapi selanjutnya pada tanggal 18 Juli 2022 Kuasa Hukum PT KUKUH MANDIRI LESTARI kembali mengirim Somasi Ke-2 (Terakhir) yang pada pokoknya meminta Terdakwa agar mengembalikan uang kepada PT KUKUH MANDIRI LESTARI sejumlah Rp.1.812.230.000,- (satu milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) ditambah kerugian materil dan imateriil lainnya sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) total menjadi sejumlah Rp.3.812.230.000,- (tiga milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah), namun Somasi Ke-2 tersebut oleh Terdakwa tidak ditanggapi sehingga pada tanggal 21 Juli 2022 Kuasa Hukum PT KUKUH MANDIRI LESTARI melaporkan Terdakwa ke SPKT Polda Metro Jaya.

- Perbuatan Terdakwa yang meminta uang success fee / komisi dengan cara menjanjikan akan menjual tanah milik Terdakwa dan berjanji akan membujuk Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON agar mau menjual tanah milik Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON kepada PT KUKUH MANDIRI LESTARI tersebut telah merugikan PT KUKUH MANDIRI LESTARI sejumlah Rp.1.812.230.000,- (satu milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) atau sekitar sejumlah tersebut.

Perbuatan Ia Terdakwa sebagaimana tersebut diatas, diatur dan diancam pidana sesuai Pasal 378 KUHP;

ATAU

KEDUA :

Bahwa Terdakwa ANDRE LUCAS SIM alias ANDRE LUCAS SIMON pada hari Kamis tanggal 30 September 2021, atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu tertentu yang masih termasuk pada bulan September 2021, atau masih termasuk di tahun 2021, bertempat di BCA KCU Daan Mogot Jakarta Barat Jl. Raya Daan Mogot No. 95 Kelurahan Wijaya Kusuma Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang

*Halaman 10 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, yang dilakukan Ia Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut:

- Pada tahun 2016 sampai tahun 2017 pihak PT KUKUH MANDIRI LESTARI perusahaan yang bergerak dibidang Property yang berkantor di Site Office PIK2 Jl. Inspeksi No.5 (Terusan Jl Perancis) Kelurahan Dadap Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang sedang melakukan pengembangan wilayah tahap dua untuk membebaskan tanah yang ada di Desa Salemban Jati, Desa Tanjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Lemo dan di Desa Pangkalan Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang total seluas 181.223 M<sup>2</sup> dan diketahui bidang-bidang tanah tersebut milik Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON sehingga sejak tahun 2017 sampai tahun 2019 saksi DENNY PRASETYA WANGSYA selaku Manager Divisi Pembebasan Tanah PT. KUKUH MANDIRI LESTARI berusaha menghubungi Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON akan tetapi tidak ada tanggapan.
- Selanjutnya pada bulan Juni 2021 pasca Pandemi Covid-19 saksi DENNY PRASETYA WANGSYA mewakili PT. KUKUH MANDIRI LESTARI kembali melakukan pendekatan kepada Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON dan akhirnya saksi DENNY PRASETYA WANGSYA berhasil komunikasi dengan Terdakwa, ketika itu saksi DENNY PRASETYA WANGSYA menjelaskan maksudnya mau membeli tanah milik Terdakwa dan tanah milik Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON yang ada di Desa Salemban Jati, Desa Tanjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Lemo dan di Desa Pangkalan Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang total seluas 181.223 M<sup>2</sup>, atas penjelasan dari saksi DENNY PRASETYA WANGSYA tersebut oleh Terdakwa disepakati akan mengadakan pertemuan di Coffe Bean Lantai 2 Mall Puri Indah Jl. Puri Agung No.1 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat sehingga saksi NONO SAMPONO selaku Direktur Utama PT KUKUH MANDIRI LESTARI telah menunjuk saksi ALI HANAFIA LIJAYA (Agen Property) yang pernah mengurus jual-beli tanah antara saksi SAMUEL LUCAS SIMON dengan AGUNG SEDAYU GROUP di tahun 2013.

*Halaman 11 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



- Kemudian masih di bulan Juni 2021 hari dan tanggalnya sudah tidak dapat diingat lagi Terdakwa meminta success fee / komisi sebesar Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah) untuk satu meter persegi tanah yang mau dibeli dan jika PT KUKUH MANDIRI LESTARI tidak mau memberikan success fee / komisi maka pembebasan tanah seluas 181.223 M<sup>2</sup> tidak akan terlaksana.
- Setelah pertemuan tersebut selanjutnya Terdakwa menghubungi saksi SAMUEL LUCAS SIMON memberitahu baru bertemu dengan saksi DENNY PRASETYA WANGSYA di Coffe Bean Lantai 2 Mall Puri Indah Kembangan Jl. Puri Agung No.1 Kelurahan Kembangan Selatan Kecamatan Kembangan Jakarta Barat dalam rangka pihak saksi DENNY PRASETYA WANGSYA mau membeli tanah milik Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON yang berlokasi di Desa Salebaran Jati, Desa Tanjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Lemo dan di Desa Pangkalan Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang total seluas 181.223 M<sup>2</sup> dan Terdakwa memberitahu jika saksi DENNY PRASETYA WANGSYA mau bertemu dengan saksi SAMUEL LUCAS SIMON.
- Kemudian saksi DENNY PRASETYA WANGSYA dan saksi ALI HANAFIA LIJAYA melaporkan kesepakatan hasil pertemuan dengan Terdakwa tersebut kepada saksi NONO SAMPONO selaku Direktur Utama PT KUKUH MANDIRI LESTARI dan oleh saksi NONO SAMPONO disetujui yang pelaksanaan penyerahan uang success fee / komisinya kepada Terdakwa akan dilaksanakan pada tanggal 30 September 2021 di Restorant A&W Kedoya Jl. Kedoya Raya Nomor 24-25 RT.009 RW.004 Kelurahan Kedoya Selatan Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat.
- Selanjutnya pada tanggal 29 September 2021 di Kantor PT KUKUH MANDIRI LESTARI saksi NONO SAMPONO melalui saksi DENNY PRASETYA WANGSYA memerintah Staff Keuangan PT. KUKUH MANDIRI LESTARI yaitu saksi YUDHA AGUNG PRABOWO agar membukakan 4 (empat) lembar Cek Bank Permata Cabang Puri Niaga Jakarta Barat rekening nomor 0701386388 atas nama ALI

*Halaman 12 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



HANAFIA LIJAYA total sejumlah Rp.1.812.230.000,- (satu milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah), sehingga hari itu juga saksi YUDHA AGUNG PRABOWO langsung mengisi 4 (empat) lembar Cek Bank Permata Cabang Puri Niaga Jakarta Barat rekening nomor 0701386388 atas nama ALI HANAFIA LIJAYA dan meminta tandatangan saksi ALI HANAFIA LIJAYA dengan perincian yaitu:

- 1). Cek Bank Permata Cabang Puri Niaga Jakarta Barat rekening nomor 0701386388 atas nama ALI HANAFIA LIJAYA, Cek Nomor 487661 tertanggal 29 September 2021 nominal Rp.312.230.000,- (tiga ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah)
- 2). Cek Bank Permata Cabang Puri Niaga Jakarta Barat rekening nomor 0701386388 atas nama ALI HANAFIA LIJAYA, Cek Nomor 159540 tanggal 29 September 2021 nominal Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
- 3). Cek Bank Permata Cabang Puri Niaga Jakarta Barat rekening nomor 0701386388 atas nama ALI HANAFIA LIJAYA, Cek Nomor 254723 tanggal 29 September 2021 nominal Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
- 4). Cek Bank Permata Cabang Puri Niaga Jakarta Barat rekening nomor 0701386388 atas nama ALI HANAFIA LIJAYA, Cek Nomor 602246 tanggal 29 September 2021 nominal Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

- Bahwa setelah ke-4 Cek Bank Permata tersebut ditandatangani saksi ALI HANAFIA LIJAYA lalu sesuai perintah saksi DENNY PRASETYA WANGSYA dan saksi ALI HANAFIA LIJAYA maka saksi YUDHA AGUNG PRABOWO mengisi Kwitansi Penerimaan Uang tanggal 30 September 2021 dengan berita yaitu: Komisi untuk Andre Lukas Simon. Dalam rangka membantu mediasi tanah keluarga Lukas Simon (Tahap Dua).

- Kesokan harinya tanggal 30 September 2021 sesuai perintah dari saksi DENNY PRASETYA WANGSYA dan saksi ALI HANAFIA LIJAYA maka saksi YUDHA AGUNG PRABOWO menyerahkan ke-4

*Halaman 13 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



Cek Bank Permata tersebut kepada saksi HUSIN selaku Kurir PT KUKUH MANDIRI LESTARI agar diantarkan kepada Terdakwa di Restorant A&W Kedoya Jl. Kedoya Raya Nomor 24-25 RT.009 RW.004 Kelurahan Kedoya Selatan Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat sekaligus agar Terdakwa menandatangani Kwitansi Penerimaan Uang tertanggal 30 September 2021.

- Bahwa setelah saksi HUSIN bertemu Terdakwa di Restorant A&W Kedoya Jl. Kedoya Raya Nomor 24-25 RT.009 RW.004 Kelurahan Kedoya Selatan Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat selanjutnya sekitar pukul 10.00 WIB saksi HUSIN menyerahkan ke-4 Cek Bank Permata dan Kwitansi Penerimaan Uang tanggal 30 September 2021 kepada Terdakwa, pada saat itu Terdakwa merubah kalimat di Kwitansi Penerimaan Uang tanggal 30 September 2021 yang semula beritanya Komisi untuk Andre Lukas Simon. Dalam rangka membantu mediasi tanah keluarga Lukas Simon (Tahap Dua) oleh Terdakwa kalimat (Tahap Dua) dicoret diganti menjadi (Tahap Satu) dan ditambah kalimat: (tahun 2013-2014), setelah itu Terdakwa baru menandatangani Kwitansi, lalu Kwitansi Penerimaan Uang tanggal 30 September 2021 oleh Terdakwa dikembalikan kepada saksi HUSIN.

- Selanjutnya saksi HUSIN pulang ke Kantor PT KUKUH MANDIRI LESTARI menyerahkan Kwitansi Penerimaan Uang tanggal 30 September 2021 kepada saksi YUDHA AGUNG PRABOWO, ketika itu saksi YUDHA AGUNG PRABOWO baru tahu di Kwitansi Penerimaan Uang beritanya telah dicoret Terdakwa dan diganti menjadi Komisi untuk Andre Lukas Simon. Dalam rangka membantu mediasi tanah keluarga Lukas Simon (Tahap Satu), sehingga saksi YUDHA AGUNG PRABOWO melapor kepada saksi DENNY PRASETYA WANGSYA dan saksi ALI HANAFIA LIJAYA serta saksi NONO SAMPONO terkait dirubahnya berita di Kwitansi Penerimaan Uang, akan tetapi pada saat itu saksi DENNY PRASETYA WANGSYA bersama saksi ALI HANAFIA LIJAYA dan saksi NONO SAMPONO menolak perubahan berita tersebut dan berusaha menghubungi Terdakwa namun Terdakwa sulit untuk ditemui.

*Halaman 14 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



- Bahwa maksud dan tujuannya Terdakwa mencoret dan merubah kalimat / berita di Kwitansi Penerimaan Uang tanggal 30 September 2021 yang semula Komisi untuk Andre Lukas Simon. Dalam rangka membantu mediasi tanah keluarga Lukas Simon (Tahap Dua) dirubah menjadi (Tahap Satu) yaitu success fee / komisi yang diterima Terdakwa dari PT KUKUH MANDIRI LESTARI seolah-olah diperhitungkan dengan success fee / komisi jual-beli tanah yang terjadi pada tanggal 14 Pebruari 2013 antara saksi SAMUEL LUCAS SIMON dengan saksi ALI HANAFIA LIJAYA (wakil AGUNG SEDAYU GROUP) terhadap tanah sekitar 18 Hektare padahal sesuai kesepakatan yang terjadi tanggal 14 Pebruari 2013 antara saksi SAMUEL LUCAS SIMON dengan saksi ALI HANAFIA LIJAYA sama sekali tidak ada kesepakatan pemberian success fee / komisi untuk Terdakwa.

- Pada hari itu juga tanggal 30 September 2021 ke-4 Cek Bank Permata Cabang Puri Niaga Jakarta Barat rekening nomor 0701386388 atas nama ALI HANAFIA LIJAYA nominal Rp.1.812.230.000,- (satu milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) oleh Terdakwa langsung dicairkan dananya disetorkan ke Rekening Bank BCA nomor 1981772615 atas nama ANDRE LUCAS SIM di BCA KCU Daan Mogot Jl. Raya Daan Mogot No.95 Kelurahan Wijaya Kusuma Kecamatan Grogol Petamburan Jakarta Barat, selanjutnya uang milik PT KUKUH MANDIRI LESTARI yang sudah masuk ke Rekening Bank BCA nomor 1981772615 atas nama ANDRE LUCAS SIM tersebut oleh Terdakwa habis dipergunakan untuk kepentingan pribadi Terdakwa.

- Kemudian pada akhir tahun 2021 Terdakwa bersama saksi SAMUEL LUCAS SIMON mengadakan pertemuan dengan saksi DENNY PRASETYA WANGSYA di Baku Sayang Jakarta Barat membahas pembelian tanah milik Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON di Desa Salembaran Jati, Desa Tanjung Burung, Desa Tanjung Pasir, Desa Lemo dan di Desa Pangkalan Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang total seluas 181.223 M<sup>2</sup> dengan harga yang ditawarkan saksi DENNY PRASETYA WANGSYA Rp.200.000,- (dua ratus

*Halaman 15 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



ribu rupiah) per satu meter persegi, namun ketika itu saksi SAMUEL LUCAS SIMON mengatakan mau disampaikan terlebih dahulu kepada pihak Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON yang lainnya karena harganya belum masuk.

- Bahwa setelah ditunggu hingga bulan Mei 2022 sama sekali Terdakwa tidak memberikan kabar kepada pihak PT KUKUH MANDIRI LESTARI terhadap perkembangan penjualan tanah, sehingga pada bulan Mei 2022 saksi DENNY PRASETYA WANGSYA datang ke Klinik Dokterkulitku di RUKAN Permata Senayan Blok F.12 Jl. Tentara Pelajar Kelurahan Grogol Utara Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan menemui saksi SAMUEL LUCAS SIMON konfirmasi terkait ucapan Terdakwa yang mau membantu PT. KUKUH MANDIRI LESTARI agar tanah milik Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON seluas 181.223 M<sup>2</sup> dijual kepada PT KUKUH MANDIRI LESTARI karena Terdakwa sudah menerima success fee / komisi dari PT. KUKUH MANDIRI LESTARI sejumlah Rp.1.812.230.000,- (satu milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah), ketika itu saksi SAMUEL LUCAS SIMON kaget karena Terdakwa tidak pernah memberitahu sama sekali serta Terdakwa tidak pernah meminta kepada keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON agar mau menjual tanahnya kepada PT. KUKUH MANDIRI LESTARI.

- Dikarenakan hingga awal bulan Juli 2022 Terdakwa tidak memberikan informasi perkembangan penjualan tanah milik Terdakwa dan tanah milik Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON seluas 181.223 M<sup>2</sup>, sehingga pada tanggal 13 Juli 2022 pihak PT KUKUH MANDIRI LESTARI melalui Kuasa Hukumnya mengirim Somasi Pertama kepada Terdakwa dan karena Somasi Pertama tidak ditanggapi selanjutnya pada tanggal 18 Juli 2022 Kuasa Hukum PT KUKUH MANDIRI LESTARI kembali mengirim Somasi Ke-2 (Terakhir) yang pada pokoknya meminta Terdakwa agar mengembalikan uang kepada PT KUKUH MANDIRI LESTARI sejumlah Rp.1.812.230.000,- (satu milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) ditambah kerugian materil dan imateriil lainnya sejumlah

*Halaman 16 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) total menjadi sejumlah Rp.3.812.230.000,- (tiga milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah), namun Somasi Ke-2 tersebut oleh Terdakwa tidak ditanggapi sehingga pada tanggal 21 Juli 2022 PT KUKUH MANDIRI LESTARI melalui Kuasa Hukumnya melaporkan Terdakwa ke SPKT Polda Metro Jaya.

- Bahwa perbuatan Terdakwa yang telah menggunakan uang milik PT KUKUH MANDIRI LESTARI dan tidak mau mengembalikan uang kepada PT. KUKUH MANDIRI LESTARI tersebut telah merugikan PT KUKUH MANDIRI LESTARI sejumlah Rp.1.812.230.000,- (satu milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) atau sekitar sejumlah tersebut.

Perbuatan Ia Terdakwa sebagaimana tersebut diatas, diatur dan diancam pidana sesuai Pasal 372 KUHP;

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa dan Penasihat Hukum Terdakwa tidak mengajukan keberatan;

Menimbang, bahwa tuntutan pidana yang diajukan oleh Penuntut Umum yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa ANDRE LUCAS SIM Alias ANDRE LUCAS SIMON anak dari LUCAS JOHN SIMON terbukti dan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan" dalam Pasal 378 KUHPidana dalam Dakwaan Pertama.
2. Menjatuhkan pidana penjara terhadap Terdakwa ANDRE LUCAS SIM Alias ANDRE LUCAS SIMON anak dari LUCAS JOHN SIMON selama 3 (tiga) Tahun dengan dikurangkan sepenuhnya selama terdakwa ditahan, dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan.
3. Menyatakan barang bukti yang diajukan ke persidangan ini berupa:
  - 1) Fotokopi legalisir kuitansi tanggal 30 September 2021 senilai senilai Rp 1.812.230.000 (satu milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah);
  - 2) Fotokopi legalisir Cek Bank Permata No. 487661, tanggal 29 September 2021 senilai Rp 312.230.000;

Halaman 17 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI

#### 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

- 3) Fotokopi legalisir Cek Bank Permata No. 159540, tanggal 29 September 2021 senilai Rp 500.000.000;
- 4) Fotokopi legalisir Cek Bank Permata No. 254723, tanggal 29 September 2021 senilai Rp 500.000.000;
- 5) Fotokopi legalisir Cek Bank Permata No. 602246, tanggal 29 September 2021 senilai Rp 500.000.000;
- 6) Print out legalisir foto / dokumentasi tanggal 30 September 2021;
- 7) Fotokopi legalisir Surat Somasi Nomor : 050/RLF/VII/2022, Tanggal 13 Juli 2022 Perihal Somasi Pertama;
- 8) Fotokopi legalisir Surat Somasi Nomor : 051/RLF/VII/2022, TANGGAL 18 JULI 2022 Perihal Somasi Kedua Dan Terakhir;
- 9) Fotokopi legalisir Aka Pendirian Perusahaan PT KUKUH MANDIRI LESTARI No. 11, Tanggal 3 September 1998, yang dibuat dihadapan RADEN JOHANES SARWONO, S.H.;
- 10) Fotokopi legalisir Aka Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT.KUKUH MANDIRI LESTARI No. 35, Tanggal 19 November 2020, yang dibuat dihadapan EDISON JINGGA, S.H., M.H.;
- 11) Fotokopi legalisir Aka Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT.KUKUH MANDIRI LESTARI No. 5, Tanggal 3 Agustus 2021, yang dibuat dihadapan EDISON JINGGA, S.H., M.H.;
- 12) Fotokopi legalisir Rekapitan Lahan Tanah Yang Dibebaskan Seluas 181.223 M2;
- 13) Fotokopi legalisir Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Tangerang No. : 591/49-DPMPTSP/2020, Tanggal 16 Juli 2020 Tentang Persetujuan Pemenuhan Komitmen Izin Lokasi;
- 14) Fotokopi legalisir Surat Kesepakatan Jual - Beli Tanah (MOU) Tanggal 14 Februari 2013.

Tetap terlampir dalam berks perkara.

Halaman 18 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Terdakwa ANDRE LUCAS SIM Alias ANDRE LUCAS SIMON anak dari LUCAS JOHN SIMON membayar biaya perkara masing-masing sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Terdakwa mengajukan pembelaan sendiri yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Terdakwa menyatakan telah dikriminalisasi;
- Terdakwa merasa telah difitnah;
- Terdakwa menyampaikan kalau keterangan saksi berbeda beda tidak komit dengan keterangannya;
- Terdakwa menyampaikan kalau terdakwa tidak menghilang dan masih bisa dihubungi dan berkomunikasi dengan sdr Deny;
- Terdakwa menyampaikan kalau terdakwa tidak pernah minta untuk diberikan komisi atau fee tetapi malah sebaliknya dari pihak perusahaan yang selalu mengiming imingin akan memberikan terdakwa komisi apabila bisa menjual tanah miliknya dan keluarganya;
- Terdakwa menyatakan kalau ada beberapa bukti yang tidak disampaikan di BAP;
- Terdakwa menyampaikan pada waktu terdakwa ditahan dipenyidik terdakwa merasa ditekan dan diintimidasi;
- Terdakwa didalam tahanan tertekan secara psikis dan psychology;
- Terdakwa menjadi tulang punggung keluarga atas istri dan keempat anaknya yang masih kecil kecil;
- Terdakwa masih mempunyai ibu kandung yang selalu khawatir dan sedih akan keadaan terdakwa;
- Terdakwa bersumpah kalau uang sebesar 1,8 milyar itu adalah benar untuk pembayaran komisi tahap kesatu;

Menimbang, bahwa pembelaan yang diajukan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menerima Nota Pembelaan (Pleidoi) TERDAKWA ANDRE LUCAS SIM dan atau Penasehat Hukumnya secara keseluruhan;
2. Menyatakan menolak dakwaan dan atau tuntutan secara keseluruhan;

Halaman 19 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa TERDAKWA ANDRE LUCAS SIM tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Tindak Pidana sebagaimana yang diatur dan diancam dalam Pasal 378 KUHP;
4. Membebaskan TERDAKWA dari segala tuntutan hukum (Vrijspraak) atau menyatakan TERDAKWA lepas dari tuntutan hukum (onslag van aalle rechtsvolging);
5. Menyatakan agar TERDAKWA segera dikeluarkan dari Rumah Tahanan Negara setelah Putusan Pengadilan diucapkan dalam Persidangan;
6. Memulihkan hak TERDAKWA dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;
7. Membebaskan biaya perkara kepada negara menurut hukum yang berlaku.

Menimbang, bahwa tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya menolak semua materi pembelaan yang diajukan Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya dan tetap pada tuntutan;

Menimbang, bahwa tanggapan Penasihat Hukum Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada pembelaannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Terdakwa ANDRE LUCAS SIM tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan, sebagaimana dalam dakwaan alternatif pertama;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (Satu) tahun dan 6 (Enam) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa:

Halaman 20 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI

#### 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

- 1) Fotokopi legalisir kuitansi tanggal 30 September 2021 senilai Rp 1.812.230.000 (satu miliar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah);
- 2) Fotokopi legalisir Cek Bank Permata No. 487661, tanggal 29 September 2021 senilai Rp 312.230.000;
- 3) Fotokopi legalisir Cek Bank Permata No. 159540, tanggal 29 September 2021 senilai Rp 500.000.000;
- 4) Fotokopi legalisir Cek Bank Permata No. 254723, tanggal 29 September 2021 senilai Rp 500.000.000;
- 5) Fotokopi legalisir Cek Bank Permata No. 602246, tanggal 29 September 2021 senilai Rp 500.000.000;
- 6) Print out legalisir foto / dokumentasi tanggal 30 September 2021;
- 7) Fotokopi legalisir Surat Somasi Nomor : 050/RLF/VII/2022, Tanggal 13 Juli 2022 Perihal Somasi Pertama;
- 8) Fotokopi legalisir Surat Somasi Nomor : 051/RLF/VII/2022, TANGGAL 18 JULI 2022 Perihal Somasi Kedua Dan Terakhir;
- 9) Fotokopi legalisir Akta Pendirian Perusahaan PT KUKUH MANDIRI LESTARI No. 11, Tanggal 3 September 1998, yang dibuat dihadapan RADEN JOHANES SARWONO, S.H.;
- 10) Fotokopi legalisir Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT.KUKUH MANDIRI LESTARI No. 35, Tanggal 19 November 2020, yang dibuat dihadapan EDISON JINGGA, S.H., M.H.;
- 11) Fotokopi legalisir Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT.KUKUH MANDIRI LESTARI No. 5, Tanggal 3 Agustus 2021, yang dibuat dihadapan EDISON JINGGA, S.H., M.H.;
- 12) Fotokopi legalisir Rekapitan Lahan Tanah Yang Dibebaskan Seluas 181.223 M2;
- 13) Fotokopi legalisir Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Tangerang No. :

*Halaman 21 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*

#### 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

591/49-DPMPTSP/2020, Tanggal 16 Juli 2020 Tentang Persetujuan Pemenuhan Komitmen Izin Lokasi;

**14)** Fotokopi legalisir Surat Kesepakatan Jual - Beli Tanah (MOU) Tanggal 14 Februari 2013;

Tetap terlampir di dalam berkas perkara;

**6.** Membebankan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 5.000,00 (lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut tanggal 20 Juni 2023 Penasihat Hukum Terdakwa mengajukan permintaan banding sebagaimana ternyata dalam Akta Permintaan Banding Nomor 44/Akta.Pid.B/2023/PN.Jkt.Brt dan permintaan banding dari Penasihat Hukum Terdakwa tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Penuntut Umum pada tanggal 22 Juni 2023, sebagaimana ternyata dalam Relas Pemberitahuan Permintaan Banding Nomor 241/Pid.B/2023/PN.Jkt.Brt. Penuntut umum juga mengajukan permintaan banding tanggal 21 Juni 2023 sebagaimana ternyata dalam Akta Permintaan Banding Nomor 44/Akta.Pid.B/2023/PN.Jkt.Brt dan permintaan banding telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Penasihat Hukum Terdakwa pada tanggal tanggal 27 Juni 2023 sebagaimana ternyata dalam Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 241/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt;

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 27 Juni 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut dibawah ini;

## I. TENTANG ALASAN KEBERATAN TERHADAP PUTUSAN JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA

Bahwa Pemohon Banding keberatan atas putusan Judex Factie Tingkat Pertama dalam Perkara Pidana Nomor: 241/Pid.B/2023/PN.Jkt.Brt, sehingga Pemohon Banding mengajukan upaya hukum banding agar perkara a quo diperiksa kembali oleh Judex Factie Tingkat Banding dengan alasan-alasan keberatan adalah sebagai berikut:

*Halaman 22 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*

### 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)



1. Putusan Judex Factie Tingkat Pertama tidak berlandaskan pada fakta persidangan;
2. Putusan Judex Factie Tingkat Pertama mengesampingkan bukti-bukti yang secara nyata membantah seluruh Dakwaan Penuntut Umum;
3. Putusan Judex Factie Tingkat Pertama tidak menjunjung tinggi asas imparisial persidangan;
4. Judex Factie menafsirkan fakta persidangan dengan keliru.

## II. ANALISA HUKUM TERHADAP FAKTA PERSIDANGAN

Berdasarkan fakta persidangan Pemohon Banding memberikan analisa hukum sebagai berikut:

1. Bahwa sangat tidak logis apabila Terdakwa/Pemohon Banding mau dan akhirnya memilih untuk membantu Ali Hanafia Lijaya secara cuma-cuma ketimbang Djoko Andryas yang menjanjikan pemberian komisi Rp 5.000/Meter, apalagi antara Terdakwa dengan Ali Hanafia Lijaya baru saling mengenal pada saat itu, dimana kita semua tahu pastilah Terdakwa mengeluarkan ongkos dan biaya yang cukup besar untuk bertindak sebagai perantara, karena harus mengurus satu dan lain hal, biaya akomodasi, transportasi, dan lain-lain, apakah wajar apabila Terdakwa yang tidak memiliki kepentingan mau membantu cuma-cuma dengan nombok? kami yakin kita semua yang ada disini akan menjawab, "tidak mungkin mau", karena bila berpikir secara logis tidak ada alasan untuk mau membantu secara Cuma-Cuma bahkan nombok;
2. Terhadap bukti percakapan via chat WhatsApp antara Saksi Denny Wangsya dengan Terdakwa/Pemohon Banding, disana sudah sangat jelas tertulis uang senilai Rp 1.812.230.000,- (satu miliar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu Rupiah) adalah untuk pembayaran komisi tahap satu. Apakah terhadap fakta yang otentik tersebut, nurani kita masih sanggup dan berani

*Halaman 23 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



untuk menyangkalnya? apalagi bukti Chat WA tersebut diakui sendiri oleh Saksi Denny Wangsya;

Bahwa percakapan soal Saksi Denny Wangsya menyampaikan bahwa Ali Hanafia Lijaya mau membayar komisi yang tahap satu dulu, disampaikan hanya beberapa hari sebelum dilakukannya pembayaran kepada Terdakwa/Pemohon Banding dan menjadi pembicaraan terakhir sebelum akhirnya Terdakwa/Pemohon Banding menerima uang tersebut, sementara itu tidak dapat dibuktikan adanya fakta lain soal peruntukan uang tersebut selain daripada pembayaran komisi tahap satu, sehingga sangat naif apabila secara tanpa alasan Penuntut Umum tidak mengakui fakta tersebut, semoga Tuhan Yang Maha Esa membuka mata hati kita semua untuk menggunakan nurani dan akal yang sehat, karena akan selalu ada orang yang didzalimi dari setiap kelalaian yang kita perbuat selaku manusia;

**3.** Apakah wajar Terdakwa/Pemohon Banding merevisi kalimat atau keterangan dalam kwitansi karena tidak sesuai dengan maksud dan kegunaan uang tersebut sebagaimana pembicaraan terakhir dengan yang pihak yang memberikan uang?

Bahwa berdasarkan fakta di persidangan sudah jelas peruntukan pembayaran uang senilai Rp1.812.230.000,- (satu miliar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu Rupiah) adalah untuk pembayaran komisi tahap satu yakni transaksi di tahun 2013-2014. Dimana redaksi yang tertulis tidak sesuai dengan maksud dan pembicaraan atau komunikasi terakhir antara Terdakwa/Pemohon Banding dengan Saksi Denny Wangsya melalui Chat WhatsApp, karena dalam kwitansi tersebut tertulis tahap dua, sementara faktanya pembayaran tersebut tidak ada sangkut pautnya terhadap rencana transaksi tahap dua, apakah sebuah kesalahan apabila Terdakwa membetulkannya sesuai dengan maksud yang dipahami bersama antara Terdakwa/Pemohon Banding dengan Saksi Denny Wangsya? Bahwa fakta di atas seharusnya sudah cukup

*Halaman 24 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



membuktikan bahwa uang senilai tersebut merupakan pembayaran atas komisi tahap satu (2013-2014);

4. Sebagaimana fakta persidangan, Saksi Denny Wangsya mengatakan dan mengakui sendiri bahwa data tersebut diperoleh dari tim analis internal PT KUKUH MANDIRI LESTARI yang sifatnya masih terkaan/hipotesis, tetapi di sisi lain Saksi Denny Wangsya mengakui bahwa Terdakwa/ Pemohon Banding maupun Saksi Samuel Lucas Simon belum pernah menunjukkan objek, lokasi tanah ataupun data-data tanah yang mau ditransaksikan di tahap dua, tapi kenapa tim analis internal PT KUKUH MANDIRI LESTARI seolah-olah bisa "menerawang" lokasi dan luas bidang-bidang tanahnya dan darimana bisa didapat angka yang tepat 181.223 M2? Kuat dugaan kami bahwa data tersebut dipaksa dibuat untuk mencocokkan dengan nilai kwitansi supaya seolah-olah benar uang tersebut untuk komisi tahap dua apalagi saksi-saksi yang memberikan keterangan seluruhnya adalah staff karyawan di PT KUKUH MANDIRI LESTARI sehingga sangat mungkin untuk menentukan arah keterangannya, yang mana fakta lainnya adalah Terdakwa/Pemohon Banding tidak pernah diberitahu ataupun mengetahui adanya data tidak jelas tersebut, dan baru tahu ini di persidangan mengingat pada waktu pemeriksaan di kepolisian terdakwa tidak pernah ditanyakan serta ditunjukkan data tidak jelas tersebut, bisa dilihat dari daftar pertanyaan Terdakwa/Pemohon Banding dalam Berita Acara Pemeriksaan Kepolisian;

5. Bila Terdakwa/Pemohon Banding didakwa melakukan Tindak Pidana Penipuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 378 KUHP, siapa korbannya? Ditipu soal apa? Berapa kerugian yang timbul?

Apakah yang dianggap sebagai korban adalah PT KUKUH MANDIRI LESTARI? sementara pada faktanya uang senilai Rp 1.812.230.000,- (satu miliar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu Rupiah) berasal dari 4 lembar cek dari rekening pribadi Ali Hanafia Lijayah Lijaya, dan uang tersebut merupakan fee

*Halaman 25 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



komisi Terdakwa/Pemohon Banding atas keberhasilannya merealisasikan transaksi penjualan tanah keluarga Lucas Simon kepada PT KUKUH MANDIRI LESTARI melalui Ali Hanafia Lijaya. Sehingga sama sekali tidak ada peristiwa pidana dalam persoalan ini, apalagi tuduhan penipuan yang sangat tidak beralasan.

6. Bila Terdakwa/Pemohon Banding didakwa melakukan Tindak Pidana Penggelapan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 372 KUHP, apa yang digelapkan? Apakah uang senilai Rp 1.812.230.000,- (satu miliar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu Rupiah)?

Bahwa jelas terbukti uang senilai Rp 1.812.230.000,- (satu miliar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu Rupiah) adalah pembayaran satu-satunya yang dilakukan Ali Hanafia Lijaya kepada Terdakwa/ Pemohon Banding, dimana uang tersebut merupakan pembayaran komisi tahap satu atas peran Terdakwa/Pemohon Banding yang berhasil memediasikan sampai dengan terealisasinya penjualan tanah dari keluarga Lucas Simon di tahun 2013-2014, dimana atas hal yang dijanjikan oleh Ali Hanafia Lijaya kepada Terdakwa/Pemohon Banding, Terdakwa/Pemohon Banding memiliki hak untuk memperoleh pembayaran karena telah menyelesaikan prestasinya, apalagi jelas terbukti dari percakapan via Chat WhatsApp antara Saksi Denny Wangsya dengan Terdakwa, uang tersebut sebagai pembayaran atas komisi tahap satu, sehingga berlandaskan pada fakta tersebut darimana Terdakwa/Pemohon Banding dikatakan menggelapkan uang yang notabene merupakan haknya? Dan kembali kami tegaskan bahwa uang tersebut berasal dari rekening Ali Hanafia Lijaya, tidak ada hubungannya dengan PT KUKUH MANDIRI LESTARI;

7. Penuntut Umum/Termohon Banding hanya mengandalkan keterangan saksi-saksi yang notabene staff karyawan PT KUKUH MANDIRI LESTARI untuk mendukung dalil dakwaannya, pertanyaannya apakah mungkin staff karyawan yang memberikan

*Halaman 26 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



keterangan berani berbeda keterangannya atau bertentangan dengan dalil dari bos nya? Sementara kantor mereka adalah tempat mereka mencari nafkah, untuk pertanyaan ini kami meyakini bahwa hanya dengan menggunakan nurani dan ketulusan hati kita dapat menjawabnya dengan tepat. Bahwa dalam teori hukum pidana soal saksi terdapat asas Testimonium per se videri non potest, sed condicionem testis animadvertere debet yang artinya:

Keterangan saksi tidak boleh didengar secara cuma-cuma melainkan harus memperhatikan latar belakang saksi tersebut berasal;

### III. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM JUDEX FACTIE TINGKAT PERTAMA YANG KELIRU DAN TIDAK SESUAI FAKTA PERSIDANGAN

1. Bahwa pertimbangan hukum yang digunakan Judex Factie Tingkat Pertama yang berlandaskan alasan tersebut, tidak mencerminkan prinsip imparisial dengan mana Judex Factie hanya menimbang berdasarkan keterangan dari Penuntut Umum/Termohon Banding, tanpa mempertimbangkan bukti-bukti serta saksi yang dihadirkan oleh Pemohon Banding sekalipun bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Banding bersifat otentik. Bahwa ratio decidendi yang digunakan Judex Factie di atas tidak berdasarkan pada fakta persidangan, tidak tuntas dan bahkan telah melampaui kapasitasnya.

Alasan pertama, Judex Factie berkesimpulan transaksi pembelian tanah di tahun 2013-2014 telah selesai pada tahun 2015. Namun Judex Factie tidak mempertimbangkan apakah kewajiban pembayaran komisi terhadap Pemohon Banding juga sudah selesai? mengingat tidak serta merta dengan selesainya transaksi pembelian, otomatis pembayaran komisi juga sudah terbayar. Dan pertimbangan tersebut di atas tidak relevan dengan pokok permasalahan dalam perkara ini. Yang harus digali oleh Judex Factie Tingkat Pertama sesungguhnya ialah apakah komisi atas transaksi tahap pertama (tahun 2013-2014) ada dan sudah

*Halaman 27 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



terbayar? bukan berpatok pada kapan transaksi pembelian itu selesai, mengingat hubungan hukum keduanya berbeda. Terhadap transaksi pembelian tanah, hubungan hukum yang terjadi adalah antara PT Kukuh Mandiri Lestari dengan Keluarga Lucas Simon, sementara terhadap pembayaran komisi, hubungan hukum yang terjadi adalah antara Pemohon Banding dengan Ali Hanafia Lijaya, sehingga tidak dapat *Judex Factie* menyatukan keduanya seolah-olah dengan selesainya transaksi jual beli tanah sudah barang tentu kewajiban pembayaran komisi sudah pasti juga sudah selesai.

Sementara itu, bila telah terbukti adanya kewajiban soal pembayaran komisi tahap pertama (tahun 2013-2014), yang harus dibuktikan selanjutnya adalah apakah kewajiban tersebut sudah dibayar? atau dalam pengertian lain, apakah ada bukti pembayaran lain selain pembayaran yang terdokumentasi dalam Kwitansi Tanggal 30 September 2021 *a quo*?

Selanjutnya, *Judex Factie* tidak menggunakan pertimbangan yang logis dalam memberikan pertimbangan hukum sekalipun sebagai hakim, *Judex Factie* dibebankan untuk mencari kebenaran materil dengan menggunakan logika dan akal sehatnya, dimana *Judex Factie* dengan tidak cermat menyimpulkan bahwa uang senilai Rp 1.812.230.000,- *a quo* merupakan pembayaran untuk komisi transaksi yang dimulai pada Tahun 2019, padahal dalam fakta persidangan terungkap jelas untuk rencana transaksi yang disebut dengan rencana transaksi tahap dua hanya baru sekedar membahas soal nilai yang ditawarkan, belum sampai pada tahap menentukan objek dan luasan pasti yang mau ditransaksikan, sehingga bagaimana mungkin sudah dapat ditentukan besaran komisinya? lagipula, nomenklatur "komisi" adalah istilah yang sudah sangat lazim dan melekat sebagai pembayaran yang diberikan pada saat suatu prestasi sudah selesai dilaksanakan, apakah masuk akal komisi itu dibayar sebelum terjadi kesepakatan yang tuntas soal objek yang mau ditransaksikan?;

*Halaman 28 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



Lebih lanjut, *Judex Factie* Tingkat Pertama juga memeriksa dan memberikan pertimbangan hukum tidak secara imparial dan sangat memihak kepada salah satu pihak yakni hanya kepada Penuntut Umum/Termohon Banding, hal tersebut terlihat dengan sama sekali tidak dipertimbangkan dan tidak dianggapnya bukti Pemohon Banding pada Bukti T-7, yang mana dari Bukti T-7 tersebut sudah sangat tegas dan jelas menerangkan kegunaan uang senilai Rp 1.812.230.000,- tersebut, yakni sebagai pembayaran Komisi Tahap Satu/Komisi Tahap Pertama. Apalagi sepanjang komunikasi dan percakapan antara Pemohon Banding dengan Saksi Denny Wangsya perihal rencana pembayaran komisi (Bukti T-7), berdasarkan fakta persidangan tidak ada satupun pembahasan yang mengarah pada pembayaran tersebut untuk transaksi tahap dua, semua pembicaraan yang terjadi adalah soal pembayaran komisi tahap satu yang baru akan dibayar dan pada akhirnya terbayar pada Tanggal 30 September 2021 yang terdokumentasi dalam Kwitansi Tanggal 30 September 2021;

Bahwa fakta yang tidak dapat disangkal serta bersifat otentik tersebut justru sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Factie* Tingkat Pertama, dan malah sibuk mencari alasan-alasan yang justru pada akhirnya tidak masuk akal;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut, terbukti bahwa pertimbangan *Judex Factie* Tingkat Pertama tidak cukup dan tidak lengkap, serta tidak bersifat imparial sehingga menyebabkan pertimbangan serta putusan yang dijatuhkan menjadi sumir dan tidak jelas, dengan mana secara hukum putusan tersebut dapat dimaknai sebagai putusan yang bersifat cacat hukum;

2. Merupakan pertimbangan yang keliru, tidak masuk akal dan tidak berlandaskan pada bukti dan fakta, dimana *Judex Factie* Tingkat Pertama seharusnya menilai berlandaskan pada Bukti T-2, T-3 dan T-4 yang bersifat otentik dan jelas-jelas merupakan dokumentasi yang valid terhadap jumlah luas tanah yang riil dan yang ditransaksikan di tahun 2013-2014 yakni seluas 181.565 M2,

*Halaman 29 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukan malah justru mengacu pada Nota Kesepahaman (MOU), sebab mana MOU tersebut bukanlah dokumentasi terhadap jumlah luasan yang pada akhirnya ditransaksikan, melainkan hanya sebuah nota kesepahaman awal pada waktu pertemuan dan pembicaraan pada awal-awal waktu pertemuan. Sangat aneh dan tidak masuk akal bagi Pemohon Banding, Judex Factie Tingkat Pertama yang sudah jelas-jelas disajikan bukti yang riil dan valid serta tidak dibantah oleh Penuntut Umum/Termohon Banding, malah justru menafsirkan lain daripada fakta yang sudah jelas dan diakui oleh para pihak. Sementara itu, perbedaan digit nominal bila dikalikan Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah)/per-meter antara luas riil yang ditransaksikan di tahun 2013-2014 yakni seluas 181.565 M2 dengan nominal uang yang diterima oleh Pemohon Banding yakni Rp 1.812.230.000,- memang jumlahnya tidak sama persis, dimana Ali Hanafia Lijaya bila dihitung berdasarkan perkalian Rp 10.000,-/per-meter masih memiliki kekurangan Rp 3.420.000,- (tiga juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) kepada Pemohon Banding, namun hal tersebut merupakan hak bagi Pemohon Banding, apakah ingin menagih kembali sisa utang yang belum terbayar yakni sebesar 3.420.000,- (tiga juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) atau tidak. Terlepas daripada itu, mengingat perkara ini adalah perkara pidana dan bukan perkara perdata, seharusnya Judex Factie lebih menggunakan intuisinya untuk menilai apakah pembayaran yang diberikan terhadap Pemohon Banding tersebut merupakan pembayaran komisi atas transaksi tahap pertama di tahun 2013-2014 atau bukan, bukannya justru menarik benang merah dengan menyamakan persis atau tidaknya digit angka dimaksud, sebab mana persoalan sudah dibayar secara lunas atau masih tersisa kurang bayar Rp 3.420.000,- (tiga juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) merupakan dimensi hukum perdata, terlebih dalam posisi ini Pemohon Banding lah yang justru masih memiliki piutang karena pembayaran yang diterima masih kurang dari yang seharusnya;

*Halaman 30 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*

#### 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)



3. Bahwa Judex Factie Tingkat Pertama tidak fokus memperhatikan fakta persidangan serta bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Banding khususnya pada Bukti T-8. Bahwa Tanggal kwitansi adalah 30 September 2021, dapat dilihat pada Bukti T-8 Pemohon Banding, bahkan satu hari pun setelah tanggal penerimaan kwitansi tersebut antara Pemohon Banding dengan Saksi Denny Wangsya masih intens komunikasi dan bahkan melakukan pertemuan demi pertemuan, termasuk juga pertemuan antara Saksi Denny Wangsya dengan Saksi Samuel Lucas Simon yang dijembatani oleh Pemohon Banding sekaligus dihadiri juga oleh Pemohon Banding, sehingga darimana Judex Factie dapat berkesimpulan bahwa setelah penerimaan kwitansi tersebut tidak ada pertemuan lagi?

4. Bahwa di dalam Persidangan Pemohon Banding melalui Penasehat Hukumnya telah menyampaikan keberatannya terhadap kesaksian Nono Sampono serta Ali Hanafia Lijaya yang kesaksiannya hanya dibacakan oleh Penuntut Umum/Termohon Banding, dimana Penasehat Hukum keberatan karena kesaksian keduanya telah diambil tanpa diperiksa secara langsung di muka sidang, akan tetapi keberatan tersebut tidak dimasukkan dalam berita acara persidangan maupun berkas putusan, dimana hal tersebut bertentangan dengan asas hukum acara pidana omnia iudici facta perspicue publici iuris fieri debent yang menyatakan bahwa putusan pidana yang tidak memuat fakta persidangan dan informasi yang lengkap dan utuh selama persidangan adalah cacat formil dan harus dibatalkan;

Bahwa atas semua dalil-dalil yang Pemohon Banding sampaikan dalam Memori Banding ini, Pemohon Banding memohon kepada Yang Mulia pemeriksa perkara ini untuk dapat melihat kembali seluruh fakta persidangan maupun bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Banding yang sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Judex Factie Tingkat Pertama, karena Pemohon Banding berkeyakinan apabila perkara ini diperiksa secara seksama dan

*Halaman 31 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



objektif, Pemohon Banding akan terbebas dari hukuman karena pada kenyataannya apa yang didalilkan oleh Penuntut Umum tidak sesuai fakta yang sebenarnya terjadi.

#### IV. PERMOHONAN

Berdasarkan uraian kami di atas dan dengan memperhatikan ketentuan hukum acara yang berlaku maka kami memohon agar Majelis Hakim yang

memeriksa serta mengadili Permohonan Banding ini memutuskan:

1. Menerima PERMOHONAN BANDING serta MEMORI BANDING PEMOHON BANDING untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 241/Pid.B/2023/PN.Jkt.Br, Tanggal 15 Juni 2023.

#### MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan menolak dakwaan dan atau tuntutan secara keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa TERDAKWA ANDRE LUCAS SIM tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Tindak Pidana sebagaimana yang diatur dan diancam dalam Pasal 378 KUHP atau Pasal 372 KUHP;
3. Membebaskan TERDAKWA dari segala tuntutan hukum (Vrijspraak) atau menyatakan TERDAKWA lepas dari tuntutan hukum (onstlag van aalle rechtsvolging);
4. Menyatakan agar TERDAKWA segera dikeluarkan dari Rumah Tahanan Negara setelah Putusan Pengadilan diucapkan dalam Persidangan;
5. Memulihkan hak TERDAKWA dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;
6. Membebaskan biaya perkara kepada negara menurut hukum yang berlaku.

Atau bila Judex Factie Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

*Halaman 32 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 4 Juli 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1) Bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menjatuhkan hukuman terhadap Terdakwa ANDRE LUCAS SIM alias ANDRE LUCAS SIMON dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan tersebut kurang memenuhi rasa keadilan masyarakat.
- 2) Bahwa Putusan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang demikian, tidak menimbulkan efek jera terhadap Terdakwa yang dikemudian hari dikhawatirkan akan kembali mengulangi perbuatannya dan Putusan Majelis Hakim tersebut tidak mempunyai daya tangkal terhadap orang-orang atau calon pelaku tindak pidana sejenis maupun tindak pidana lainnya yang semakin tumbuh subur di Indonesia khususnya di wilayah Jakarta.
- 3) Bahwa di persidangan Terdakwa ANDRE LUCAS SIM alias ANDRE LUCAS SIMON selalu berdalih yang dilakukan Terdakwa tersebut merupakan ingkar janji (wanprestasi) kepada PT KUKUH MANDIRI LESTARI, sehingga perbuatan Terdakwa merupakan perbuatan hukum privat (perdata) bukan perbuatan hukum umum (pidana), serta Terdakwa selalu beralasan uang yang telah diterimanya diperhitungkan dengan komisi jual-beli tanah yang terjadi pada tanggal 14 Pebruari 2013 antara saksi SAMUEL LUCAS SIMON dengan saksi ALI HANAFIA LIJAYA (wakil AGUNG SEDAYU GROUP) terhadap tanah sekitar 18 Hektare di Desa Salembaran Jaya Blok 7 seluas 6,7 Hektare, tanah di Desa Salembaran Jati Blok 3 seluas 11,2 Hektare dan tanah di Kelurahan Kosambi Barat seluas 1,1 Hektare padahal sesuai kesepakatan yang terjadi tanggal 14 Pebruari 2013 antara saksi SAMUEL LUCAS SIMON dengan saksi ALI HANAFIA LIJAYA sama sekali tidak ada kesepakatan pemberian komisi untuk Terdakwa.
- 4) Bahwa Perbuatan Terdakwa tersebut telah merugikan PT KUKUH MANDIRI LESTARI seluruhnya sejumlah Rp.1.812.230.000,- (satu milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah).

Halaman 33 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI



5) Perbuatan Terdakwa yang meminta uang Komisi dengan cara menjanjikan akan menjual tanah milik Terdakwa dan menjanjikan akan membujuk pihak Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON agar mau menjual tanah milik Keluarga Almarhum LUCAS JOHN SIMON kepada PT KUKUH MANDIRI LESTARI yang semuanya tidak pernah direalisasikan Terdakwa tersebut telah merugikan pihak PT KUKUH MANDIRI LESTARI sejumlah Rp1.812.230.000,- (satu milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) atau sekitar sejumlah tersebut.

Oleh karena itu, dengan ini kami mohon supaya Juec Factie Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menerima permohonan Banding Penuntut Umum dan menyatakan :

1. Menerima Permohonan Banding dari Penuntut Umum Kejaksaan Negeri Jakarta Barat,
2. Mengubah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 241/Pid.B/2023/PN.JKT.Br t tanggal 15 Juni 2023 sekedar penjatuhan hukuman kepada Terdakwa,
3. Menyatakan Terdakwa ANDRE LUCAS SIM alias ANDRE LUCAS SIMON terbukti secara syah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "PENIPUAN" sebagaimana diatur dan diancam pidana sesuai Pasal 378 KUHP dalam Dakwaan Pertama.
4. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa ANDRE LUCAS SIM alias ANDRE LUCAS SIMON dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan.
5. Memerintahkan agar Terdakwa tetap ditahan.
6. Menetapkan barang bukti :
  - 1) Fotokopi legalisir kuitansi tanggal 30 September 2021 senilai senilai Rp.1.812.230.000,- (satu milyar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah)
  - 2) Fotokopi legalisir Cek Bank Permata No.487661 tanggal 29 September 2021 senilai Rp.312.230.000,-
  - 3) Fotokopi legalisir Cek Bank Permata No.159540 tanggal 29 September 2021 senilai Rp.500.000.000,-

*Halaman 34 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Fotokopi legalisir Cek Bank Permata No.254723 tanggal 29 September 2021 senilai Rp.500.000.000,-
- 5) Fotokopi legalisir Cek Bank Permata No.602246 tanggal 29 September 2021 senilai Rp.500.000.000,-
- 6) Print out legalisir foto / dokumentasi tanggal 30 September 2021
- 7) Fotokopi legalisir Surat Somasi Nomor : 050/RLF/VII/2022 tanggal 13 Juli 2022 Perihal Somasi Pertama
- 8) Fotokopi legalisir Surat Somasi Nomor : 051/RLF/VII/2022 tanggal 18 Juli 2022 Perihal Somasi Kedua Dan Terakhir
- 9) Fotokopi legalisir Aka Pendirian Perusahaan PT KUKUH MANDIRI LESTARI No.11 tanggal 3 September 1998 yang dibuat dihadapan RADEN JOHANES SARWONO, S.H.
- 10) Fotokopi legalisir Aka Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. KUKUH MANDIRI LESTARI No.35 tanggal 19 November 2020 yang dibuat dihadapan EDISON JINGGA, S.H.,M.H.
- 11) Fotokopi legalisir Aka Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. KUKUH MANDIRI LESTARI No.5 tanggal 3 Agustus 2021 yang dibuat dihadapan EDISON JINGGA, S.H.,M.H.
- 12) Fotokopi legalisir Rekapitan Lahan Tanah Yang Dibebaskan Seluas 181.223 M<sup>2</sup>
- 13) Fotokopi legalisir Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Tangerang No : 591/49-DPMPTSP/2020 tanggal 16 Juli 2020 Tentang Persetujuan Pemenuhan Komitmen Izin Lokasi
- 14) Fotokopi legalisir Surat Kesepakatan Jual - Beli Tanah (MOU) tanggal 14 Februari 2013.

Tetap terlampir dalam berks perkara

7. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sejumlah Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).

Sebagaimana Surat Tuntutan yang telah kami bacakan dan diserahkan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 22 Mei 2023;

*Halaman 35 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*

#### 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)



Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan Penasihat Hukum Terdakwa, Penuntut Umum mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 18 Juli 2023. Dalam kontra memori bandingnya Penuntut Umum tidak sependapat dengan alasan Penasihat Hukum Terdakwa karena tidak ditemukan fakta yang kuat untuk dapat menyatakan Pemohon Banding tidak terbukti melakukan tindak pidana penipuan atau penggelapan, sehingga alasan yang dikemukakan Penasihat Hukum Terdakwa yang menyatakan perbuatan Terdakwa tidak terbukti melakukan penipuan atau penggelapan adalah sangat keliru. Berdasarkan hal tersebut Penuntut Umum mohon supaya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta menyatakan menolak seluruh alasan memori banding Penasihat Hukum Terdakwa dan menerima kontra memori banding Penuntut Umum dan/atau setidaknya menguatkan atau mengubah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 241/Pid.B/2023/PN.Jkt.Brt tanggal 15 Juni 2023 sebagaimana memori banding yang diajukan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan Penuntut Umum, Penasihat Hukum Terdakwa mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 10 Juli 2023. Dalam kontra memori bandingnya Penasihat Hukum Terdakwa menanggapi memori banding Penuntut Umum dengan kembali mengemukakan keberatan-keberatan yang telah disampaikan dalam memori bandingnya, karena Terdakwa berkeyakinan apabila perkara ini diperiksa secara seksama dan obyektif, Terdakwa akan terbebas dari hukuman karena pada kenyataannya apa yang didalilkan Penuntut Umum tidak sesuai fakta yang sebenarnya terjadi. Berdasarkan hal tersebut dan dengan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku, Penasihat Hukum Terdakwa mohon agar Majelis Hakim Banding memutuskan:

1. Menerima Kontra Memori Banding Terdakwa untuk seluruhnya;
2. Menolak Memori Banding Penuntut Umum untuk seluruhnya;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 241/Pid.B/2023/PN.Jkt.Brt, Tanggal 15 Juni 2023.

*Halaman 36 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



## MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan menolak dakwaan dan atau tuntutan secara keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa Terdakwa Andre Lucas Sim tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Tindak Pidana sebagaimana yang diatur dan diancam dalam Pasal 378 KUHP atau Pasal 372 KUHP;
3. Membebaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum (Vrijspraak) atau menyatakan Terdakwa lepas dari tuntutan hukum (onstlag van aalle rechtsvolging);
4. Menyatakan agar Terdakwa segera dikeluarkan dari Rumah Tahanan Negara setelah Putusan Pengadilan diucapkan dalam Persidangan;
5. Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;
6. Membebaskan biaya perkara kepada negara menurut hukum yang berlaku.

Atau bila Judex Factie Tingkat Banding berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa sesuai Surat Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara (inzage), sebelum berkas dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta untuk pemeriksaan di tingkat banding, kepada Penasihat Hukum Terdakwa dan kepada Penuntut Umum pada tanggal 27 juni 2023 diberikan kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara Nomor 241/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah dari menerima pemberitahuan;

Menimbang, bahwa permintaan banding oleh Penasihat Hukum Terdakwa dan permintaan banding oleh Penuntut Umum tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai dengan cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

*Halaman 37 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Jakarta membaca dan memperhatikan dengan seksama seluruh berkas perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 241/Pid.B/2023/PN.Jkt.Brt tanggal 15 Juni 2023, memori banding yang diajukan Penasihat Hukum Terdakwa, memori banding yang diajukan Penuntut Umum, kontra memori banding yang diajukan Penasihat Hukum Terdakwa, kontra memori banding yang diajukan Penuntut Umum, serta surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini, Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh Majelis Hakim tingkat pertama telah dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- bahwa pada tahun 2019 Terdakwa dan Denny Wangsya (Manager Divisi pembebasan tanah di PT Kukuh Mandiri Lestari, sebuah perusahaan pengembang property developer) bertemu dan membicarakan tentang keinginan PT Kukuh Mandiri Lestari untuk membeli tanah milik Terdakwa dan tanah milik keluarga Lucas Simon yang terletak di beberapa desa di Kabupaten Tangerang seluas 181.223 M<sup>2</sup> (18 hektar), kemudian Terdakwa berjanji akan membantu dan membicarakan terlebih dahulu dengan keluarga besar Lucas Simon, kemudian dibicarakan juga mengenai permintaan komisi atau succes fee sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per meter yang akan diberikan untuk Terdakwa terkait peran Terdakwa sebagai penghubung dengan keluarga besar Lucas Simon agar mau menjual tanahnya tersebut kepada PT Kukuh Mandiri Lestari;
- bahwa tanggal 30 September 2021 kurir PT Kukuh Mandiri Lestari bernama Husin mengantar 4 lembar cek dan 1 lembar kwitansi dari PT Kukuh Mandiri Lestari ke Terdakwa di restaurant AW sekitar jam 10.00 WIB, kwitansi tersebut senilai Rp 1.812.230.000 (satu miliar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah), sedangkan 4 (empat) lembar cek tersebut masing-masing bernilai Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan Rp 312.230.000,00 (tiga ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah), Terdakwa menerima cek dan kwitansi tersebut, lalu merubah tulisan di dalam kwitansi, yang semula tertulis "tahap dua",

*Halaman 38 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



dicoret dan diganti menjadi "tahap satu (tahun 2013-2014)" dan menandatangani, selanjutnya cek tersebut dicairkan oleh Terdakwa dan uangnya dipergunakan oleh Terdakwa;

- bahwa pihak PT Kukuh Mandiri Lestari memberikan uang komisi atau succes fee tersebut kepada Terdakwa karena percaya dengan Terdakwa yang mengatakan akan membantu mengusahakan agar keluarga besarnya menjual tanah kepada PT Kukuh Mandiri Lestari, tetapi hingga saat ini tanah milik keluarga Lucas Simon tersebut dan tanah milik Terdakwa sendiri belum dijual kepada PT Kukuh Mandiri Lestari, dengan alasan harga belum cocok;

- bahwa Terdakwa merubah tulisan pada kwitansi yang semula tertulis "tahap dua", dicoret dan diganti menjadi "tahap satu (tahun 2013-2014)" karena Terdakwa menganggap komisi tersebut merupakan komisi yang belum diberikan oleh PT Kukuh Mandiri Lestari saat transaksi jual beli pada tahun 2013, sedangkan jual beli tersebut sudah selesai pada tahun 2015;

- bahwa pertemuan yang terjadi beberapa kali antara pihak perusahaan dengan Terdakwa dan Samuel Lucas Simon yang dimulai pada tahun 2019 membicarakan mengenai keinginan PT Kukuh Mandiri Lestari untuk membeli tanah milik Terdakwa dan tanah milik keluarga Lucas Simon yang terletak di beberapa desa di Kabupaten Tangerang seluas 181.223 M<sup>2</sup> (18 hektar), dan uang komisi atau succes fee Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per meter untuk Terdakwa yang membantu mengusahakan agar keluarga besarnya menjual tanah kepada PT Kukuh Mandiri Lestari;

- bahwa walaupun Terdakwa menganggap bahwa komisi tersebut merupakan komisi yang belum diberikan oleh PT Kukuh Mandiri Lestari saat transaksi jual beli pada tahun 2013, akan tetapi sebagaimana fakta yang terungkap di persidangan, jual beli tersebut sudah selesai pada tahun 2015, kemudian sejak tahun 2019 telah dilakukan lagi pembicaraan dalam beberapa kali pertemuan mengenai jual beli tanah milik Terdakwa dan tanah milik keluarga Lucas Simon lainnya yang terletak di beberapa desa di Kabupaten Tangerang, serta dibicarakan juga mengenai permintaan komisi atau succes fee yang akan diberikan untuk Terdakwa terkait peran Terdakwa

*Halaman 39 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



sebagai penghubung dengan keluarga besar Lucas Simon agar mau menjual tanahnya tersebut kepada PT Kukuh Mandiri Lestari, sehingga dengan demikian Majelis Hakim menilai uang komisi dari PT Kukuh Mandiri Lestari yang diterima oleh Terdakwa pada tanggal 30 September 2021 merupakan komisi yang berkaitan dengan rencana jual beli yang dilakukan mulai tahun 2019;

- bahwa Terdakwa menerima cek dan kwitansi tersebut lalu Terdakwa merubah tulisan di dalam kwitansi, yang semula tertulis "tahap dua", dicoret dan diganti menjadi "tahap satu (tahun 2013-2014)" dan perbuatan tersebut dilakukan oleh Terdakwa tanpa konfirmasi terlebih dahulu kepada pihak PT Kukuh Mandiri Lestari, kemudian cek tersebut dicairkan oleh Terdakwa dan uangnya dipergunakan oleh Terdakwa;

- bahwa telah nyata Terdakwa telah menguntungkan diri sendiri dengan menerima 4 (empat) lembar cek dengan nilai keseluruhan Rp 1.812.230.000 (satu miliar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah) dan uangnya dipergunakan oleh Terdakwa yang dilakukan dengan tipu muslihat yaitu dengan merubah tulisan di dalam kwitansi, yang semula tertulis "tahap dua", dicoret dan diganti menjadi "tahap satu (tahun 2013-2014)", sehingga uang tersebut seolah-olah merupakan komisi dari transaksi jual beli pada tahun 2013, hal tersebut dilakukan tanpa konfirmasi terlebih dahulu dengan pihak PT Kukuh Mandiri Lestari, dan walaupun Terdakwa mengatakan akan membantu mengusahakan agar keluarga besarnya menjual tanah kepada PT Kukuh Mandiri Lestari, tetapi hingga saat ini tanah milik keluarga Lucas Simon dan tanah milik Terdakwa sendiri belum dijual kepada PT Kukuh Mandiri Lestari;

- bahwa transaksi jual beli antara PT Kukuh Mandiri Lestari dan keluarga Terdakwa pada tahun 2013 sudah selesai pada tahun 2015 dan ketika pada tahun 2019 Terdakwa diminta untuk membantu menjadi penghubung dengan keluarga besar Lucas Simon, Terdakwa bersedia melakukannya;

- bahwa dalam pembelaannya, Penasehat Hukum Terdakwa mengemukakan uang yang diterima TERDAKWA senilai Rp1.812.230.000,-(satu miliar delapan ratus dua belas juta dua ratus

*Halaman 40 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



tiga puluh ribu Rupiah) adalah merupakan fee komisi sebagaimana yang dijanjikan oleh Ali Hanafia Lijaya kepada TERDAKWA, dengan dasar perhitungan Rp 10.000 dikali jumlah tanah yang berhasil ditransaksikan di tahun 2013-2014 yakni sebanyak lebih dari 18 Hektar dan uang tersebut tidak ada hubungannya sama sekali dengan rencana transaksi tahap dua (2021-2022).

- bahwa berdasarkan bukti T-1 berupa Kesepakatan Jual Beli Tanah (MOU) tanggal 14 Februari 2013, keseluruhan tanah yang dijual seluas 19 (sembilan belas) hektar, sehingga apabila komisi tahap 1 (satu) yang diberikan dengan penghitungan Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per meter, maka jumlah komisi yang diterima oleh Terdakwa seharusnya Rp 1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) dan Bukti T-7 menyebutkan bahwa pertemuan sekalian memberikan komisi tahap 1 sambil membahas kelanjutan kerjaan lainnya, tetapi berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, Terdakwa menerima kwitansi dan cek dari kurir, tidak ada pertemuan dengan pihak PT Kukuh Mandiri Lestari dan di dalam kwitansi sudah tertulis "tahap 2", sehingga sudah jelas bahwa komisi tersebut adalah untuk tahap 2 (dua). Bukti berupa fotokopi legalisir Rekapitan Lahan Tanah Yang Dibebaskan seluas 181.223 M2, ada 40 (empat puluh) lokasi tanah milik Terdakwa dan keluarganya dengan luas seluruhnya 181.223 M2, sehingga dasar penghitungan uang komisi sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per meter sesuai dengan jumlah yang telah diterima Terdakwa yaitu sejumlah Rp 1.812.230.000,00 (satu miliar delapan ratus dua belas juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah). Berdasarkan fakta-fakta tersebut, Majelis Hakim tidak sependapat dengan pembelaan Penasehat Hukum Terdakwa, karena sebagaimana pertimbangan hukum yang telah diuraikan oleh Majelis Hakim diatas, perbuatan Terdakwa telah memenuhi seluruh unsur dari Pasal 378 KUHP;

- bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP telah terpenuhi dalam perbuatan Terdakwa, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan oleh Penuntut Umum;

*Halaman 41 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta hukum serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan, bahwa Terdakwa terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan, sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam dakwaan alternatif pertama, Pasal 378 KUHP. Oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam mengadili perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa alasan-alasan keberatan yang dikemukakan oleh Penasihat Hukum Terdakwa dalam memori banding dan kontra memori banding pada pokoknya Terdakwa tidak terbukti melakukan tindak pidana dalam Pasal 378 KUHP atau Pasal 372 KUHP. Alasan tersebut tidak berbeda dengan yang diajukan dalam nota pembelaan dan substansinya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena itu alasan-alasan tersebut tidak perlu dipertimbangkan kembali;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum dalam memori bandingnya sependapat dengan putusan Majelis Hakim tingkat pertama tentang terbuktinya unsur tindak pidana yang didakwakan dalam dakwaan alternatif pertama, tetapi tidak sependapat dengan pidana yang dijatuhkan dan mohon agar Terdakwa dijatuhi pidana sesuai dengan tuntutan pidana Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa terhadap pendapat Penuntut Umum tersebut Majelis Hakim tingkat banding mempertimbangkan bahwa tentang berat ringannya pidana yang dijatuhkan terhadap Terdakwa, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat juga telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar sesuai dengan berat ringannya kesalahan Terdakwa, dan mempertimbangkan juga keadaan-keadaan yang memberatkan dan yang meringankan dalam menjatuhkan pidana kepada Terdakwa;

*Halaman 42 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 241/Pid.B/2023/PN.Jkt.Br t tanggal 15 Juni 2023, beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa selama proses perkara ini Terdakwa ada dalam tahanan RUTAN, oleh karena itu lamanya Terdakwa ada dalam tahanan dikurangkan seluruhnya terhadap pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa berada dalam tahanan Rumah Tahanan Negara (RUTAN) dan tidak terdapat alasan untuk mengeluarkan Terdakwa dari tahanan tersebut, maka ditetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan Rumah Tahanan Negara (RUTAN);

Menimbang, bahwa karena Terdakwa di pengadilan tingkat pertama dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana dan putusan tersebut dikuatkan di peradilan tingkat banding, maka biaya perkara ini pada dua tingkat peradilan dibebankan kepada Terdakwa, yang untuk tingkat banding besarnya tersebut dalam amar putusan ini;

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

## MENGADILI:

1. Menerima permintaan banding dari Penasihat Hukum Terdakwa dan permintaan banding dari Penuntut Umum;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 241/Pid.B/2023/PN.Jkt.Br t tanggal 15 Juni 2023 yang dimintakan banding tersebut;
3. Menetapkan lamanya Terdakwa ada dalam tahanan Rumah Tahanan Negara (RUTAN) dikurangkan seluruhnya terhadap pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan Rumah Tahanan Negara (RUTAN);
5. Membebankan biaya perkara pada dua tingkat peradilan kepada Terdakwa, yang pada tingkat banding sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

*Halaman 43 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI*

### 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

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari SELASA tanggal 8 AGUSTUS 2023 oleh kami SUGENG HIYANTO, SH.MH. sebagai Ketua Majelis Hakim, NELSON PASARIBU, SH.,MH. dan DR. HJ. MULTINING DYAH ELY MARIANI, SH.MH. masing-masing sebagai Anggota Majelis Hakim. Putusan tersebut dibacakan pada hari SELASA tanggal 15 AGUSTUS 2023 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi oleh Para Anggota Majelis Hakim serta dibantu oleh NURUSSABIHA, SH.,MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Penuntut Umum dan Terdakwa dan/atau Penasihat Hukum Terdakwa. ;

Ketua Majelis Hakim,

Anggota Majelis Hakim,

SUGENG HIYANTO, SH.MH.

NELSON PASARIBU, SH.MH.

DR. HJ. MULTINING DYAH ELY MARIANI, SH.MH.

Panitera Pengganti,

NURUSSABIHA, SH.,MH.

Halaman 44 dari 45 Putusan Nomor 166/PID/2023/PT DKI



**Disclaimer**

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