



PUTUSAN
Nomor 349/PID.SUS/2021/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara pidana dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Terdakawa :

Nama lengkap	: Dewandra Purajaya Alias I Dewa Pura Jaya
Tempat lahir	: Denpasar
Umur/Tanggal lahir	: 39 tahun /14 Juli 1982
Jenis kelamin	: Laki-laki
Kebangsaan	: Indonesia
Tempat tinggal	: Jl. Aria Putra No.3 Kel. Serua, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan / Pamulang Permai Baru Blok N/37 RT.003 RW.022 Kel. Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, Tangerang Selatan.
Agama	: Islam
Pekerjaan	: Tidak Bekerja

Terhadap Terdakwa tidak dilakukan penangkapan ;

Terdakwa ditahan dalam tahanan rumah tahanan negara (rutan) oleh :

1. Penyidik sejak tanggal 26 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 14 September 2021
2. Penuntut Umum sejak tanggal 31 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 19 September 2021
3. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 9 September 2021 sampai dengan tanggal 8 Oktober 2021
4. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 9 Oktober 2021 sampai dengan tanggal 7 Desember 2021;
5. Perpanjangan Penahanan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sejak tanggal 29 Nopember 2021 sampai dengan tanggal 28 Desember 2021;
6. Perpanjangan Penahanan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sejak tanggal 29 Desember 2021 sampai dengan tanggal 26 Pebruari 2022;



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 762/Pid.B/2021/PN JKT.SEL tanggal 9 September 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 762/Pid.B/2021/PN JKT.SEL tanggal 9 September 2021 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

PERTAMA :

----- Bahwa Ia Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA alias I DEWA PURA JAYA, pada awal bulan Agustus 2014 dan tanggal 25 Agustus 2014, atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk pada bulan Agustus Tahun 2014, bertempat di Kantor Notaris / PPAT EMILIA RATNASARI DEWI, S.H., S.p.N., saat itu tahun 2014 kantornya masih di Pusat Bisnis Thamrin City Lt.6 OS 608 B Jl. Thamrin Boulevard (dh. Jl. Kebun Kacang Raya) Jakarta Pusat tahun 2016 pindah ke Jl. Mardani Raya No.1-D Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kec. Cempaka Putih, Jakarta Pusat dan di Kantor PPAT / Notaris UKON KRISNAJAYA, S.H., S.p.N., yang saat itu masih berkantor di Gedung Graha Setia Lantai 1 Jl. K.H. Abdullah Syafe'i Kavling A No.19 Jakarta Selatan (sekarang sudah pindah ke Jl. Nangka Raya No.9 Kel. Tanjung Barat, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan), atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk kedalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dikarenakan domisili saksi yang dipanggil sebagian banyak lebih dekat ke Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan daripada ke Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 84 ayat (2) KUHP, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berhak mengadili perkara Terdakwa tersebut, menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu.



dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, yang dilakukan Ia Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :P

- Pada bulan April 2014 saksi HAYAT SUBARU sebagai suami saksi AGUSTINI selaku salah satu Ahli Waris dari Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang memiliki harta warisan berupa rumah yang berdiri diatas tanah seluas 255 M² beralamat di Jl. Setiabudi VII No.13 RT.006 RW.003 Kelurahan Setiabudi Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Setiabudi atas nama : 1. SYAFEI SIDIK, 2. M. TONNY, 3. MATALI, 4. CHAERUDIN, 5. AGUSTINI dan 6. SITI HARA, saat itu saksi HAYAT SUBARU sedang membutuhkan uang untuk melunasi hutang perusahaan saksi HAYAT SUBARU.
- Bahwa dalam rangka untuk mencari pinjaman maka saksi HAYAT SUBARU ngobrol dengan PRANOTO (sudah meninggal dunia pada tahun 2018), ketika itu saksi HAYAT SUBARU mengatakan sedang membutuhkan uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk melunasi hutang perusahaan, selanjutnya PRANOTO memberi tahu mau mengenalkan saksi HAYAT SUBARU kepada Bosnya PRANOTO yaitu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.
- Bahwa selanjutnya saksi HAYAT SUBARU oleh PRANOTO dikenalkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA melalui sambungan telephone dan dalam percakapan melalui telephone tersebut saksi HAYAT SUBARU menyampaikan niatnya sedang mencari pinjaman uang sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang akan dipakai untuk melunasi hutang-hutang perusahaan milik saksi HAYAT SUBARU dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 398/Setiabudi atas nama 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang pinjaman uangnya akan dikembalikan dalam jangka waktu dua bulan.
- Bahwa setelah mendengar maksud yang disampaikan oleh saksi HAYAT SUBARU tersebut, sehingga diri Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA timbul niat untuk menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Setiabudi ke Bank dengan cara membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan membuat Akta Jual Beli (AJB) yang

Halaman 3 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

isinya atau keterangannya tidak benar yang seolah-olah Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA telah membeli rumah berikut tanah milik Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang akan dijadikan dasar untuk balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi yang semula atas nama 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN ke atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.

- Bahwa kemudian untuk mewujudkan niatnya tersebut, maka masih bulan April 2014 Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA bersama isteri bernama DEWI TRISNA ditemani PRANOTO datang ke rumah yang ditempati saksi HAYAT SUBARU dan isterinya yaitu saksi AGUSTINI serta sebagian Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang beralamat di Jl. Setiabudi VII No.13 RT.006 RW.003 Kelurahan Setiabudi Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan. Dalam pertemuan tersebut membahas maksud saksi HAYAT SUBARU yang akan meminjam uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan jaminan SHM Nomor 398/Setiabudi dan ketika itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA meminta agar saksi HAYAT SUBARU datang ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 milik Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA beralamat di Cireunde Ciputat Tangerang Selatan sambil membawa SHM Nomor 398/Setiabudi berikut dokumen lainnya dan foto copy identitas Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN.

- Bahwa dua minggu setelah pertemuan pertama tersebut, bulan Mei 2014 saksi HAYAT SUBARU meminta ijin kepada saksi AGUSTINI supaya memberikan asli SHM Nomor 398/Setiabudi berikut dokumen lainnya atas nama Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN untuk dijadikan jaminan pinjaman uang kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, lalu saksi AGUSTINI meminta ijin kepada saudara-saudaranya yang menempati rumah warisan peninggalan Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yaitu : saksi M. TONNY, saksi CHAERUDIN dan saksi SITI HARA kalau SHM Nomor 398/Setiabudi akan dijaminkan oleh saksi HAYAT SUBARU untuk meminjam uang yang akan dipakai untuk modal usaha saksi HAYAT SUBARU, ketika itu saksi M. TONNY, saksi CHAERUDIN dan saksi SITI HARA mengijinkan asalkan rumah tidak dijual karena sebagai rumah warisan.

- Bahwa kemudian Asli SHM Nomor 398/Setiabudi berikut foto copy dokumen lainnya diterima saksi HAYAT SUBARU, lalu oleh saksi

Halaman 4 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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

HAYAT SUBARU disaksikan oleh PRANOTO diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Showroom Mobil Dewata Auto 99 dan setelah itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menyerahkan uang sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada saksi HAYAT SUBARU dengan kesepakatan akan dikembalikan dua bulan dengan bunga perbulan Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).

- Bahwa setelah pinjaman uang tersebut jatuh tempo, ternyata saksi HAYAT SUBARU tidak bisa mengembalikan pinjaman pokok berikut membayar bunganya, kemudian pada bulan Juli 2014 saksi HAYAT SUBARU diantar PRANOTO datang ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 menemui Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menyampaikan tidak bisa mengembalikan pinjaman, ketika itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA mengatakan agar saksi HAYAT SUBARU tidak perlu mengembalikan pinjaman dan meminta saksi HAYAT SUBARU supaya Asli SHM Nomor 398/Setiabudi disewakan selama tiga tahun dengan uang sewa pertahun sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

- Bahwa dikarenakan tertarik dan tergiur atas tawaran dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA yang hanya menyewakan asli SHM Nomor 398/Setiabudi selama tiga tahun jumlah uang yang akan diterima setiap tahun sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) total selama tiga tahun menjadi sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), sehingga saksi HAYAT SUBARU menyetujuinya, selanjutnya secara bertahap Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menyerahkan sebagian uang kepada saksi HAYAT SUBARU baik secara tunai maupun transfer namun jumlahnya belum genap Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), sehingga sejak saat itu SHM Nomor 398/Setiabudi berikut dokumen lainnya atas nama ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN tetap berada dalam penguasaan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.

- Bahwa kemudian pada awal bulan Agustus 2014 Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA datang ke Kantor Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim di Jl. Wahid Hasyim No.89 Jakarta Pusat mengajukan permohonan Kredit Rekening Koran (KRK) dan Kredit Angsuran (KA) masing-masing sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan jaminan SHM Nomor 398/Setiabudi, seluruh

Halaman 5 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)



dokumen jaminan Kredit tersebut akan diserahkan/disusulkan setelah SHM dibalik nama dan ketika itu Account Officer Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim menyatakan akan memproses pengajuan kredit.

- Bahwa setelah mendapat lampu hijau dari pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat, selanjutnya masih diawal bulan Agustus 2014 Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menghubungi Notaris / PPAT Wilayah Kerja Jakarta Pusat yaitu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., yang ketika itu masih berkantor di Pusat Bisnis Thamrin City Lt.6 OS 608 B Jl. Thamrin Boulevard (dh. Jl. Kebun Kacang Raya) Jakarta Pusat meminta dibuatkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) yang pembuatannya tanpa harus dihadiri para pihak (Penjual, Pembeli dan para saksi), seolah-olah Akta tersebut sebagai Akta Otentik yang proses pembuatannya benar seolah-olah dihadiri para pihak dihadapan PPAT / Notaris.

- Bahwa atas permintaan dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tersebut, sehingga saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., bersedia membuat Akta PPJB, lalu masih diawal bulan Agustus 2014 saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku PPAT/Notaris wilayah Jakarta Pusat yang ketika itu masih berkantor di Pusat Bisnis Thamrin City Lt.6 OS 608 B Jl. Thamrin Boulevard (dh. Jl. Kebun Kacang Raya) Jakarta Pusat membuat Akta PPJB Nomor 5 ditulis tertanggal 28-01-2014 yang keterangannya tidak benar seolah-olah Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN pada tanggal 28-01-2014 telah menjual tanah berikut bangunan rumah bukti kepemilikan SHM Nomor 398/Setiabudi kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA seharga Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dan uang penjualan telah dibayar lunas dan tunai pihak Pembeli kepada pihak Penjual pada tanggal 28 Januari 2014.

- Bahwa setelah Minuta Akta PPJB Nomor 5 ditulis tertanggal 28-01-2014 tersebut selesai dibuat, lalu oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dibawa ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA supaya ditandatangani semua pihak, ketika itu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku PPAT/Notaris tidak pernah membacakan isi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Minuta Akta PPJB kepada para pihak yang hadir dan tidak pernah melakukan pengecekan/mencocokan identitas para pihak, yang hadir pada saat itu hanya Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA bersama dua orang laki-laki dan satu orang perempuan yang mengaku pemilik SHM Nomor 398/Setiabudi dan 3 (tiga) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN lainnya menurut laki-laki yang mengaku seolah-olah sebagai saksi HAYAT SUBARU akan menghadirkan dihari berikutnya, sehingga Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertulis tertanggal 28-01-2014 oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dititipkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA untuk ditandatangani 3 orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN lainnya.

- Bahwa satu minggu kemudian saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., datang kembali ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 menemui Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, ketika itu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., melihat Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 sudah ditandatangani semua pihak tanpa bertemu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selanjutnya Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 tersebut oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dibawa ke Kantor di Pusat Bisnis Thamrin City Lt.6 OS 608 B Jl. Thamrin Boulevard (dh. Jl. Kebun Kacang Raya) Jakarta Pusat dibuat Salinan Akta PPJB dan diberi nomor serta ditandatangani para saksi yaitu : PRAVIDIA SUPIT dan PUSPITA SARIANDI yang proses pembuatan dan penandatanganan Aktanya tidak sesuai prosedur pembuatan Akta yaitu 3 (tiga) orang Ahli Waris menandatangani Akta PPJB tidak dihadapan Notaris/PPAT dan isi dari Akta PPJB tidak dibacakan dihadapan para pihak serta para saksi menandatangani tidak dihadapan para pihak juga saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT tidak pernah melakukan pengecekan keabsahan SHM Nomor 398/Setiabudi ke Kantor BPN Jakarta Selatan.

- Bahwa isi keterangan yang dicantumkan oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT wilayah Jakarta Pusat pada Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 tersebut tidak benar, karena faktanya ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN tidak pernah menjual tanah berikut bangunan rumah kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan tidak pernah hadir manandatangani

Halaman 7 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)



Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 serta tidak pernah menerima uang secara tunai dan lunas atas penjualan tanah dan rumah SHM Nomor 398/Setiabudi dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tanggal 28 Januari 2014, selain itu Akta PPJB Nomor 5 tersebut dibuat bukan pada tanggal 28-01-2014 akan tetapi dibuat saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., pada awal bulan Agustus 2014.

- Bahwa dikarenakan saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris / PPAT Wilayah Kerja Jakarta Pusat tidak berhak membuat Akta-Akta atas obyek jual-beli yang berada diluar wilayah kerjanya dan atas permintaan dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA untuk mengurus proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi keatas nama DEWANDRA PURAJAYA, sehingga saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., secara lisan memberikan tugas kepada Staf Freelance yaitu saksi LUCYANA FRANCISCA supaya mengurus proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) melalui PPAT wilayah kerja Jakarta Selatan dan mengurus proses balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi yang semula atas nama 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Kantor BPN Jakarta Selatan.

- Bahwa kemudian masih diawal bulan Agustus 2014 saksi LUCYANA FRANCISCA berangkat ke Kantor BPN Jakarta Selatan dan ketika itu saksi LUCYANA FRANCISCA bertemu saksi ATIT SUSETIA, selanjutnya saksi LUCYANA FRANCISCA bertanya kepada saksi ATIT SUSETIA apakah ada PPAT diwilayah Jakarta Selatan yang bisa dimintai nomor AJB tanpa harus dibuat di Kantor PPAT Wilayah Jakarta Selatan dan tanpa dihadiri para pihak dan ketika itu saksi ATIT SUSETIA mengatakan ada NOTARIS/PPAT berkantor di Gedung Graha Setia Lantai 1 Jl. K.H. Abdullah Syafe'i Kavling A No.19 Jakarta Selatan.

- Bahwa kesokan harinya saksi LUCYANA FRANCISCA diajak saksi ATIT SUSETIA ke Kantor NOTARIS/PPAT UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., setelah sampai saksi ATIT SUSETIA dan saksi LUCYANA FRANCISCA bertemu Staf NOTARIS/PPAT yaitu ELY APRIANI (meninggal dunia pada tahun 2016), pada saat itu dokumen-dokumen yang dibawa saksi LUCYANA FRANCISCA dicek oleh ELY APRIANI, selanjutnya saksi LUCYANA FRANCISCA diminta oleh ELY APRIANI



supaya membayarkan pajak penjual dan pajak pembeli serta mengecek ke BPN Jakarta Selatan.

- Bahwa kemudian sambil membawa dokumen pembayaran pajak penjual atas nama CHAERUDIN dan pembayaran pajak an. DEWANDRA PURAJAYA yang telah dilegalisir oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., saksi LUCYANA FRANCISCA kembali lagi ke Kantor NOTARIS / PPAT saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., menyerahkan dokumen pajak kepada ELY APRIANI, lalu saksi LUCYANA FRANCISCA meminta Draft Minuta AJB yang masih kosong kepada ELY APRIANI, kemudian Draft Minuta AJB yang kosong tersebut oleh saksi LUCYANA FRANCISCA diserahkan kepada saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., di Kantor Notaris/PPAT saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN.

- Bahwa selanjutnya Draft Minuta AJB yang kosong oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., diisi dengan dasar menggunakan Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 seolah-olah Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA telah membeli tanah dan bangunan dari 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang dibayar lunas dan tunai pada tanggal 28 Januari 2014 seharga Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dengan mencantumkan nama-nama ke-6 orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN dan para saksi yaitu LUCYANA FRANCISCA dan ATIT SUSETIA.

- Bahwa setelah itu Draft Minuta AJB yang telah diisi tersebut oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dibawa ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA supaya ditandatangani oleh 6 (enam) orang penjual dan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA selaku pembeli, setelah Minuta AJB tersebut ditandatangani oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan sudah terdapat tanda tangan 6 (enam) orang yang mengaku Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang proses penandatangannya tidak sesuai prosedur yaitu dilakukan tidak dihadapan NOTARIS / PPAT UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., serta isi Minuta AJB oleh NOTARIS / PPAT UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., tidak dibacakan dihadapan para pihak, kemudian oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA diserahkan kepada saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian Minuta AJB yang telah ditandatangani Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan sudah terdapat tanda tangan 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN, maka oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., diserahkan kepada saksi LUCYANA FRANCISCA supaya ditandatangani para saksi dan meminta penomoran dan tanggal serta tanda tangan saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2014 saksi LUCYANA FRANCISCA dan saksi ATIT SUSETIA ditempat berbeda menandatangani Minuta AJB tersebut, setelah itu Minuta AJB yang telah terdapat tanda tangan semua pihak oleh saksi LUCYANA FRANCISCA diserahkan kepada ELY APRIANI (Alm) selaku Staf NOTARIS/PPAT saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., untuk diberi penomoran dan tanggal serta ditandatangani saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., juga untuk dicatatkan di Buku Reportorium NOTARIS / PPAT.
- Bahwa ELY APRIANI selaku Staf NOTARIS / PPAT sesuai tugasnya telah membubuhkan nomor dan tanggal pada Minuta AJB sehingga menjadi Minuta AJB Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014, setelah ditandatangani oleh saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., selaku Notaris / PPAT selanjutnya Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 tersebut dicatatkan pada Buku Reportorium NOTARIS / PPAT serta dibuatkan Salinan AJB Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014.
- Bahwa pembuatan dan penandatanganan Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 dan Salinan AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 tersebut, prosesnya tidak sesuai dengan prosedur pembuatan Akta yaitu para pihak penjual dan pihak pembeli serta para saksi menandatangani Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 tidak dihadapan NOTARIS/PPAT, juga saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., selaku Notaris / PPAT tidak membacakan isi Akta dihadapan para pihak juga saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., tidak pernah melakukan pengecekan keabsahan SHM Nomor 398/Setiabudi ke Kantor BPN Jakarta Selatan dan tidak pernah mencocokkan identitas para pihak yang terdapat pada foto copy KTP, selain itu saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., tidak pernah tahu dan tidak pernah melihat adanya transaksi jual-beli dan penyerahan lunas dan tunai uang penjualan tanah dan rumah dari

Halaman 10 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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

Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA selaku pembeli kepada Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN selaku penjual.

- Bahwa keterangan-keterangan yang dicantumkan oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., pada Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 dan keterangan yang dicantumkan pada Salinan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014 oleh saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., tersebut tidak benar karena faktanya ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN tidak pernah menjual tanah berikut bangunan rumah kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan tidak pernah hadir manandatangani Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 serta tidak pernah menerima uang secara tunai dan lunas atas penjualan tanah dan bangunan rumah SHM Nomor 398/Setiabudi dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA pada tanggal 28 Januari 2014.

- Bahwa kemudian Salinan AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 yang isi keterangannya tidak benar tersebut atas permintaan dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT wilayah Jakarta Pusat telah dijadikan dasar untuk proses balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi yang semula atas nama 6 (enam) Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN menjadi keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Kantor BPN Jakarta Selatan yang dalam proses pengurusan balik namanya saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., telah menyuruh saksi LUCYANA FRANCISCA dengan dasar adanya Surat Tugas dari saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT wilayah Jakarta Selatan.

- Bahwa beberapa hari kemudian masih di bulan Agustus 2014 balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi menjadi ke atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA selesai, selanjutnya saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., bersama saksi LUCYANA FRANCISCA datang ke Kantor BPN Jakarta Selatan, setelah sampai lalu saksi LUCYANA FRANCISCA mengambil SHM Nomor 398/Setiabudi yang sudah atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, lalu pada saat itu juga SHM Nomor 398/Setiabudi atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA oleh saksi LUCYANA FRANCISCA langsung diserahkan kepada saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN. Lalu Sertifikat

Halaman 11 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)



tersebut oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Showroom Mobil Dewata Auto 99.

- Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Setiabudi an. Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tersebut berikut dokumen pendukung lainnya tanpa sepengetahuan dan seijin dari Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN selaku pemilik Sertifikat yang sah oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dijadikan sebagai jaminan Kredit di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat.

- Bahwa untuk melengkapi persyaratan pengajuan Kredit sehingga pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat meminta Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA untuk melakukan Penilaian jaminan dengan cara menunjuk KJPP Toto Suharto dan Rekan Cabang Bekasi, sehingga masih dibulan Agustus 2014 saksi MURYADI selaku pihak dari KJPP Toto Suharto dan Rekan Cabang Bekasi ditemani Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA datang ke Rumah yang ditempati saksi HAYAT SUBARU dan isterinya yaitu saksi AGUSTINI.

- Bahwa ketika sedang melakukan survei dan penilaian jaminan rumah tersebut, Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tidak mengatakan yang sebenarnya terkait saksi MURYADI, ketika itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA mengaku kepada saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI kalau saksi MURYADI sebagai Accounting perusahaan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sambil mengatakan rumah yang ditempati saksi HAYAT SUBARU bagus untuk dijadikan Kantor Jual Beli Mobil yang akan bekerjasama dengan saksi HAYAT SUBARU, atas pengakuan tersebut sehingga saksi HAYAT SUBARU mempersilakan saksi MURYADI untuk foto-foto lokasi rumah.

- Bahwa kemudian hasil survei dan penilaian KJPP Toto Suharto dan Rekan Cabang Bekasi tersebut oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA diserahkan sebagian Kredit Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat untuk melengkapi dokumen kelengkapan kredit, sehingga pengajuan Kredit disetujui oleh bagian Kredit Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim dengan nilai kredit yang disetujui dan dicairkan pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat pada tanggal 09 September 2014 sejumlah Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selanjutnya uang hasil pencairan Kredit sebagian oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sebagian dipakai untuk membayar sewa SHM Nomor 398/Setiabudi kepada saksi HAYAT SUBARU yang pembayarannya dilakukan secara bertahap baik secara tunai maupun melalui transfer akan tetapi uang sewa yang telah diterima saksi HAYAT SUBARU belum genap sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa dikarenakan dalam menyewakan SHM Nomor 398/Setiabudi tersebut saksi HAYAT SUBARU tidak memiliki bukti secara tertulisnya, maka pada tanggal 17 Oktober 2014 saksi HAYAT SUBARU meminta kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA agar mebuatkan Surat Perjanjian Sewa SHM Nomor 398/Setiabudi, sehingga dibuatkan Surat Perjanjian Sewa tertanggal 17 Oktober 2014 masa sewa selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 17-10-2014 sampai tanggal 17-10-2017 dan pada saat itu uang sewa yang diterima saksi HAYAT SUBARU belum genap menjadi sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) karena Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA melakukan pembayaran secara mencicil baik tunai maupun transfer dan ada sebagian uang yang ditransfer Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA ke rekening milik PRANOTO.
- Bahwa pada pertengahan tahun 2016 saksi HAYAT SUBARU menerima pengembalian SHM Nomor 398/Setiabudi dari PRANOTO yang masih an. 1. SYAFEI SIDIK, 2. M. TONNY, 3. MATALI, 4. CHAERUDIN, 5. AGUSTINI dan 6. SITI HARA yang diduga palsu, karena SHM Nomor 398/Setiabudi yang asli sudah atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA berada di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat sebagai jaminan kredit. Ketika itu saksi HAYAT SUBARU tidak ada perasaan curiga kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA atas dikembalikannya SHM tersebut, pada saat PRANOTO menyerahkan SHM mengatakan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sudah tidak memerlukannya lagi.
- Bahwa masih pertengahan tahun 2016 setelah saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI menerima pengembalian SHM Nomor 398/Setiabudi yang diduga palsu tersebut, sudah tiga kali saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI didatangi petugas dari Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat yang

Halaman 13 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)

Halaman 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberitahu tanah dan rumah milik Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN bukti kepemilikan SHM Nomor 398/Setiabudi telah dijadikan jaminan kredit di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim dan SHM telah dibalik nama keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA yang kreditnya telah macet dan tanah berikut rumah akan dilelang pihak Bank.

- Bahwa setelah mendengar penjelasan dari pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim tersebut selanjutnya saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI datang ke Kantor BPN Jakarta Selatan melakukan pengecekan, ternyata benar SHM Nomor 398/Setiabudi telah dibalik nama keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sedangkan SHM Nomor 398/Setiabudi yang masih atas nama ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang ada disimpan saksi AGUSTINI di rumah adalah sertifikat yang diduga palsu karena sertifikat tersebut bukan diterbitkan Kantor BPN Jakarta Selatan. Selanjutnya saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI mengajukan permohonan blokir Sertifikat dan telah dijawab oleh pihak Kantor BPN Jakarta Selatan sebagaimana Surat Nomor : 2956/8-31.74-300/IX/2017 tanggal 06-09-2017 Perihal Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, pada surat tersebut di butir c dijelaskan berdasarkan PPJB oleh DEWANDRA PURAJAYA sudah ditingkatkan menjadi AJB yang dibuat UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., terdaftar atas nama DEWANDRA PURAJAYA tertanggal 07-10-2014.

- Bahwa perbuatan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA alias I DEWA PURA JAYA yang telah menyuruh menempatkan keterangan yang tidak benar kepada saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., kedalam Akta Pernajian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 dan menyuruh menempatkan keterangan yang tidak benar kepada saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., kedalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014, sehingga Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 tersebut telah digunakan sebagai dasar dibuatnya AJB Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014 kemudian AJB Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014 oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA digunakan sebagai dasar balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi keatas nama DEWANDRA PURAJAYA selanjutnya digunakan sebagai jaminan kredit sebagaimana tersebut diatas, telah

Halaman 14 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)

Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merugikan Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yaitu SHM Nomor 398/Setiabudi berada di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim dan tanah berikut rumah akan dilelang pihak Bank atas kredit macet yang dilakukan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.

-----Perbuatan Ia Terdakwa sebagaimana tersebut diatas, diatur dan diancam pidana sesuai Pasal 266 ayat (1) KUHP.-----

ATAU

KEDUA :

----- Bahwa Ia Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA alias I DEWA PURA JAYA bersama-sama saksi EMILIA RATNASARI DEWI,S.H.,S.p.N., (Terdakwa dalam berkas terpisah), pada awal bulan Agustus 2014 dan tanggal 25 Agustus 2014, atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk pada bulan Agustus Tahun 2014, bertempat di Kantor Notaris / PPAT EMILIA RATNASARI DEWI,S.H.,S.p.N., saat itu tahun 2014 kantornya masih di Pusat Bisnis Thamrin City Lt.6 OS 608 B Jl. Thamrin Boulevard (dh. Jl. Kebun Kacang Raya) Jakarta Pusat tahun 2016 sudah pindah Kantor ke Jl. Mardani Raya No.1-D Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat dan di Kantor PPAT / Notaris UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.p.N., yang saat itu masih di Gedung Graha Setia Lantai 1 Jl. K.H. Abdullah Syafe'i Kavling A No.19 Jakarta Selatan (Kantornya sudah pindah ke Jl. Nangka Raya No.9 Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan), atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk kedalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena domisili saksi yang dipanggil sebagian banyak lebih dekat ke Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan daripada ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga berdasarkan Pasal 84 ayat (2) KUHAP, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berhak mengadili perkara Terdakwa tersebut, mereka yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan, membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak



dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian,
yang dilakukan Ia Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa pada bulan April 2014 saksi HAYAT SUBARU sebagai suami saksi AGUSTINI selaku salah satu Ahli Waris dari Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang memiliki harta warisan berupa rumah yang berdiri diatas tanah seluas 255 M² beralamat di Jl. Setiabudi VII No.13 RT.006 RW.003 Kelurahan Setiabudi Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Setiabudi atas nama : 1. SYAFEI SIDIK, 2. M. TONNY, 3. MATALI, 4. CHAERUDIN, 5. AGUSTINI dan 6. SITI HARA, saat itu saksi HAYAT SUBARU sedang membutuhkan uang untuk melunasi hutang perusahaan saksi HAYAT SUBARU.
- Bahwa dalam rangka untuk mencari pinjaman maka saksi HAYAT SUBARU ngobrol dengan PRANOTO (sudah meninggal dunia pada tahun 2018), ketika itu saksi HAYAT SUBARU mengatakan sedang membutuhkan uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk melunasi hutang perusahaan, selanjutnya PRANOTO memberi tahu mau mengenalkan saksi HAYAT SUBARU kepada Bosnya PRANOTO yaitu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.
- Bahwa kemudian saksi HAYAT SUBARU oleh PRANOTO dikenalkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA melalui sambungan telephone dan dalam percakapan melalui telephone tersebut saksi HAYAT SUBARU menyampaikan niatnya sedang mencari pinjaman uang sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang akan dipakai untuk melunasi hutang-hutang perusahaan milik saksi HAYAT SUBARU dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 398/Setiabudi atas nama 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang pinjaman uangnya akan dikembalikan dalam jangka waktu dua bulan.
- Bahwa setelah mendengar maksud yang disampaikan oleh saksi HAYAT SUBARU tersebut, sehingga diri Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA timbul niat untuk menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Setiabudi ke Bank dengan cara membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan membuat Akta Jual Beli (AJB) yang isinya atau keterangannya tidak benar yang seolah-olah Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA telah membeli rumah berikut tanah milik Ahli



Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang akan dijadikan dasar untuk balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi yang semula atas nama 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN ke atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.

- Bahwa untuk mewujudkan niatnya tersebut, maka masih bulan April 2014 Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA bersama isterinya bernama DEWI TRISNA ditemani PRANOTO datang ke rumah yang ditempati saksi HAYAT SUBARU dan isterinya yaitu saksi AGUSTINI serta sebagian Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang beralamat di Jl. Setiabudi VII No.13 RT.006 RW.003 Kelurahan Setiabudi Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan. Dalam pertemuan tersebut membahas maksud saksi HAYAT SUBARU yang akan meminjam uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan jaminan SHM Nomor 398/Setiabudi dan ketika itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA meminta agar saksi HAYAT SUBARU datang ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 milik Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA beralamat di Cireunde Ciputat Tangerang Selatan sambil membawa SHM Nomor 398/Setiabudi berikut dokumen lainnya dan foto copy identitas Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN.

- Bahwa dua minggu setelah pertemuan pertama tersebut, lalu pada bulan Mei 2014 saksi HAYAT SUBARU meminta ijin kepada saksi AGUSTINI supaya memberikan asli SHM Nomor 398/Setiabudi berikut dokumen lainnya atas nama Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN untuk dijadikan jaminan pinjaman uang kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, lalu saksi AGUSTINI meminta ijin kepada saudara-saudaranya yang menempati rumah warisan peninggalan Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yaitu : saksi M. TONNY, saksi CHAERUDIN dan saksi SITI HARA kalau SHM Nomor 398/Setiabudi akan dijamin oleh saksi HAYAT SUBARU untuk meminjam uang yang akan dipakai untuk modal usaha saksi HAYAT SUBARU, ketika itu saksi M. TONNY, saksi CHAERUDIN dan saksi SITI HARA mengizinkan asalkan rumah tidak dijual karena sebagai rumah warisan.

- Bahwa kemudian Asli SHM Nomor 398/Setiabudi berikut foto copy dokumen lainnya diterima saksi HAYAT SUBARU, lalu oleh saksi HAYAT SUBARU disaksikan oleh PRANOTO diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Showroom Mobil Dewata Auto 99



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan setelah itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menyerahkan uang sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada saksi HAYAT SUBARU dengan kesepakatan akan dikembalikan dua bulan dengan bunga perbulan Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).

- Bahwa setelah pinjaman uang tersebut jatuh tempo, ternyata saksi HAYAT SUBARU tidak bisa mengembalikan pinjaman pokok berikut membayar bunganya, kemudian pada bulan Juli 2014 saksi HAYAT SUBARU diantar PRANOTO datang ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 menemui Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menyampaikan tidak bisa mengembalikan pinjaman, ketika itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA mengatakan agar saksi HAYAT SUBARU tidak perlu mengembalikan pinjaman dan meminta saksi HAYAT SUBARU supaya Asli SHM Nomor 398/Setiabudi disewakan selama tiga tahun dengan uang sewa pertahun sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

- Bahwa dikarenakan tertarik dan tergiur atas tawaran dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA yang hanya menyewakan asli SHM Nomor 398/Setiabudi selama tiga tahun jumlah uang yang akan diterima setiap tahun sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) total selama tiga tahun menjadi sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), sehingga saksi HAYAT SUBARU menyetujuinya, selanjutnya secara bertahap Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menyerahkan sebagian uang kepada saksi HAYAT SUBARU baik secara tunai maupun transfer namun jumlahnya belum genap Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), sehingga sejak saat itu SHM Nomor 398/Setiabudi berikut dokumen lainnya atas nama ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN tetap berada dalam penguasaan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.

- Bahwa kemudian pada awal bulan Agustus 2014 Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA datang ke Kantor Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim di Jl. Wahid Hasyim No.89 Jakarta Pusat mengajukan permohonan Kredit Rekening Koran (KRK) dan Kredit Angsuran (KA) masing-masing sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan jaminan SHM Nomor 398/Setiabudi, seluruh dokumen jaminan Kredit tersebut akan diserahkan/disusulkan setelah SHM dibalik nama dan ketika itu Account Officer Bank UOB Indonesia

Halaman 18 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)



Kantor Cabang Wahid Hasyim menyatakan akan memproses pengajuan kredit.

- Bahwa setelah mendapat lampu hijau dari pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat, selanjutnya masih diawal bulan Agustus 2014 Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menghubungi Notaris / PPAT Wilayah Kerja Jakarta Pusat yaitu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., yang ketika itu masih berkantor di Pusat Bisnis Thamrin City Lt.6 OS 608 B Jl. Thamrin Boulevard (dh. Jl. Kebun Kacang Raya) Jakarta Pusat meminta dibuatkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) yang pembuatannya tanpa harus dihadiri para pihak (Penjual, Pembeli dan para saksi), seolah-olah Akta tersebut sebagai Akta Otentik yang proses pembuatannya benar seolah-olah dihadiri para pihak dihadapan PPAT / Notaris.

- Bahwa atas permintaan dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tersebut, sehingga saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., bersedia membuat Akta PPJB, lalu masih diawal bulan Agustus 2014 saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku PPAT/Notaris wilayah Jakarta Pusat yang ketika itu masih berkantor di Pusat Bisnis Thamrin City Lt.6 OS 608 B Jl. Thamrin Boulevard (dh. Jl. Kebun Kacang Raya) Jakarta Pusat membuat Akta PPJB Nomor 5 ditulis tertanggal 28-01-2014 yang keterangannya tidak benar seolah-olah Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN pada tanggal 28-01-2014 telah menjual tanah berikut bangunan rumah bukti kepemilikan SHM Nomor 398/Setiabudi kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA seharga Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dan uang penjualan telah dibayar lunas dan tunai pihak Pembeli kepada pihak Penjual pada tanggal 28 Januari 2014.

- Bahwa setelah Minuta Akta PPJB Nomor 5 ditulis tertanggal 28-01-2014 tersebut selesai dibuat, lalu oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dibawa ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA supaya ditandatangani semua pihak, ketika itu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku PPAT/Notaris tidak pernah membacakan isi Minuta Akta PPJB kepada para pihak yang hadir dan tidak pernah melakukan pengecekan/mencocokkan identitas para pihak, yang hadir



pada saat itu hanya Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA bersama dua orang laki-laki dan satu orang perempuan yang mengaku pemilik SHM Nomor 398/Setiabudi dan 3 (tiga) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN lainnya menurut laki-laki yang mengaku seolah-olah sebagai saksi HAYAT SUBARU akan menghadirkan dihari berikutnya, sehingga Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertulis tertanggal 28-01-2014 oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dititipkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA untuk ditandatangani 3 orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN lainnya.

- Bahwa satu minggu kemudian saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., datang kembali ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 menemui Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, ketika itu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., melihat Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 sudah ditandatangani semua pihak tanpa bertemu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selanjutnya Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 tersebut oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dibawa ke Kantor di Pusat Bisnis Thamrin City Lt.6 OS 608 B Jl. Thamrin Boulevard (dh. Jl. Kebun Kacang Raya) Jakarta Pusat dibuat Salinan Akta PPJB dan diberi nomor serta ditandatangani para saksi yaitu : PRAVIDIA SUPIT dan PUSPITA SARIANDI yang proses pembuatan dan penandatanganan Aktanya tidak sesuai prosedur pembuatan Akta yaitu 3 (tiga) orang Ahli Waris menandatangani Akta PPJB tidak dihadapan Notaris/PPAT dan isi dari Akta PPJB tidak dibacakan dihadapan para pihak serta para saksi menandatangani tidak dihadapan para pihak juga saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT tidak pernah melakukan pengecekan keabsahan SHM Nomor 398/Setiabudi ke Kantor BPN Jakarta Selatan.

- Bahwa isi keterangan yang dicantumkan oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT wilayah Jakarta Pusat pada Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 tersebut tidak benar, karena faktanya ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN tidak pernah menjual tanah berikut bangunan rumah kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan tidak pernah hadir manandatangani Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 serta tidak pernah menerima uang secara tunai dan lunas atas penjualan tanah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah SHM Nomor 398/Setiabudi dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tanggal 28 Januari 2014, selain itu Akta PPJB Nomor 5 tersebut dibuat bukan pada tanggal 28-01-2014 akan tetapi dibuat saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., pada awal bulan Agustus 2014.

- Bahwa dikarenakan saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris / PPAT Wilayah Kerja Jakarta Pusat tidak berhak membuat Akta-Akta atas obyek jual-beli yang berada diluar wilayah kerjanya dan atas permintaan dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA untuk mengurus proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi keatas nama DEWANDRA PURAJAYA, sehingga saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., secara lisan memberikan tugas kepada Staf Freelance yaitu saksi LUCYANA FRANCISCA supaya mengurus proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) melalui PPAT wilayah kerja Jakarta Selatan dan mengurus proses balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi yang semula atas nama 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Kantor BPN Jakarta Selatan.

- Bahwa kemudian masih diawal bulan Agustus 2014 saksi LUCYANA FRANCISCA berangkat ke Kantor BPN Jakarta Selatan dan ketika itu saksi LUCYANA FRANCISCA bertemu saksi ATIT SUSETIA, selanjutnya saksi LUCYANA FRANCISCA bertanya kepada saksi ATIT SUSETIA apakah ada PPAT diwilayah Jakarta Selatan yang bisa dimintai nomor AJB tanpa harus dibuat di Kantor PPAT Wilayah Jakarta Selatan dan tanpa dihadiri para pihak dan ketika itu saksi ATIT SUSETIA mengatakan ada NOTARIS/PPAT berkantor di Gedung Graha Setia Lantai 1 Jl. K.H. Abdullah Syafe'i Kavling A No.19 Jakarta Selatan.

- Bahwa kesokan harinya saksi LUCYANA FRANCISCA diajak saksi ATIT SUSETIA ke Kantor NOTARIS/PPAT UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., setelah sampai saksi ATIT SUSETIA dan saksi LUCYANA FRANCISCA bertemu Staf NOTARIS/PPAT yaitu ELY APRIANI (meninggal dunia pada tahun 2016), pada saat itu dokumen-dokumen yang dibawa saksi LUCYANA FRANCISCA dicek oleh ELY APRIANI, selanjutnya saksi LUCYANA FRANCISCA diminta oleh ELY APRIANI supaya membayarkan pajak penjual dan pajak pembeli serta mengecek ke BPN Jakarta Selatan.

Halaman 21 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)

Halaman 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa beberapa hari kemudian sambil membawa dokumen pembayaran pajak penjual atas nama CHAERUDIN dan pembayaran pajak an. DEWANDRA PURAJAYA yang telah dilegalisir oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., saksi LUCYANA FRANCISCA kembali lagi ke Kantor NOTARIS / PPAT saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., menyerahkan dokumen pajak kepada ELY APRIANI, lalu saksi LUCYANA FRANCISCA meminta Draft Minuta AJB yang masih kosong kepada ELY APRIANI, kemudian Draft Minuta AJB yang kosong tersebut oleh saksi LUCYANA FRANCISCA diserahkan kepada saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., di Kantor Notaris/PPAT saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN.
- Bahwa kemudian Draft Minuta AJB yang kosong oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., diisi dengan dasar menggunakan Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 seolah-olah Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA telah membeli tanah dan bangunan dari 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang dibayar lunas dan tunai pada tanggal 28 Januari 2014 seharga Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dengan mencantumkan nama-nama ke-6 orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN dan para saksi yaitu LUCYANA FRANCISCA dan ATIT SUSETIA.
- Bahwa selanjutnya Draft Minuta AJB yang telah diisi tersebut oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dibawa ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA supaya ditandatangani oleh 6 (enam) orang penjual dan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA selaku pembeli, setelah Minuta AJB tersebut ditandatangani oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan sudah terdapat tanda tangan 6 (enam) orang yang mengaku Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang proses penandatungannya tidak sesuai prosedur yaitu dilakukan tidak dihadapan NOTARIS / PPAT UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., serta isi Minuta AJB oleh NOTARIS / PPAT UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., tidak dibacakan dihadapan para pihak, kemudian oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA diserahkan kepada saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN.
- Bahwa kemudian Minuta AJB yang telah ditandatangani Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan sudah terdapat tanda tangan 6 (enam)

Halaman 22 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)

Halaman 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN, maka oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.p.N., diserahkan kepada saksi LUCYANA FRANCISCA supaya ditandatangani para saksi dan meminta penomoran dan tanggal serta tanda tangan saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.p.N., selaku Notaris/PPAT selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2014 saksi LUCYANA FRANCISCA dan saksi ATIT SUSETIA ditempat berbeda menandatangani Minuta AJB tersebut, setelah itu Minuta AJB yang telah terdapat tanda tangan semua pihak oleh saksi LUCYANA FRANCISCA diserahkan kepada ELY APRIANI (Alm) selaku Staf NOTARIS/PPAT saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.p.N., untuk diberi penomoran dan tanggal serta ditandatangani saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.p.N., juga untuk dicatatkan di Buku Reportorium NOTARIS / PPAT.

- Bahwa ELY APRIANI selaku Staf NOTARIS / PPAT sesuai tugasnya telah membubuhkan nomor dan tanggal pada Minuta AJB sehingga menjadi Minuta AJB Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014, setelah ditandatangani oleh saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.p.N., selaku Notaris / PPAT selanjutnya Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 tersebut dicatatkan pada Buku Reportorium NOTARIS / PPAT serta dibuatkan Salinan AJB Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014.

- Bahwa pembuatan dan penandatanganan Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 dan Salinan AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 tersebut, prosesnya tidak sesuai dengan prosedur pembuatan Akta yaitu para pihak penjual dan pihak pembeli serta para saksi menandatangani Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 tidak dihadapan NOTARIS/PPAT, juga saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.p.N., selaku Notaris / PPAT tidak membacakan isi Akta dihadapan para pihak juga saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.p.N., tidak pernah melakukan pengecekan keabsahan SHM Nomor 398/Setiabudi ke Kantor BPN Jakarta Selatan dan tidak pernah mencocokkan identitas para pihak yang terdapat pada foto copy KTP, selain itu saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.p.N., tidak pernah tahu dan tidak pernah melihat adanya transaksi jual-beli dan penyerahan lunas dan tunai uang penjualan tanah dan rumah dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA selaku pembeli kepada Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN selaku penjual.

Halaman 23 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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

- Bahwa keterangan-keterangan yang dicantumkan oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., pada Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 dan keterangan yang dicantumkan pada Salinan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014 oleh saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., tersebut tidak benar karena faktanya ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN tidak pernah menjual tanah berikut bangunan rumah kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan tidak pernah hadir manandatangani Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 serta tidak pernah menerima uang secara tunai dan lunas atas penjualan tanah dan bangunan rumah SHM Nomor 398/Setiabudi dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA pada tanggal 28 Januari 2014.
- Bahwa selanjutnya Salinan AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 yang isi keterangannya tidak benar tersebut atas permintaan dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT wilayah Jakarta Pusat telah dijadikan dasar untuk proses balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi yang semula atas nama 6 (enam) Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN menjadi keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Kantor BPN Jakarta Selatan yang dalam proses pengurusan balik namanya saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., telah menyuruh saksi LUCYANA FRANCISCA dengan dasar adanya Surat Tugas dari saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT wilayah Jakarta Selatan.
- Bahwa setelah itu masih di bulan Agustus 2014 balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi menjadi ke atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA selesai, selanjutnya saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., bersama saksi LUCYANA FRANCISCA datang ke Kantor BPN Jakarta Selatan, setelah sampai lalu saksi LUCYANA FRANCISCA mengambil SHM Nomor 398/Setiabudi yang sudah atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, lalu pada saat itu juga SHM Nomor 398/Setiabudi atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA oleh saksi LUCYANA FRANCISCA langsung diserahkan kepada saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN. Lalu Sertifikat tersebut oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Showroom Mobil Dewata Auto 99.

Halaman 24 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)

Halaman 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Setiabudi an. Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tersebut berikut dokumen pendukung lainnya tanpa sepengetahuan dan seijin dari Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN selaku pemilik Sertifikat yang sah oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dijadikan sebagai jaminan Kredit di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat.
- Bahwa untuk melengkapi persyaratan pengajuan Kredit sehingga pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat meminta Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA untuk melakukan Penilaian jaminan dengan cara menunjuk KJPP Toto Suharto dan Rekan Cabang Bekasi, sehingga masih dibulan Agustus 2014 saksi MURYADI selaku pihak dari KJPP Toto Suharto dan Rekan Cabang Bekasi ditemani Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA datang ke Rumah yang ditempati saksi HAYAT SUBARU dan isterinya yaitu saksi AGUSTINI.
- Bahwa saat melakukan survei dan penilaian jaminan rumah tersebut, Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tidak mengatakan yang sebenarnya terkait saksi MURYADI, ketika itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA mengaku kepada saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI kalau saksi MURYADI sebagai Accounting perusahaan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sambil mengatakan rumah yang ditemati saksi HAYAT SUBARU bagus untuk dijadikan Kantor Jual Beli Mobil yang akan bekerjasama dengan saksi HAYAT SUBARU, atas pengakuan tersebut sehingga saksi HAYAT SUBARU mempersilakan saksi MURYADI untuk foto-foto lokasi rumah.
- Bahwa kemudian hasil survei dan penilaian KJPP Toto Suharto dan Rekan Cabang Bekasi tersebut oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA diserahkan sebagian Kredit Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat untuk melengkapi dokumen kelengkapan kredit, sehingga pengajuan Kredit disetujui oleh bagian Kredit Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim dengan nilai kredit yang disetujui dan dicairkan pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat pada tanggal 09 September 2014 sejumlah Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).
- Bahwa selanjutnya uang hasil pencairan Kredit sebagian oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sebagian dipakai untuk membayar sewa SHM Nomor 398/Setiabudi kepada saksi HAYAT SUBARU yang

Halaman 25 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)



pembayarannya dilakukan secara bertahap baik secara tunai maupun melalui transfer akan tetapi uang sewa yang telah diterima saksi HAYAT SUBARU belum genap sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah).

- Bahwa dikarenakan dalam menyewakan SHM Nomor 398/Setiabudi tersebut saksi HAYAT SUBARU tidak memiliki bukti secara tertulisnya, maka pada tanggal 17 Oktober 2014 saksi HAYAT SUBARU meminta kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA agar membuat Surat Perjanjian Sewa SHM Nomor 398/Setiabudi, sehingga dibuatkan Surat Perjanjian Sewa tertanggal 17 Oktober 2014 masa sewa selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 17-10-2014 sampai tanggal 17-10-2017 dan pada saat itu uang sewa yang diterima saksi HAYAT SUBARU belum genap menjadi sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) karena Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA melakukan pembayaran secara mencicil baik tunai maupun transfer dan ada sebagian uang yang ditransfer Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA ke rekening milik PRANOTO.

- Bahwa pada pertengahan tahun 2016 saksi HAYAT SUBARU menerima pengembalian SHM Nomor 398/Setiabudi dari PRANOTO yang masih an. 1. SYAFEI SIDIK, 2. M. TONNY, 3. MATALI, 4. CHAERUDIN, 5. AGUSTINI dan 6. SITI HARA yang diduga palsu, karena SHM Nomor 398/Setiabudi yang asli sudah atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA berada di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat sebagai jaminan kredit. Ketika itu saksi HAYAT SUBARU tidak ada perasaan curiga kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA atas dikembalikannya SHM tersebut, pada saat PRANOTO menyerahkan SHM mengatakan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sudah tidak memerlukannya lagi.

- Bahwa masih pertengahan tahun 2016 setelah saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI menerima pengembalian SHM Nomor 398/Setiabudi yang diduga palsu tersebut, sudah tiga kali saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI didatangi petugas dari Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat yang memberitahu tanah dan rumah milik Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN bukti kepemilikan SHM Nomor 398/Setiabudi telah dijadikan jaminan kredit di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan SHM telah dibalik nama keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA yang kreditnya telah macet dan tanah berikut rumah akan dilelang pihak Bank.

- Bahwa setelah mendengar penjelasan dari pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim tersebut selanjutnya saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI datang ke Kantor BPN Jakarta Selatan melakukan pengecekan, ternyata benar SHM Nomor 398/Setiabudi telah dibalik nama keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sedangkan SHM Nomor 398/Setiabudi yang masih atas nama ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang ada disimpan saksi AGUSTINI di rumah adalah sertifikat yang diduga palsu karena sertifikat tersebut bukan diterbitkan Kantor BPN Jakarta Selatan. Selanjutnya saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI mengajukan permohonan blokir Sertifikat dan telah dijawab oleh pihak Kantor BPN Jakarta Selatan sebagaimana Surat Nomor : 2956/8-31.74-300/IX/2017 tanggal 06-09-2017 Perihal Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, pada surat tersebut di butir c dijelaskan berdasarkan PPJB oleh DEWANDRA PURAJAYA sudah ditingkatkan menjadi AJB yang dibuat UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., terdaftar atas nama DEWANDRA PURAJAYA tertanggal 07-10-2014.

- Bahwa perbuatan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA alias I DEWA PURA JAYA yang telah menyuruh menempatkan keterangan yang tidak benar kepada saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., kedalam Akta Pernajian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 dan menyuruh menempatkan keterangan yang tidak benar kepada saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., kedalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014, sehingga Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 tersebut telah digunakan sebagai dasar dibuatnya AJB Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014 kemudian AJB Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014 oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA digunakan sebagai dasar balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi keatas nama DEWANDRA PURAJAYA selanjutnya digunakan sebagai jaminan kredit sebagaimana tersebut diatas, telah merugikan Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yaitu SHM Nomor 398/Setiabudi berada di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid

Halaman 27 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)

Halaman 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasyim dan tanah berikut rumah akan dilelang pihak Bank atas kredit macet yang dilakukan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.

-----Perbuatan Ia Terdakwa sebagaimana tersebut diatas, diatur dan diancam pidana sesuai Pasal 263 ayat (1) KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.-----

ATAU

KETIGA :

----- Bahwa Ia Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA alias I DEWA PURA JAYA, pada bulan April 2014 dan bulan Juli 2014, atau setidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk pada Tahun 2014, bertempat tinggal saksi HAYAT SUBARU yang beralamat di Jl. Setiabudi VII No.13 RT.006 RW.003 Kelurahan Setiabudi Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan dan di Showroom Mobil Dewata Auto 99 milik Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA alias I DEWA PURA JAYA yang beralamat di Jl. Raya Cireunde Ciputat Tangerang Selatan, atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk kedalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan daerah hukum Pengadilan Negeri Tangerang Selatan, karena domisili saksi yang dipanggil sebagian banyak lebih dekat ke Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan daripada ke Kantor Pengadilan Negeri Tangerang Selatan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 84 ayat (2) KUHAP, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berhak mengadili perkara Terdakwa tersebut, 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 :

- Bahwa pada bulan April 2014 saksi HAYAT SUBARU sebagai suami saksi AGUSTINI selaku salah satu Ahli Waris dari Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang memiliki harta warisan berupa rumah yang berdiri diatas tanah seluas 255 M² beralamat di Jl. Setiabudi VII No.13 RT.006 RW.003 Kelurahan Setiabudi Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Setiabudi atas nama : 1. SYAFEI SIDIK, 2. M. TONNY, 3. MATALI,

Halaman 28 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)



4. CHAERUDIN, 5. AGUSTINI dan 6. SITI HARA, saat itu saksi HAYAT SUBARU sedang membutuhkan uang untuk melunasi hutang perusahaan saksi HAYAT SUBARU.

- Bahwa dalam rangka untuk mencari pinjaman maka saksi HAYAT SUBARU ngobrol dengan PRANOTO (sudah meninggal dunia pada tahun 2018), ketika itu saksi HAYAT SUBARU mengatakan sedang membutuhkan uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk melunasi hutang perusahaan, selanjutnya PRANOTO memberi tahu mau mengenalkan saksi HAYAT SUBARU kepada Bosnya PRANOTO yaitu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.

- Bahwa selanjutnya saksi HAYAT SUBARU oleh PRANOTO dikenalkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA melalui sambungan telephone dan dalam percakapan melalui telephone tersebut saksi HAYAT SUBARU menyampaikan niatnya sedang mencari pinjaman uang sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang akan dipakai untuk melunasi hutang-hutang perusahaan milik saksi HAYAT SUBARU dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 398/Setiabudi atas nama 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang pinjaman uangnya akan dikembalikan dalam jangka waktu dua bulan.

- Bahwa setelah mendengar maksud yang disampaikan oleh saksi HAYAT SUBARU tersebut, sehingga diri Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA timbul niat untuk menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Setiabudi ke Bank dengan cara membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan membuat Akta Jual Beli (AJB) yang isinya atau keterangannya tidak benar yang seolah-olah Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA telah membeli rumah berikut tanah milik Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang akan dijadikan dasar untuk balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi yang semula atas nama 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN ke atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.

- Bahwa untuk mewujudkan niatnya tersebut, maka masih bulan April 2014 Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA bersama isterinya bernama DEWI TRISNA ditemani PRANOTO datang ke rumah yang ditempati saksi HAYAT SUBARU dan isterinya yaitu saksi AGUSTINI serta sebagian Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang beralamat di Jl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiabudi VII No.13 RT.006 RW.003 Kelurahan Setiabudi Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan. Dalam pertemuan tersebut membahas maksud saksi HAYAT SUBARU yang akan meminjam uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan jaminan SHM Nomor 398/Setiabudi dan ketika itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA meminta agar saksi HAYAT SUBARU datang ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 milik Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA beralamat di Cireundeu Ciputat Tangerang Selatan sambil membawa SHM Nomor 398/Setiabudi berikut dokumen lainnya dan foto copy identitas Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN.

- Bahwa dua minggu setelah pertemuan pertama tersebut, lalu pada bulan Mei 2014 saksi HAYAT SUBARU meminta ijin kepada saksi AGUSTINI supaya memberikan asli SHM Nomor 398/Setiabudi berikut dokumen lainnya atas nama Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN untuk dijadikan jaminan pinjaman uang kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, lalu saksi AGUSTINI meminta ijin kepada saudara-saudaranya yang menempati rumah warisan peninggalan Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yaitu : saksi M. TONNY, saksi CHAERUDIN dan saksi SITI HARA kalau SHM Nomor 398/Setiabudi akan dijamin oleh saksi HAYAT SUBARU untuk meminjam uang yang akan dipakai untuk modal usaha saksi HAYAT SUBARU, ketika itu saksi M. TONNY, saksi CHAERUDIN dan saksi SITI HARA mengizinkan asalkan rumah tidak dijual karena sebagai rumah warisan.

- Bahwa kemudian Asli SHM Nomor 398/Setiabudi berikut foto copy dokumen lainnya diterima saksi HAYAT SUBARU, lalu oleh saksi HAYAT SUBARU disaksikan oleh PRANOTO diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Showroom Mobil Dewata Auto 99 dan setelah itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menyerahkan uang sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada saksi HAYAT SUBARU dengan kesepakatan akan dikembalikan dua bulan dengan bunga perbulan Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).

- Bahwa setelah pinjaman uang tersebut jatuh tempo, ternyata saksi HAYAT SUBARU tidak bisa mengembalikan pinjaman pokok berikut membayar bunganya, kemudian pada bulan Juli 2014 saksi HAYAT SUBARU diantar PRANOTO datang ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 menemui Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menyampaikan tidak

Halaman 30 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/PT DKI



bisa mengembalikan pinjaman, ketika itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA mengatakan agar saksi HAYAT SUBARU tidak perlu mengembalikan pinjaman dan meminta saksi HAYAT SUBARU supaya Asli SHM Nomor 398/Setiabudi disewakan selama tiga tahun dengan uang sewa pertahun sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

- Bahwa dikarenakan tertarik dan tergiur atas tawaran dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA yang hanya menyewakan asli SHM Nomor 398/Setiabudi selama tiga tahun jumlah uang yang akan diterima setiap tahun sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) total selama tiga tahun menjadi sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), sehingga saksi HAYAT SUBARU menyetujuinya, selanjutnya secara bertahap Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menyerahkan sebagian uang kepada saksi HAYAT SUBARU baik secara tunai maupun transfer namun jumlahnya belum genap Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), sehingga sejak saat itu SHM Nomor 398/Setiabudi berikut dokumen lainnya atas nama ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN tetap berada dalam penguasaan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.

- Bahwa kemudian pada awal bulan Agustus 2014 Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA datang ke Kantor Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim di Jl. Wahid Hasyim No.89 Jakarta Pusat mengajukan permohonan Kredit Rekening Koran (KRK) dan Kredit Angsuran (KA) masing-masing sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan jaminan SHM Nomor 398/Setiabudi, seluruh dokumen jaminan Kredit tersebut akan diserahkan/disusulkan setelah SHM dibalik nama dan ketika itu Account Officer Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim menyatakan akan memproses pengajuan kredit.

- Bahwa setelah mendapat lampu hijau dari pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat, selanjutnya masih diawal bulan Agustus 2014 Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menghubungi Notaris / PPAT Wilayah Kerja Jakarta Pusat yaitu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., yang ketika itu masih berkantor di Pusat Bisnis Thamrin City Lt.6 OS 608 B Jl. Thamrin Boulevard (dh. Jl. Kebun Kacang Raya) Jakarta Pusat meminta dibuatkan Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) yang pembuatannya tanpa harus dihadiri para pihak (Penjual, Pembeli dan para saksi), seolah-olah Akta tersebut sebagai Akta Otentik yang proses pembuatannya benar seolah-olah dihadiri para pihak dihadapan PPAT / Notaris.

- Bahwa atas permintaan dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tersebut, sehingga saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., bersedia membuat Akta PPJB, lalu masih diawal bulan Agustus 2014 saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku PPAT/Notaris wilayah Jakarta Pusat yang ketika itu masih berkantor di Pusat Bisnis Thamrin City Lt.6 OS 608 B Jl. Thamrin Boulevard (dh. Jl. Kebun Kacang Raya) Jakarta Pusat membuat Akta PPJB Nomor 5 ditulis tertanggal 28-01-2014 yang keterangannya tidak benar seolah-olah Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN pada tanggal 28-01-2014 telah menjual tanah berikut bangunan rumah bukti kepemilikan SHM Nomor 398/Setiabudi kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA seharga Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dan uang penjualan telah dibayar lunas dan tunai pihak Pembeli kepada pihak Penjual pada tanggal 28 Januari 2014.

- Bahwa setelah Minuta Akta PPJB Nomor 5 ditulis tertanggal 28-01-2014 tersebut selesai dibuat, lalu oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dibawa ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA supaya ditandatangani semua pihak, ketika itu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku PPAT/Notaris tidak pernah membacakan isi Minuta Akta PPJB kepada para pihak yang hadir dan tidak pernah melakukan pengecekan/mencocokan identitas para pihak, yang hadir pada saat itu hanya Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA bersama dua orang laki-laki dan satu orang perempuan yang mengaku pemilik SHM Nomor 398/Setiabudi dan 3 (tiga) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN lainnya menurut laki-laki yang mengaku seolah-olah sebagai saksi HAYAT SUBARU akan menghadirkan dihari berikutnya, sehingga Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertulis tertanggal 28-01-2014 oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dititipkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA untuk ditandatangani 3 orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN lainnya.

Halaman 32 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)

Halaman 32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa satu minggu kemudian saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., datang kembali ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 menemui Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, ketika itu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., melihat Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 sudah ditandatangani semua pihak tanpa bertemu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selanjutnya Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 tersebut oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dibawa ke Kantor di Pusat Bisnis Thamrin City Lt.6 OS 608 B Jl. Thamrin Boulevard (dh. Jl. Kebun Kacang Raya) Jakarta Pusat dibuat Salinan Akta PPJB dan diberi nomor serta ditandatangani para saksi yaitu : PRAVIDIA SUPIT dan PUSPITA SARIANDI yang proses pembuatan dan penandatanganan Aktanya tidak sesuai prosedur pembuatan Akta yaitu 3 (tiga) orang Ahli Waris menandatangani Akta PPJB tidak dihadapan Notaris/PPAT dan isi dari Akta PPJB tidak dibacakan dihadapan para pihak serta para saksi menandatangani tidak dihadapan para pihak juga saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT tidak pernah melakukan pengecekan keabsahan SHM Nomor 398/Setiabudi ke Kantor BPN Jakarta Selatan.
- Bahwa isi keterangan yang dicantumkan oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT wilayah Jakarta Pusat pada Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 tersebut tidak benar, karena faktanya ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN tidak pernah menjual tanah berikut bangunan rumah kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan tidak pernah hadir menandatangani Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 serta tidak pernah menerima uang secara tunai dan lunas atas penjualan tanah dan rumah SHM Nomor 398/Setiabudi dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tanggal 28 Januari 2014, selain itu Akta PPJB Nomor 5 tersebut dibuat bukan pada tanggal 28-01-2014 akan tetapi dibuat saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., pada awal bulan Agustus 2014.
- Bahwa dikarenakan saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris / PPAT Wilayah Kerja Jakarta Pusat tidak berhak membuat Akta-Akta atas obyek jual-beli yang berada diluar wilayah kerjanya dan atas permintaan dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA untuk mengurus proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama

Halaman 33 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)

Halaman 33



SHM Nomor 398/Setiabudi keatas nama DEWANDRA PURAJAYA, sehingga saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., secara lisan memberikan tugas kepada Staf Freelance yaitu saksi LUCYANA FRANCISCA supaya mengurus proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) melalui PPAT wilayah kerja Jakarta Selatan dan mengurus proses balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi yang semula atas nama 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Kantor BPN Jakarta Selatan.

- Bahwa kemudian masih diawal bulan Agustus 2014 saksi LUCYANA FRANCISCA berangkat ke Kantor BPN Jakarta Selatan dan ketika itu saksi LUCYANA FRANCISCA bertemu saksi ATIT SUSETIA, selanjutnya saksi LUCYANA FRANCISCA bertanya kepada saksi ATIT SUSETIA apakah ada PPAT diwilayah Jakarta Selatan yang bisa diminta nomor AJB tanpa harus dibuat di Kantor PPAT Wilayah Jakarta Selatan dan tanpa dihadiri para pihak dan ketika itu saksi ATIT SUSETIA mengatakan ada NOTARIS/PPAT berkantor di Gedung Graha Setia Lantai 1 Jl. K.H. Abdullah Syafe'i Kavling A No.19 Jakarta Selatan.
- Bahwa kesokan harinya saksi LUCYANA FRANCISCA diajak saksi ATIT SUSETIA ke Kantor NOTARIS/PPAT UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., setelah sampai saksi ATIT SUSETIA dan saksi LUCYANA FRANCISCA bertemu Staf NOTARIS/PPAT yaitu ELY APRIANI (meninggal dunia pada tahun 2016), pada saat itu dokumen-dokumen yang dibawa saksi LUCYANA FRANCISCA dicek oleh ELY APRIANI, selanjutnya saksi LUCYANA FRANCISCA diminta oleh ELY APRIANI supaya membayarkan pajak penjual dan pajak pembeli serta mengecek ke BPN Jakarta Selatan.
- Bahwa beberapa hari kemudian sambil membawa dokumen pembayaran pajak penjual atas nama CHAERUDIN dan pembayaran pajak an. DEWANDRA PURAJAYA yang telah dilegalisir oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., saksi LUCYANA FRANCISCA kembali lagi ke Kantor NOTARIS / PPAT saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., menyerahkan dokumen pajak kepada ELY APRIANI, lalu saksi LUCYANA FRANCISCA meminta Draft Minuta AJB yang masih kosong kepada ELY APRIANI, kemudian Draft Minuta AJB yang kosong tersebut oleh saksi LUCYANA FRANCISCA diserahkan kepada saksi



EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., di Kantor Notaris/PPAT saksi
EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN.

- Bahwa kemudian Draft Minuta AJB yang kosong oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., diisi dengan dasar menggunakan Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 seolah-olah Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA telah membeli tanah dan bangunan dari 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang dibayar lunas dan tunai pada tanggal 28 Januari 2014 seharga Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dengan mencantumkan nama-nama ke-6 orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN dan para saksi yaitu LUCYANA FRANCISCA dan ATIT SUSETIA.

- Bahwa selanjutnya Draft Minuta AJB yang telah diisi tersebut oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dibawa ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA supaya ditandatangani oleh 6 (enam) orang penjual dan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA selaku pembeli, setelah Minuta AJB tersebut ditandatangani oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan sudah terdapat tanda tangan 6 (enam) orang yang mengaku Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang proses penandatangannya tidak sesuai prosedur yaitu dilakukan tidak dihadapan NOTARIS / PPAT UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., serta isi Minuta AJB oleh NOTARIS / PPAT UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., tidak dibacakan dihadapan para pihak, kemudian oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA diserahkan kepada saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN.

- Bahwa kemudian Minuta AJB yang telah ditandatangani Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan sudah terdapat tanda tangan 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN, maka oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., diserahkan kepada saksi LUCYANA FRANCISCA supaya ditandatangani para saksi dan meminta penomoran dan tanggal serta tanda tangan saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2014 saksi LUCYANA FRANCISCA dan saksi ATIT SUSETIA ditempat berbeda menandatangani Minuta AJB tersebut, setelah itu Minuta AJB yang telah terdapat tanda tangan semua pihak oleh saksi LUCYANA FRANCISCA diserahkan kepada ELY APRIANI (Alm) selaku Staf



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NOTARIS/PPAT saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., untuk diberi penomoran dan tanggal serta ditandatangani saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., juga untuk dicatatkan di Buku Reportorium NOTARIS / PPAT.

- Bahwa ELY APRIANI selaku Staf NOTARIS / PPAT sesuai tugasnya telah membubuhkan nomor dan tanggal pada Minuta AJB sehingga menjadi Minuta AJB Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014, setelah ditandatangani oleh saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., selaku Notaris / PPAT selanjutnya Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 tersebut dicatatkan pada Buku Reportorium NOTARIS / PPAT serta dibuatkan Salinan AJB Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014.

- Bahwa pembuatan dan penandatanganan Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 dan Salinan AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 tersebut, prosesnya tidak sesuai dengan prosedur pembuatan Akta yaitu para pihak penjual dan pihak pembeli serta para saksi menandatangani Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 tidak dihadapan NOTARIS/PPAT, juga saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., selaku Notaris / PPAT tidak membacakan isi Akta dihadapan para pihak juga saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., tidak pernah melakukan pengecekan keabsahan SHM Nomor 398/Setiabudi ke Kantor BPN Jakarta Selatan dan tidak pernah mencocokkan identitas para pihak yang terdapat pada foto copy KTP, selain itu saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., tidak pernah tahu dan tidak pernah melihat adanya transaksi jual-beli dan penyerahan lunas dan tunai uang penjualan tanah dan rumah dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA selaku pembeli kepada Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN selaku penjual.

- Bahwa keterangan-keterangan yang dicantumkan oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., pada Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 dan keterangan yang dicantumkan pada Salinan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014 oleh saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., tersebut tidak benar karena faktanya ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN tidak pernah menjual tanah berikut bangunan rumah kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan tidak pernah hadir manandatangani Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 serta tidak pernah menerima uang

Halaman 36 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tunai dan lunas atas penjualan tanah dan bangunan rumah SHM Nomor 398/Setiabudi dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA pada tanggal 28 Januari 2014.

- Bahwa kemudian Salinan AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 yang isi keterangannya tidak benar tersebut atas permintaan dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT wilayah Jakarta Pusat telah dijadikan dasar untuk proses balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi yang semula atas nama 6 (enam) Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN menjadi keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Kantor BPN Jakarta Selatan yang dalam proses pengurusan balik namanya saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., telah menyuruh saksi LUCYANA FRANCISCA dengan dasar adanya Surat Tugas dari saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT wilayah Jakarta Selatan.

- Bahwa kemudian masih di bulan Agustus 2014 balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi menjadi ke atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA selesai, selanjutnya saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., bersama saksi LUCYANA FRANCISCA datang ke Kantor BPN Jakarta Selatan, setelah sampai lalu saksi LUCYANA FRANCISCA mengambil SHM Nomor 398/Setiabudi yang sudah atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, lalu pada saat itu juga SHM Nomor 398/Setiabudi atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA oleh saksi LUCYANA FRANCISCA langsung diserahkan kepada saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN. Lalu Sertifikat tersebut oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Showroom Mobil Dewata Auto 99.

- Bahwa selanjutnya Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Setiabudi an. Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tersebut berikut dokumen pendukung lainnya tanpa sepengetahuan dan seijin dari Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN selaku pemilik Sertifikat yang sah oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dijadikan sebagai jaminan Kredit di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat.

- Bahwa untuk melengkapi persyaratan pengajuan Kredit sehingga pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat meminta Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA untuk melakukan

Halaman 37 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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

Penilaian jaminan dengan cara menunjuk KJPP Toto Suharto dan Rekan Cabang Bekasi, sehingga masih dibulan Agustus 2014 saksi MURYADI selaku pihak dari KJPP Toto Suharto dan Rekan Cabang Bekasi ditemani Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA datang ke Rumah yang ditempati saksi HAYAT SUBARU dan isterinya yaitu saksi AGUSTINI.

- Bahwa ketika sedang melakukan survei dan penilaian jaminan rumah tersebut, Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tidak mengatakan yang sebenarnya terkait saksi MURYADI, ketika itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA mengaku kepada saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI kalau saksi MURYADI sebagai Accounting perusahaan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sambil mengatakan rumah yang ditemati saksi HAYAT SUBARU bagus untuk dijadikan Kantor Jual Beli Mobil yang akan bekerjasama dengan saksi HAYAT SUBARU, atas pengakuan tersebut sehingga saksi HAYAT SUBARU mempersilakan saksi MURYADI untuk foto-foto lokasi rumah.

- Bahwa kemudian hasil survei dan penilaian KJPP Toto Suharto dan Rekan Cabang Bekasi tersebut oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA diserahkan kebagian Kredit Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat untuk melengkapi dokumen kelengkapan kredit, sehingga pengajuan Kredit disetujui oleh bagian Kredit Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim dengan nilai kredit yang disetujui dan dicairkan pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat pada tanggal 09 September 2014 sejumlah Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).

- Bahwa selanjutnya uang hasil pencairan Kredit sebagian oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sebagian dipakai untuk membayar sewa SHM Nomor 398/Setiabudi kepada saksi HAYAT SUBARU yang pembayarannya dilakukan secara bertahap baik secara tunai maupun melalui transfer akan tetapi uang sewa yang telah diterima saksi HAYAT SUBARU belum genap sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah).

- Bahwa dikarenakan dalam menyewakan SHM Nomor 398/Setiabudi tersebut saksi HAYAT SUBARU tidak memiliki bukti secara tertulisnya, maka pada tanggal 17 Oktober 2014 saksi HAYAT SUBARU meminta kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA agar mebuatkan Surat Perjanjian Sewa SHM Nomor 398/Setiabudi, sehingga dibuatkan Surat

Halaman 38 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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

Perjanjian Sewa tertanggal 17 Oktober 2014 masa sewa selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 17-10-2014 sampai tanggal 17-10-2017 dan pada saat itu uang sewa yang diterima saksi HAYAT SUBARU belum genap menjadi sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) karena Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA melakukan pembayaran secara mencicil baik tunai maupun transfer dan ada sebagian uang yang ditransfer Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA ke rekening milik PRANOTO.

- Bahwa pada pertengahan tahun 2016 saksi HAYAT SUBARU menerima pengembalian SHM Nomor 398/Setiabudi dari PRANOTO yang masih an. 1. SYAFEI SIDIK, 2. M. TONNY, 3. MATALI, 4. CHAERUDIN, 5. AGUSTINI dan 6. SITI HARA yang diduga palsu, karena SHM Nomor 398/Setiabudi yang asli sudah atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA berada di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat sebagai jaminan kredit. Ketika itu saksi HAYAT SUBARU tidak ada perasaan curiga kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA atas dikembalikannya SHM tersebut, pada saat PRANOTO menyerahkan SHM mengatakan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sudah tidak memerlukannya lagi.

- Bahwa masih pertengahan tahun 2016 setelah saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI menerima pengembalian SHM Nomor 398/Setiabudi yang diduga palsu tersebut, sudah tiga kali saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI didatangi petugas dari Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat yang memberitahu tanah dan rumah milik Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN bukti kepemilikan SHM Nomor 398/Setiabudi telah dijadikan jaminan kredit di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim dan SHM telah dibalik nama keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA yang kreditnya telah macet dan tanah berikut rumah akan dilelang pihak Bank.

- Bahwa setelah mendengar penjelasan dari pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim tersebut selanjutnya saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI datang ke Kantor BPN Jakarta Selatan melakukan pengecekan, ternyata benar SHM Nomor 398/Setiabudi telah dibalik nama keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sedangkan SHM Nomor 398/Setiabudi yang masih atas

Halaman 39 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)

Halaman 39



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang ada disimpan saksi AGUSTINI di rumah adalah sertifikat yang diduga palsu karena sertifikat tersebut bukan diterbitkan Kantor BPN Jakarta Selatan. Selanjutnya saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI mengajukan permohonan blokir Sertifikat dan telah dijawab oleh pihak Kantor BPN Jakarta Selatan sebagaimana Surat Nomor : 2956/8-31.74-300/IX/2017 tanggal 06-09-2017 Perihal Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, pada surat tersebut di butir c dijelaskan berdasarkan PPJB oleh DEWANDRA PURAJAYA sudah ditingkatkan menjadi AJB yang dibuat UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., terdaftar atas nama DEWANDRA PURAJAYA tertanggal 07-10-2014.

- Bahwa perbuatan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA alias I DEWA PURA JAYA yang telah menawarkan saksi HAYAT SUBARU agar tidak perlu mengembalikan pinjaman uang dan hanya menyewakan SHM Nomor 398/Setiabudi kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA yang ternyata Sertifikat telah digunakan sebagai jaminan kredit sebagaimana tersebut diatas, telah merugikan Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yaitu SHM Nomor 398/Setiabudi telah beralih keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan saat ini Sertifikat berada di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat serta tanah berikut rumah milik Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN tersebut akan dilelang pihak Bank atas kredit macet yang dilakukan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.

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

ATAU

KEEMPAT :

----- Bahwa Ia Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA alias I DEWA PURA JAYA bersama-sama saksi EMILIA RATNASARI DEWI,S.H.,S.pN., (Terdakwa dalam berkas terpisah), pada akhir bulan Agustus 2014, atau setidaknya pada suatu waktu yang masih termasuk pada bulan Agustus 2014, bertempat di Kantor BPN Kotamadya Jakarta Selatan yang beralamat di Jl. H. Alwi No.99 RT.002 RW.001 Kelurahan Tanjung Barat, Kec. Jagakarsa, Jakarta Selatan dan di Kantor Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim yang beralamat di Jl. Wahid Hasyim No.89

Halaman 40 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)



Jakarta Pusat, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk kedalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dikarenakan domisili saksi yang dipanggil sebagian besar lebih dekat ke Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan daripada ke Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 84 ayat (2) KUHP, maka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berhak mengadili perkara Terdakwa tersebut, dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, yang dilakukan la Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa pada bulan April 2014 saksi HAYAT SUBARU sebagai suami saksi AGUSTINI selaku salah satu Ahli Waris dari Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang memiliki harta warisan berupa rumah yang berdiri diatas tanah seluas 255 M² beralamat di Jl. Setiabudi VII No.13 RT.006 RW.003 Kelurahan Setiabudi Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Setiabudi atas nama : 1. SYAFEI SIDIK, 2. M. TONNY, 3. MATALI, 4. CHAERUDIN, 5. AGUSTINI dan 6. SITI HARA, saat itu saksi HAYAT SUBARU sedang membutuhkan uang untuk melunasi hutang perusahaan saksi HAYAT SUBARU.
- Bahwa dalam rangka untuk mencari pinjaman maka saksi HAYAT SUBARU ngobrol dengan PRANOTO (sudah meninggal dunia pada tahun 2018), ketika itu saksi HAYAT SUBARU mengatakan sedang membutuhkan uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk melunasi hutang perusahaan, selanjutnya PRANOTO memberi tahu mau mengenalkan saksi HAYAT SUBARU kepada Bosnya PRANOTO yaitu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.
- Bahwa saksi HAYAT SUBARU oleh PRANOTO dikenalkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA melalui sambungan telephone dan dalam percakapan melalui telephone tersebut saksi HAYAT SUBARU menyampaikan niatnya sedang mencari pinjaman uang sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang akan dipakai untuk melunasi hutang-hutang perusahaan milik saksi HAYAT SUBARU dengan jaminan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 398/Setiabudi atas nama 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SIDIK Bin SIUN yang pinjaman uangnya akan dikembalikan dalam jangka waktu dua bulan.

- Bahwa setelah mendengar maksud yang disampaikan oleh saksi HAYAT SUBARU tersebut, sehingga diri Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA timbul niat untuk menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Setiabudi ke Bank dengan cara membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan membuat Akta Jual Beli (AJB) yang isinya atau keterangannya tidak benar yang seolah-olah Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA telah membeli rumah berikut tanah milik Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang akan dijadikan dasar untuk balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi yang semula atas nama 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN ke atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.

- Bahwa untuk mewujudkan niatnya tersebut, maka masih bulan April 2014 Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA bersama isterinya bernama DEWI TRISNA ditemani PRANOTO datang ke rumah yang ditempati saksi HAYAT SUBARU dan isterinya yaitu saksi AGUSTINI serta sebagian Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang beralamat di Jl. Setiabudi VII No.13 RT.006 RW.003 Kelurahan Setiabudi Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan. Dalam pertemuan tersebut membahas maksud saksi HAYAT SUBARU yang akan meminjam uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan jaminan SHM Nomor 398/Setiabudi dan ketika itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA meminta agar saksi HAYAT SUBARU datang ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 milik Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA beralamat di Cireundeu Ciputat Tangerang Selatan sambil membawa SHM Nomor 398/Setiabudi berikut dokumen lainnya dan foto copy identitas Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN.

- Bahwa dua minggu setelah pertemuan pertama tersebut, lalu pada bulan Mei 2014 saksi HAYAT SUBARU meminta ijin kepada saksi AGUSTINI supaya memberikan asli SHM Nomor 398/Setiabudi berikut dokumen lainnya atas nama Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN untuk dijadikan jaminan pinjaman uang kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, lalu saksi AGUSTINI meminta ijin kepada saudara-saudaranya yang menempati rumah warisan peninggalan Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yaitu : saksi M. TONNY, saksi CHAERUDIN dan saksi

Halaman 42 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)

Halaman 42



SITI HARA kalau SHM Nomor 398/Setiabudi akan dijaminan oleh saksi HAYAT SUBARU untuk meminjam uang yang akan dipakai untuk modal usaha saksi HAYAT SUBARU, ketika itu saksi M. TONNY, saksi CHAERUDIN dan saksi SITI HARA mengizinkan asalkan rumah tidak dijual karena sebagai rumah warisan.

- Bahwa kemudian Asli SHM Nomor 398/Setiabudi berikut foto copy dokumen lainnya diterima saksi HAYAT SUBARU, lalu oleh saksi HAYAT SUBARU disaksikan oleh PRANOTO diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Showroom Mobil Dewata Auto 99 dan setelah itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menyerahkan uang sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada saksi HAYAT SUBARU dengan kesepakatan akan dikembalikan dua bulan dengan bunga perbulan Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).

- Bahwa setelah pinjaman uang tersebut jatuh tempo, ternyata saksi HAYAT SUBARU tidak bisa mengembalikan pinjaman pokok berikut membayar bunganya, kemudian pada bulan Juli 2014 saksi HAYAT SUBARU diantar PRANOTO datang ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 menemui Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menyampaikan tidak bisa mengembalikan pinjaman, ketika itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA mengatakan agar saksi HAYAT SUBARU tidak perlu mengembalikan pinjaman dan meminta saksi HAYAT SUBARU supaya Asli SHM Nomor 398/Setiabudi disewakan selama tiga tahun dengan uang sewa pertahun sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

- Dikarenakan tertarik dan tergiur atas tawaran dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA yang hanya menyewakan asli SHM Nomor 398/Setiabudi selama tiga tahun jumlah uang yang akan diterima setiap tahun sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) total selama tiga tahun menjadi sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), sehingga saksi HAYAT SUBARU menyetujuinya, selanjutnya secara bertahap Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menyerahkan sebagian uang kepada saksi HAYAT SUBARU baik secara tunai maupun transfer namun jumlahnya belum genap Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), sehingga sejak saat itu SHM Nomor 398/Setiabudi berikut dokumen lainnya atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN tetap berada dalam penguasaan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.

- Bahwa kemudian pada awal bulan Agustus 2014 Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA datang ke Kantor Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim di Jl. Wahid Hasyim No.89 Jakarta Pusat mengajukan permohonan Kredit Rekening Koran (KRK) dan Kredit Angsuran (KA) masing-masing sejumlah Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) dengan jaminan SHM Nomor 398/Setiabudi, seluruh dokumen jaminan Kredit tersebut akan diserahkan/disusulkan setelah SHM dibalik nama dan ketika itu Account Officer Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim menyatakan akan memproses pengajuan kredit.

- Bahwa setelah mendapat lampu hijau dari pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat, selanjutnya masih diawal bulan Agustus 2014 Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA menghubungi Notaris / PPAT Wilayah Kerja Jakarta Pusat yaitu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., yang ketika itu masih berkantor di Pusat Bisnis Thamrin City Lt.6 OS 608 B Jl. Thamrin Boulevard (dh. Jl. Kebun Kacang Raya) Jakarta Pusat meminta dibuatkan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) yang pembuatannya tanpa harus dihadiri para pihak (Penjual, Pembeli dan para saksi), seolah-olah Akta tersebut sebagai Akta Otentik yang proses pembuatannya benar seolah-olah dihadiri para pihak dihadapan PPAT / Notaris.

- Bahwa atas permintaan dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tersebut, sehingga saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., bersedia membuat Akta PPJB, lalu masih diawal bulan Agustus 2014 saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku PPAT/Notaris wilayah Jakarta Pusat yang ketika itu masih berkantor di Pusat Bisnis Thamrin City Lt.6 OS 608 B Jl. Thamrin Boulevard (dh. Jl. Kebun Kacang Raya) Jakarta Pusat membuat Akta PPJB Nomor 5 ditulis tertanggal 28-01-2014 yang keterangannya tidak benar seolah-olah Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN pada tanggal 28-01-2014 telah menjual tanah berikut bangunan rumah bukti kepemilikan SHM Nomor 398/Setiabudi kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA seharga Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dan uang

Halaman 44 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/PT DKI



penjualan telah dibayar lunas dan tunai pihak Pembeli kepada pihak Penjual pada tanggal 28 Januari 2014.

- Bahwa setelah Minuta Akta PPJB Nomor 5 ditulis tertanggal 28-01-2014 tersebut selesai dibuat, lalu oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dibawa ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA supaya ditandatangani semua pihak, ketika itu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku PPAT/Notaris tidak pernah membacakan isi Minuta Akta PPJB kepada para pihak yang hadir dan tidak pernah melakukan pengecekan/mencocokkan identitas para pihak, yang hadir pada saat itu hanya Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA bersama dua orang laki-laki dan satu orang perempuan yang mengaku pemilik SHM Nomor 398/Setiabudi dan 3 (tiga) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN lainnya menurut laki-laki yang mengaku seolah-olah sebagai saksi HAYAT SUBARU akan menghadirkan dihari berikutnya, sehingga Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertulis tertanggal 28-01-2014 oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dititipkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA untuk ditandatangani 3 orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN lainnya.

- Bahwa satu minggu kemudian saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., datang kembali ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 menemui Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, ketika itu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., melihat Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 sudah ditandatangani semua pihak tanpa bertemu saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selanjutnya Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 tersebut oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dibawa ke Kantor di Pusat Bisnis Thamrin City Lt.6 OS 608 B Jl. Thamrin Boulevard (dh. Jl. Kebun Kacang Raya) Jakarta Pusat dibuat Salinan Akta PPJB dan diberi nomor serta ditandatangani para saksi yaitu : PRAVIDIA SUPIT dan PUSPITA SARIANDI yang proses pembuatan dan penandatanganan Aktanya tidak sesuai prosedur pembuatan Akta yaitu 3 (tiga) orang Ahli Waris menandatangani Akta PPJB tidak dihadapan Notaris/PPAT dan isi dari Akta PPJB tidak dibacakan dihadapan para pihak serta para saksi menandatangani tidak dihadapan para pihak juga saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT tidak pernah



melakukan pengecekan keabsahan SHM Nomor 398/Setiabudi ke Kantor BPN Jakarta Selatan.

- Bahwa isi keterangan yang dicantumkan oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT wilayah Jakarta Pusat pada Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 tersebut tidak benar, karena faktanya ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN tidak pernah menjual tanah berikut bangunan rumah kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan tidak pernah hadir manandatangani Minuta Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 serta tidak pernah menerima uang secara tunai dan lunas atas penjualan tanah dan rumah SHM Nomor 398/Setiabudi dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tanggal 28 Januari 2014, selain itu Akta PPJB Nomor 5 tersebut dibuat bukan pada tanggal 28-01-2014 akan tetapi dibuat saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., pada awal bulan Agustus 2014.

- Bahwa dikarenakan saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris / PPAT Wilayah Kerja Jakarta Pusat tidak berhak membuat Akta-Akta atas obyek jual-beli yang berada diluar wilayah kerjanya dan atas permintaan dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA untuk mengurus proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi keatas nama DEWANDRA PURAJAYA, sehingga saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., secara lisan memberikan tugas kepada Staf Freelance yaitu saksi LUCYANA FRANCISCA supaya mengurus proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) melalui PPAT wilayah kerja Jakarta Selatan dan mengurus proses balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi yang semula atas nama 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Kantor BPN Jakarta Selatan.

- Bahwa kemudian masih diawal bulan Agustus 2014 saksi LUCYANA FRANCISCA berangkat ke Kantor BPN Jakarta Selatan dan ketika itu saksi LUCYANA FRANCISCA bertemu saksi ATIT SUSETIA, selanjutnya saksi LUCYANA FRANCISCA bertanya kepada saksi ATIT SUSETIA apakah ada PPAT diwilayah Jakarta Selatan yang bisa dimintai nomor AJB tanpa harus dibuat di Kantor PPAT Wilayah Jakarta Selatan dan tanpa dihadiri para pihak dan ketika itu saksi ATIT SUSETIA mengatakan ada NOTARIS/PPAT berkantor di Gedung Graha Setia Lantai 1 Jl. K.H. Abdullah Syafe'i Kavling A No.19 Jakarta Selatan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kesokan harinya saksi LUCYANA FRANCISCA diajak saksi ATIT SUSETIA ke Kantor NOTARIS/PPAT UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., setelah sampai saksi ATIT SUSETIA dan saksi LUCYANA FRANCISCA bertemu Staf NOTARIS/PPAT yaitu ELY APRIANI (meninggal dunia pada tahun 2016), pada saat itu dokumen-dokumen yang dibawa saksi LUCYANA FRANCISCA dicek oleh ELY APRIANI, selanjutnya saksi LUCYANA FRANCISCA diminta oleh ELY APRIANI supaya membayarkan pajak penjual dan pajak pembeli serta mengecek ke BPN Jakarta Selatan.
- Bahwa beberapa hari kemudian sambil membawa dokumen pembayaran pajak penjual atas nama CHAERUDIN dan pembayaran pajak an. DEWANDRA PURAJAYA yang telah dilegalisir oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., saksi LUCYANA FRANCISCA kembali lagi ke Kantor NOTARIS / PPAT saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., menyerahkan dokumen pajak kepada ELY APRIANI, lalu saksi LUCYANA FRANCISCA meminta Draft Minuta AJB yang masih kosong kepada ELY APRIANI, kemudian Draft Minuta AJB yang kosong tersebut oleh saksi LUCYANA FRANCISCA diserahkan kepada saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., di Kantor Notaris/PPAT saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN.
- Bahwa kemudian Draft Minuta AJB yang kosong oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., diisi dengan dasar menggunakan Akta PPJB Nomor 5 tertanggal 28-01-2014 seolah-olah Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA telah membeli tanah dan bangunan dari 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang dibayar lunas dan tunai pada tanggal 28 Januari 2014 seharga Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dengan mencantumkan nama-nama ke-6 orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN dan para saksi yaitu LUCYANA FRANCISCA dan ATIT SUSETIA.
- Bahwa selanjutnya Draft Minuta AJB yang telah diisi tersebut oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dibawa ke Showroom Mobil Dewata Auto 99 diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA supaya ditandatangani oleh 6 (enam) orang penjual dan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA selaku pembeli, setelah Minuta AJB tersebut ditandatangani oleh Terdakwa DEWANDRA

Halaman 47 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)



PURAJAYA dan sudah terdapat tanda tangan 6 (enam) orang yang mengaku Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang proses penandatngannya tidak sesuai prosedur yaitu dilakukan tidak dihadapan NOTARIS / PPAT UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., serta isi Minuta AJB oleh NOTARIS / PPAT UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., tidak dibacakan dihadapan para pihak, kemudian oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA diserahkan kepada saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN.

- Bahwa kemudian Minuta AJB yang telah ditandatangani Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan sudah terdapat tanda tangan 6 (enam) orang Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN, maka oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., diserahkan kepada saksi LUCYANA FRANCISCA supaya ditandatangani para saksi dan meminta penomoran dan tanggal serta tanda tangan saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT selanjutnya pada tanggal 25 Agustus 2014 saksi LUCYANA FRANCISCA dan saksi ATIT SUSETIA ditempat berbeda menandatangani Minuta AJB tersebut, setelah itu Minuta AJB yang telah terdapat tanda tangan semua pihak oleh saksi LUCYANA FRANCISCA diserahkan kepada ELY APRIANI (Alm) selaku Staf NOTARIS/PPAT saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., untuk diberi penomoran dan tanggal serta ditandatangani saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., juga untuk dicatatkan di Buku Reportorium NOTARIS / PPAT.

- Bahwa ELY APRIANI selaku Staf NOTARIS / PPAT sesuai tugasnya telah membubuhkan nomor dan tanggal pada Minuta AJB sehingga menjadi Minuta AJB Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014, setelah ditandatangani oleh saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., selaku Notaris / PPAT selanjutnya Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 tersebut dicatatkan pada Buku Reportorium NOTARIS / PPAT serta dibuatkan Salinan AJB Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014.

- Bahwa pembuatan dan penandatnganan Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 dan Salinan AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 tersebut, prosesnya tidak sesuai dengan prosedur pembuatan Akta yaitu para pihak penjual dan pihak pembeli serta para saksi menandatangani Minuta AJB Nomor 95/2014



tertanggal 25-08-2014 tidak dihadapan NOTARIS/PPAT, juga saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., selaku Notaris / PPAT tidak membacakan isi Akta dihadapan para pihak juga saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., tidak pernah melakukan pengecekan keabsahan SHM Nomor 398/Setiabudi ke Kantor BPN Jakarta Selatan dan tidak pernah mencocokkan identitas para pihak yang terdapat pada foto copy KTP, selain itu saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., tidak pernah tahu dan tidak pernah melihat adanya transaksi jual-beli dan penyerahan lunas dan tunai uang penjualan tanah dan rumah dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA selaku pembeli kepada Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN selaku penjual.

- Bahwa keterangan-keterangan yang dicantumkan oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., pada Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 dan keterangan yang dicantumkan pada Salinan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 95/2014 tanggal 25-08-2014 oleh saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., tersebut tidak benar karena faktanya ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN tidak pernah menjual tanah berikut bangunan rumah kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan tidak pernah hadir manandatangani Minuta AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 serta tidak pernah menerima uang secara tunai dan lunas atas penjualan tanah dan bangunan rumah SHM Nomor 398/Setiabudi dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA pada tanggal 28 Januari 2014.

- Bahwa kemudian Salinan AJB Nomor 95/2014 tertanggal 25-08-2014 yang isi keterangannya tidak benar tersebut atas permintaan dari Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT wilayah Jakarta Pusat telah dijadikan dasar untuk proses balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi yang semula atas nama 6 (enam) Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN menjadi keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Kantor BPN Jakarta Selatan yang dalam proses pengurusan balik namanya saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., telah menyuruh saksi LUCYANA FRANCISCA dengan dasar adanya Surat Tugas dari saksi UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN., selaku Notaris/PPAT wilayah Jakarta Selatan.



- Bahwa beberapa hari kemudian masih di bulan Agustus 2014 balik nama SHM Nomor 398/Setiabudi menjadi ke atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA selesai, selanjutnya saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., bersama saksi LUCYANA FRANCISCA datang ke Kantor BPN Jakarta Selatan, setelah sampai lalu saksi LUCYANA FRANCISCA mengambil SHM Nomor 398/Setiabudi yang sudah atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA, lalu pada saat itu juga SHM Nomor 398/Setiabudi atas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA oleh saksi LUCYANA FRANCISCA langsung diserahkan kepada saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN. Lalu Sertifikat tersebut oleh saksi EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., diserahkan kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA di Showroom Mobil Dewata Auto 99.
- Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Setiabudi an. Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tersebut berikut dokumen pendukung lainnya tanpa sepengetahuan dan seijin dari Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN selaku pemilik Sertifikat yang sah oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dijadikan sebagai jaminan Kredit di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat.
- Bahwa untuk melengkapi persyaratan pengajuan Kredit sehingga pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat meminta Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA untuk melakukan Penilaian jaminan dengan cara menunjuk KJPP Toto Suharto dan Rekan Cabang Bekasi, sehingga masih dibulan Agustus 2014 saksi MURYADI selaku pihak dari KJPP Toto Suharto dan Rekan Cabang Bekasi ditemani Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA datang ke Rumah yang ditempati saksi HAYAT SUBARU dan isterinya yaitu saksi AGUSTINI.
- Bahwa ketika sedang melakukan survei dan penilaian jaminan rumah tersebut, Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA tidak mengatakan yang sebenarnya terkait saksi MURYADI, ketika itu Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA mengaku kepada saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI kalau saksi MURYADI sebagai Accounting perusahaan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sambil mengatakan rumah yang ditemati saksi HAYAT SUBARU bagus untuk dijadikan Kantor Jual Beli Mobil yang akan bekerjasama dengan saksi HAYAT SUBARU, atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengakuan tersebut sehingga saksi HAYAT SUBARU mempersilakan saksi MURYADI untuk foto-foto lokasi rumah.

- Bahwa kemudian hasil survei dan penilaian KJPP Toto Suharto dan Rekan Cabang Bekasi tersebut oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA diserahkan kebagian Kredit Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat untuk melengkapi dokumen kelengkapan kredit, sehingga pengajuan Kredit disetujui oleh bagian Kredit Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim dengan nilai kredit yang disetujui dan dicairkan pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat pada tanggal 09 September 2014 sejumlah Rp.4.000.000.000,- (empat milyar rupiah).

- Bahwa selanjutnya uang hasil pencairan Kredit sebagian oleh Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sebagian dipakai untuk membayar sewa SHM Nomor 398/Setiabudi kepada saksi HAYAT SUBARU yang pembayarannya dilakukan secara bertahap baik secara tunai maupun melalui transfer akan tetapi uang sewa yang telah diterima saksi HAYAT SUBARU belum genap sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah).

- Bahwa dikarenakan dalam menyewakan SHM Nomor 398/Setiabudi tersebut saksi HAYAT SUBARU tidak memiliki bukti secara tertulis, maka pada tanggal 17 Oktober 2014 saksi HAYAT SUBARU meminta kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA agar mebuatkan Surat Perjanjian Sewa SHM Nomor 398/Setiabudi, sehingga dibuatkan Surat Perjanjian Sewa tertanggal 17 Oktober 2014 masa sewa selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 17-10-2014 sampai tanggal 17-10-2017 dan pada saat itu uang sewa yang diterima saksi HAYAT SUBARU belum genap menjadi sejumlah Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) karena Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA melakukan pembayaran secara mencicil baik tunai maupun transfer dan ada sebagian uang yang ditransfer Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA ke rekening milik PRANOTO.

- Bahwa pada pertengahan tahun 2016 saksi HAYAT SUBARU menerima pengembalian SHM Nomor 398/Setiabudi dari PRANOTO yang masih an. 1. SYAFEI SIDIK, 2. M. TONNY, 3. MATALI, 4. CHAERUDIN, 5. AGUSTINI dan 6. SITI HARA yang diduga palsu, karena SHM Nomor 398/Setiabudi yang asli sudah atas nama

Halaman 51 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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

Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA berada di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat sebagai jaminan kredit. Ketika itu saksi HAYAT SUBARU tidak ada perasaan curiga kepada Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA atas dikembalikannya SHM tersebut, pada saat PRANOTO menyerahkan SHM mengatakan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sudah tidak memerlukannya lagi.

- Bahwa masih pertengahan tahun 2016 setelah saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI menerima pengembalian SHM Nomor 398/Setiabudi yang diduga palsu tersebut, sudah tiga kali saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI didatangi petugas dari Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat yang memberitahu tanah dan rumah milik Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN bukti kepemilikan SHM Nomor 398/Setiabudi telah dijadikan jaminan kredit di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim dan SHM telah dibalik nama keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA yang kreditnya telah macet dan tanah berikut rumah akan dilelang pihak Bank.

- Bahwa setelah mendengar penjelasan dari pihak Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim tersebut selanjutnya saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI datang ke Kantor BPN Jakarta Selatan melakukan pengecekan, ternyata benar SHM Nomor 398/Setiabudi telah dibalik nama keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA sedangkan SHM Nomor 398/Setiabudi yang masih atas nama ke-6 Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yang ada disimpan saksi AGUSTINI di rumah adalah sertifikat yang diduga palsu karena sertifikat tersebut bukan diterbitkan Kantor BPN Jakarta Selatan. Selanjutnya saksi HAYAT SUBARU dan saksi AGUSTINI mengajukan permohonan blokir Sertifikat dan telah dijawab oleh pihak Kantor BPN Jakarta Selatan sebagaimana Surat Nomor : 2956/8-31.74-300/IX/2017 tanggal 06-09-2017 Perihal Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, pada surat tersebut di butir c dijelaskan berdasarkan PPJB oleh DEWANDRA PURAJAYA sudah ditingkatkan menjadi AJB yang dibuat UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.p.N., terdaftar atas nama DEWANDRA PURAJAYA tertanggal 07-10-2014.

- Bahwa perbuatan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA alias I DEWA PURA JAYA yang telah membalik nama SHM Nomor 398/Setiabudi

Halaman 52 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)



keatas nama DEWANDRA PURAJAYA dan digunakan sebagai jaminan kredit tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari para Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN sebagaimana tersebut diatas, telah merugikan seluruh Ahli Waris Almarhum M. SIDIK Bin SIUN yaitu SHM Nomor 398/Setiabudi telah beralih keatas nama Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA dan sudah dijaminkan di Bank UOB Indonesia Kantor Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat dan tanah berikut rumah tersebut akan dilelang Bank atas kredit macet yang dilakukan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA.

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

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

1. Menyatakan Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA alias I DEWA PURA JAYA telah terbukti secara syah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian" sebagaimana diatur dan diancam pidana sesuai Pasal 266 ayat (1) KUHP dalam Dakwaan Pertama.
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa DEWANDRA PURAJAYA alias I DEWA PURA JAYA dengan pidana penjara selama 5 [lima] Tahun dan 6 [enam] Bulan dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan sementara dengan perintah Terdakwa tetap ditahan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 1. Photo copy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 398/ Setiabudi terakhir tercatat atas nama DEWANDRA PURAJAYA yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan
 2. Photo copy Akta Perjanjian Jual Beli No.05 tanggal 28-01-2014 antara SYAFEI SIDIK, M. TONI MATALI, CHAERUDIN, AGUSTINI, SITI HARA (selaku penjual) dengan DEWANDRA PURAJAYA (selaku pembeli) yang dibuat oleh EMILIA RATNA SARI DEWI, S.H.,Sp.N.,



Notaris Jakarta Pusat yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan

3. Photo copy Akta Jual Beli No.95/2014 tanggal 25-08-2014 antara DEWANDRA PURAJAYA (pihak pertama) dengan DEWANDRA PURAJAYA (pihak kedua) yang dibuat oleh UKON KRISNAJAYA, S.H.,Sp.N., selaku PPAT Jakarta Selatan beserta warkahnya yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan
 4. Photo copy Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta Nomor : 0815/IMB/2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 13 Desember 2011 yang sudah distempel UOB
 5. Asli Buku Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Setiabudi atas nama SYAFEI SIDIK, M. TONI MATALI, CHAERUDIN, AGUSTINI, SITI HARA Nomor Buku BG 864440 (diduga palsu)
 6. Asli Kwitansi penerimaan uang oleh HAYAT SUBARU sejumlah Rp.42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) tertanggal 22 Juli 2015 bermaterai Rp.6.000,- (enam ribu rupiah) diterima dari BRM DIMAS BAYA ANANTHA untuk pembayaran 1 (satu) unit Over Kredit Sedan Ford warna hitam Nomor Polisi B-1784-EAA atas nama LIES NATALISA, BSC.
 7. Asli Perjanjian Sewa (bermaterai Rp.6.000,- (enam ribu rupiah) tertanggal 17 Oktober 2014 antara HAYAT SUBARU sebagai yang menyewakan SHM No.398 (Pihak Pertama) dengan DEWANDRA PURAJAYA sebagai Penyewa (Pihak Kedua)
Terlampir dalam berkas perkara untuk dipergunakan dalam perkara atas nama Terdakwa EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,Sp.N., dan Terdakwa UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.Pn.
4. Menetapkan supaya Terdakwa dibebani untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan Nomor 762/Pid.Sus/2021/PN Jkt Sel tanggal 29 Nopember 2021, yang amarnya sebagai berikut: _

- 1 Menyatakan Terdakwa DEWANDRA PURA JAYA alias I DEWA PURA JAYA terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "penggelapan" dalam dakwaan alternatif ke empat ;



2 Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Terdakwa tersebut dengan pidana berupa penjara selama 3 (tiga) tahun dan 6 (enam) bulan ;

3 Menetapkan pidana penjara tersebut dikurangi dengan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa ;

4 Menetapkan agar Terdakwa tetap ditahan ;

5 Menetapkan barang bukti yang disita berupa :

1. Photo copy Buku Tanah Hak Milik Nomor : 398/ Setiabudi terakhir tercatat atas nama DEWANDRA PURAJAYA yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan
2. Photo copy Akta Perjanjian Jual Beli No.05 tanggal 28-01-2014 antara SYAFEI SIDIK, M. TONI MATALI, CHAERUDIN, AGUSTINI, SITI HARA (selaku penjual) dengan DEWANDRA PURAJAYA (selaku pembeli) yang dibuat oleh EMILIA RATNA SARI DEWI, S.H.,Sp.N., Notaris Jakarta Pusat yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan
3. Photo copy Akta Jual Beli No.95/2014 tanggal 25-08-2014 antara DEWANDRA PURAJAYA (pihak pertama) dengan DEWANDRA PURAJAYA (pihak kedua) yang dibuat oleh UKON KRISNAJAYA, S.H.,Sp.N., selaku PPAT Jakarta Selatan beserta warkahnya yang dilegalisir Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan
4. Photo copy Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta Nomor : 0815/IMB/2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 13 Desember 2011 yang sudah distempel UOB
5. Asli Buku Sertifikat Hak Milik Nomor 398/Setiabudi atas nama SYAFEI SIDIK, M. TONI MATALI, CHAERUDIN, AGUSTINI, SITI HARA Nomor Buku BG 864440 (diduga palsu)
6. Asli Kwitansi penerimaan uang oleh HAYAT SUBARU sejumlah Rp.42.000.000,- (empat puluh dua juta rupiah) tertanggal 22 Juli 2015 bermaterai Rp.6.000,- (enam ribu rupiah) diterima dari BRM DIMAS BAYA ANANTHA untuk pembayaran 1 (satu) unit Over Kredit Sedan Ford warna hitam Nomor Polisi B-1784-EAA atas nama LIES NATALISA, BSC.
7. Asli Perjanjian Sewa bermaterai Rp.6.000,- (enam ribu rupiah) tertanggal 17 Oktober 2014 antara HAYAT SUBARU sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyewakan SHM No.398 (Pihak Pertama) dengan DEWANDRA PURAJAYA sebagai Penyewa (Pihak Kedua)

Dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dipergunakan dalam perkara lain atas nama Terdakwa EMILIA RATNASARI DEWI, S.H.,S.pN., dan Terdakwa UKON KRISNAJAYA, S.H.,S.pN.

6 Menetapkan Terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp 5.000,- (lima ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Terdakwa mengajukan permintaan banding pada tanggal 29 Nopember 2021 dan telah diberitahukan kepada Penuntut Umum pada tanggal 1 Desember 2021;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Penuntut Umum mengajukan permintaan banding pada tanggal 1 Desember 2021 dan telah diberitahukan kepada Terdakwa 21 Desember 2021;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permintaan banding tersebut, Terdakwa mengajukan memori banding tanggal 17 Desember 2021;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk pemeriksaan tingkat banding, kepada Terdakwa dan Penuntut Umum telah diberitahukan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan masing-masing pada tanggal 23 Desember 2021, dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung mulai tanggal 23 Desember 2021 sampai dengan tanggal 29 Desember 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena permintaan pemeriksaan dalam tingkat banding oleh Terdakwa dan Penuntut Umum telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan undang-undang, maka permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya, Terdakwa telah mengajukan alasan-alasannya menyatakan Banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Terdakwa tidak pernah memalsukan surat yang saat ini menjadi barang bukti di pengadilan dalam perkara ini;
2. Bahwa Terdakwa tidak pernah bisa menyuruh dan mengintervensi notaris maupun PPAT ataupun BPN dalam penyimpan persyaratan untuk PPJB dan AJB sampai balik nama;
3. Terdakwa tidak pernah merasa menyewa SHM TTD sejak awal transaksi;

Halaman 56 dari 59 Putusan Nomor 349/PID/2021/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)



4. Terdakwa sudah melakukan kewajiban untuk pembayaran sesuai kesepakatan jual beli dengan Hayat Subaru;
5. Terdakwa tidak pernah mengembalikan SHM ke Hayat Subaru melalui Pranoto;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan memori banding dari Terdakwa 2 tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding terlebih dahulu akan meneliti dan mempertimbangkan mengenai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam hal penjatuhan pidana kepada Terdakwa sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari, meneliti, dan mencermati dengan seksama keseluruhan berkas perkara yang terdiri dari surat dakwaan Penuntut Umum, Berita Acara Sidang, alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, baik berupa surat-surat maupun saksi-saksi, memori banding Terdakwa, serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 762/Pid.B/2021/PN Jkt Sel tanggal 29 Nopember 2021 tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, telah dipertimbangkan dan diputus dengan tepat dan benar oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua fakta dan keadaan yang didasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan di persidangan disertai dengan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusannya, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 762/Pid.B/2021/PN Jkt Sel tanggal 29 Nopember 2021 tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan dalam memori banding Terdakwa apabila dicermati merupakan pengulangan dari uraian fakta dalam tuntutan pidananya yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan *a quo*, dan tidak ditemukan pula alasan-alasan lainnya yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan *a quo*, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi;

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



Menimbang, bahwa karena Terdakwa berada dalam tahanan dan tidak ada alasan yang cukup untuk mengeluarkan Terdakwa dari tahanan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 21 KUHP Jo. Pasal 242 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana Terdakwa diperintahkan tetap berada dalam tahanan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana, maka kepadanya dibebankan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 372 KUHP dan ketentuan lain dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menerima permintaan banding dari Terdakwa dan Penuntut Umum;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 762/Pid.B/2021/PN Jkt Sel tanggal 29 Nopember 2021 yang dimintakan banding tersebut;
3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
5. Membebankan Terdakwa untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Kamis tanggal 27 Januari 2022 oleh Drs. Amin Sembiring, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, Nelson Pasaribu, S.H., M.H dan Berlin Damanik, S.H., M.Hum sebagai Hakim-hakim Anggota, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Nurussabiha, S.H., M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,



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

Nelson Pasaribu, S.H., M.H

Drs. Amin Sembiring, S.H., M.H

Berlin Damanik, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,

Nurussabiha, S.H., M.H