



PUTUSAN

No. 463 K/Pid /2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara pidana dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa :

Nama : **BOS SYOFYANDRI,SH;**
tempat lahir : Solok;
umur / tanggal lahir : 50 tahun / 24 Oktober 1962;
jenis kelamin : Laki-laki;
kebangsaan : Indonesia ;
tempat tinggal : Jalan Wijaya no. 23 RT 002 RW 002 Kelurahan
Kedung Sari Kecamatan Sukajadi Kota
Pekanbaru;
agama : Islam;
pekerjaan : Wiraswasta

Terdakwa pernah ditahan :

1. Penyidik sejak tanggal 14 Oktober 2012 s/d tanggal 3 November 2012 ;
2. Perpanjangan Penahanan oleh Kepala Kejaksaan Negeri Pekanbaru, sejak tanggal 15 Oktober 2012 s/d tanggal 3 November 2012 ;
3. Penuntut Umum, sejak tanggal 31 Oktober 2012 s/d tanggal 19 November 2012 ;
4. Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, sejak tanggal 1 November 2012 s/d tanggal 30 November 2012 ;
5. Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru, sejak tanggal 1 Desember 2012 s/d tanggal 29 Januari 2013 ;
6. Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru, sejak tanggal 4 Desember 2012 s/d tanggal 2 Januari 2013 ;
7. Perpanjangan Plt Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru, sejak tanggal 3 Januari 2013 s/d tanggal 3 Maret 2013 ;
8. Penahanan Kota oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru, sejak tanggal 8 Februari 2013 s/d tanggal 3 Maret 2013 ;

Yang diajukan dimuka persidangan Pengadilan Negeri Pekanbaru karena didakwa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ia Terdakwa Bos Syofyandri, SH., pada hari yang tidak diingat lagi pada bulan September tahun 2010 sampai dengan bulan Maret 2012 sekira pukul 11.00 wib atau setidaknya-tidaknya pada tahun 2010 sampai dengan tahun 2012 bertempat di Jalan Jendral Sudirman No.99 Pekanbaru tepatnya di Kantor PT. Rich City atau setidaknya-tidaknya pada tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, atau pun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, perbuatan dilakukan Terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa selaku Direktur Utama PT. Rich City dengan tugas sebagai Pemimpin jalannya perusahaan dan mengelola maju mundurnya roda perusahaan, yang bergerak dibidang Developer perumahan berdasarkan Akta pendirian Perusahaan pada tanggal 22 Oktober 2010 dengan nomor Akta : 24;
- Bahwa lokasi Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT. Rich City bertempat di Jalan Beringin Rt.02/Rw.09 Kelurahan Labuhbaru Barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru dengan Type rumah 70/150 seharga Rp.277.200.000,- Type rumah 54/130 seharga Rp.194.400.000,- Type rumah 45/117 seharga Rp.145.800.000,- Type 36/108 seharga 97.200.000,-.sesuai dengan brosur.
- Bahwa sebagai Direktur Utama PT.Rich City telah menjual rumah Type 36, 45, dan Type 70 kepada saksi Thamrin Bin Ajimun dan Saksi Rahwah Als Wah Binti Awaluddin dengan menjanjikan rumah tersebut akan selesai dalam estimasi waktu pembangunan paling lambat 18 (delapan belas) bulan setelah penyerahan uang pertama, unit perumahan akan selesai dibangun dan sudah bisa ditempati, saksi Thamrin Bin Ajimun dan saksi Rahwah Als Wah Binti Awaluddin percaya sehingga menyerahkan uangnya kepada Terdakwa senilai lebih kurang Rp.125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) namun setelah lewat dari 18 bulan ternyata rumah yang dijanjikan oleh Terdakwa kepada korban tidak ada, bahkan ijin Mendirikan Bangunan (IMB) pun belum diurus oleh Terdakwa;
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut, Thamrin Bin Ajimun dan Saksi Rahwah Als Wah Binti Awaluddin mengalami kerugian sebesar lebih kurang Rp. 125.000.000,- atau setidaknya-tidaknya lebih dari Rp 250,-

Hal. 2 dari 13 hal. Put. No. 463 K/Pid/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana.

Atau

Kedua;

Bahwa Ia Terdakwa Bos Syofyandri, SH., pada hari yang tidak diingat lagi pada bulan September tahun 2010 sampai dengan bulan Maret 2012 sekira pukul 11.00 wib atau setidaknya-tidaknya pada tahun 2010 sampai dengan tahun 2012 bertempat di Jalan Jendral Sudirman No.99 Pekanbaru tepatnya di Kantor PT. Rich City atau setidaknya-tidaknya pada tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatan dilakukan Terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa selaku Direktur Utama PT. Rich City dengan tugas sebagai Pemimpin jalannya perusahaan dan mengelola maju mundurnya roda perusahaan, yang bergerak dibidang Developer perumahan berdasarkan Akta pendirian Perusahaan pada tanggal 22 Oktober 2010 dengan nomor Akta; 24.
- Bahwa lokasi Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT. Rich City bertempat di Jalan Beringin Rt.02/Rw.09 Kelurahan Labuhbaru barat Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru dengan Type rumah 70/150 seharga Rp.277.200.000,- Type rumah 54/130 seharga Rp.194.400.000,- Type rumah 45/117 seharga Rp.145.800.000,- Type 36/108 seharga Rp97.200.000,-.sesuai dengan brosur.
- Bahwa sebagai Direktur Utama PT.Rich City telah menjual rumah Type 36, 45, dan Type 70 kepada saksi Thamrin Bin Ajimun dan Saksi Rahwah Als Wah Binti Awaluddin dengan menjanjikan rumah tersebut akan selesai dalam estimasi waktu pembangunan paling lambat 18 (delapan belas) bulan setelah penyerahan uang, unit perumahan akan selesai dibangun dan sudah bisa ditempati, saksi Thamrin Bin Ajimun dan Saksi Rahwah Als Wah Binti Awaluddin percaya sehingga menyerahkan uangnya kepada Terdakwa senilai Rp.125.000.000,- namun setelah lewat dari 18 bulan ternyata rumah yang dijanjikan oleh Terdakwa kepada saksi korban tidak ada, bahkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) pun belum diurus oleh Terdakwa.
- Bahwa akibat perbuatan Terdakwa tersebut, saksi Thamrin Bin Ajimun dan Saksi Rahwah Als Wah Binti Awaluddin mengalami kerugian

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 463 K/Pid/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih kurang sebesar Rp. 125.000.000,- atau setidaknya-tidaknya lebih dari Rp 250,-

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHPidana.

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca tuntutan pidana Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Pekanbaru tanggal 27 Nopember 2012 sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa BOS SYOFYANDRI,SH, bersalah melakukan tindak pidana Penipuan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam dakwaan Pasal 378 KUHPidana sebagaimana dalam dakwaan ;

2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa BOS SYOFYANDRI,SH, dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan dikurangi selama Terdakwa berada dalam tahanan, dengan perintah agar Terdakwa tetap ditahan ;

3. Menyatakan barang bukti berupa :

- 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran terhadap pembelian 1 (satu) unit rumah type RS 70 yang berada dilokasi Jl. Beringin Blok E No. 12 seharga Rp. 40.000.000.- dibayarkan pada tanggal 02 Nopember 2010;

- 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran terhadap pembelian 1 (satu) unit rumah type RS 36 yang berada dilokasi Jl. Beringin Blok Q No. 20 seharga Rp.35.000.000.- dibayarkan pada tanggal 08 Oktober 2010;

- 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran terhadap pembelian 2 (dua) unit rumah type RS 45 yang berada dilokasi Jl. Beringin Blok O No. 19 dan No. 20 seharga Rp. 25.000.000.- dibayarkan pada tanggal 02 Nopember 2010 dengan total Rp. 50.000.000.-;

- 1 (satu) eksemplar Akta Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 053/RC-SK.DIR.I/AS.M/XI/10 tanggal 30 Nopember 2010 antara PT. Rich City dengan Rahwah;

- 1 (satu) eksemplar Akta Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 054/RC-SK.DIR.I/AS.M/XI/10 tanggal 30 Nopember 2010 antara PT. Rich City dengan Rahwah;

- 1 (satu) eksemplar Akta Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 006/RC-SK.DIR.I/AS.M/XI/10 tanggal 30 September 2010 antara PT. Rich City dengan Rahwah;

Hal. 4 dari 13 hal. Put. No. 463 K/Pid/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) eksemplar Akta Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 003/RC-SK.DIR.I/AS.M/XI/10 tanggal 30 Nopember 2010 antara PT. Rich City dengan M. Thamrin;
- 1 (satu) eksemplar Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Rich City No. 24 tanggal 22 Oktober 2010.

Dikembalikan kepada Terdakwa ;

4. Menetapkan supaya Terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (Dua ribu rupiah) ;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 778/Pid.B/2012/PN.PBR tanggal 4 Desember 2012 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa BOS SYOFYANDRI,SH tersebut diatas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan" ;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa BOS SYOFYANDRI,SH tersebut, oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun;
3. Menyatakan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari hukuman yang dijatuhkan ;
4. Menyatakan Terdakwa tetap berada dalam tahanan ;
5. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran terhadap pembelian 1 (satu) unit rumah type RS 70 yang berada dilokasi Jl. Beringin Blok E No. 12 seharga Rp. 40.000.000.- dibayarkan pada tanggal 02 Nopember 2010;
 - 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran terhadap pembelian 1 (satu) unit rumah type RS 36 yang berada dilokasi Jl. Beringin Blok Q No. 20 seharga Rp.35.000.000.- dibayarkan pada tanggal 08 Oktober 2010;
 - 1 (satu) lembar kwitansi pembayaran terhadap pembelian 2 (dua) unit rumah type RS 45 yang berada dilokasi Jl. Beringin Blok O No. 19 dan No. 20 seharga Rp. 25.000.000.- dibayarkan pada tanggal 02 Nopember 2010 dengan total Rp. 50.000.000.-;
 - 1 (satu) eksemplar Akta Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 053/RC-SK.DIR.I/AS.M/XI/10 tanggal 30 Nopember 2010 antara PT. Rich City dengan Rahwah;

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 463 K/Pid/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) eksemplar Akta Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 054/RC-SK.DIR.I/AS.M/XI/10 tanggal 30 Nopember 2010 antara PT. Rich City dengan Rahwah;
- 1 (satu) eksemplar Akta Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 006/RC-SK.DIR.I/AS.M/XI/10 tanggal 30 September 2010 antara PT. Rich City dengan Rahwah;
- 1 (satu) eksemplar Akta Pengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 003/RC-SK.DIR.I/AS.M/XI/10 tanggal 30 Nopember 2010 antara PT. Rich City dengan M. Thamrin;
- 1 (satu) eksemplar Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Rich City No. 24 tanggal 22 Oktober 2010.

Dikembalikan kepada Terdakwa ;

6. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (Dua ribu rupiah).

Membaca putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru No. 267/Pid.B/2012/PTR tanggal 11 Pebruari 2013 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

1. Menerima permintaan banding dari Terdakwa dan Jaksa Penuntut Umum tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 778/Pid.B/2012/PN.PBR, tanggal 4 Desember 2012 atas nama Terdakwa BOS SYOFYANDRI, SH. yang dimintakan banding tersebut;
3. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan Kota ;
4. Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp.2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah);

Mengingat akan akta tentang permohonan kasasi No. 08/Akta.Pid/2013 yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Pekanbaru yang menerangkan, bahwa pada tanggal 19 Pebruari 2013 Terdakwa mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Negeri/Tinggi tersebut ;

Memperhatikan memori kasasi tanggal 28 Pebruari 2013 dari Terdakwa sebagai Pemohon Kasasi yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 1 Maret 2013 ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa putusan Tinggi tersebut telah diberitahukan kepada Terdakwa pada tanggal 18 Pebruari 2013 dan Terdakwa mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Pebruari 2013 serta memori kasasinya

Hal. 6 dari 13 hal. Put. No. 463 K/Pid/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 1 Maret 2013 dengan demikian permohonan kasasi beserta dengan alasan-alasannya telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara menurut undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat banding yang menguatkan Keputusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 778/Pid.B/2012/PN.PBR tanggal 4 Desember 2012, sangat keliru dan sangat tidak beralasan hukum dalam menerapkan dasar hukum dalam memutuskan perkara Terdakwa yang dalam pertimbangan serta memutuskan perkara Terdakwa dengan menyatakan Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penipuan sebagaimana diatur dan diancam pidana penjara dalam pasal 378 KUHP, dimana Majelis Hakim tingkat Banding tidak mengambil pertimbangan hukum dari fakta hukum di persidangan baik keterangan saksi-saksi, Terdakwa dan terutama barang bukti yang berhubungan dalam perkara Terdakwa, dimana Majelis Hakim tingkat banding hanya mengutip Point yang ada dalam Surat Perikatan Perjanjian Jual Beli (SPPJB) yang ditandatangani oleh Terdakwa dan RAHWA Als WAH, yaitu Brosur yang memuat Sarana dan Prasarana lengkap, dan tenggang waktu Perjanjian selama 18 (delapan Belas) bulan telah berakhir, rumah belum siap, pertimbangan ini merupakan pertimbangan yang tidak mencerminkan rasa keadilan, dan dipandang Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mengerti dan tidak mau mempelajari tentang materi perkara, untuk lebih jelasnya bahwa Majelis Hakim tingkat Banding yang menguatkan putusan Majelis Hakim tingkat Pertama telah sangat salah dan sangat keliru menerapkan dasar hukum dalam memutuskan perkara Terdakwa yang menyatakan Terdakwa telah terbukti bersalah secara sah dan meyakinkan, bersama ini Terdakwa uraikan secara tegas dibawah ini:

a. Bahwa transaksi jual beli antara Terdakwa dengan RAHWA Als WAH diikat dengan suatu SURAT PERIKATAN PERJANJIAN JUAL Beli (SPPJB) yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan di warmrking oleh Notaris Muchlis. SH berkantor di Jalan M. Yahmin kota Pekanbaru, dimana dalam Surat Perikatan Perjanjian Jual Beli (SPPJB) tersebut secara tegas diatur Hak-hak, Kewajiban, Sanksi Hukum dan sistem

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No. 463 K/Pid/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyelesaian apabila terjadi perselisihan dan pertikaian akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat, dan apabila musyawarah tidak tercapai akan diselesaikan dengan mempergunakan sistem hukum perdata, tidak mempergunakan sistem hukum pidana;

b. Bahwa Terdakwa tidak pernah memberikan janji manis, bujuk rayu dan atau memakai nama palsu dalam melakukan penjualan dan pemasaran Rumah dimaksud, transaksi jual beli terlaksana, sebelumnya Terdakwa membacakan isi serta ketentuan yang termuat dalam Surat Perikatan Perjanjian Jual Beli (SPPJB) tersebut terlebih dahulu kepada seluruh konsumen diantaranya RAHWA Als WAH, setelah disetujui isi dan ketentuan tersebut baru transaksi Jual Beli Rumah dilaksanakan;

c. Bahwa disamping sebagai Konsumen RAHWA Als WAH juga sebagai Manager Marketing PT. RICH CITY yang Terdakwa percarakan untuk mempromosikan, memasarkan dan menjual rumah dimaksud, dan juga Terdakwa percaya untuk mengelola uang perusahaan yang diterima RAHWA Als WAH dari konsumen, dan setiap penjualan 1 (satu) unit Rumah RAHWA Als WAH mendapatkan sukses Fee sebesar Rp3.000.000.00 yang langsung dipotong RAHWA Als WAH pada saat konsumen melakukan pembayaran;

d. Bahwa RAHWA Als WAH hanya membeli 1 (satu) unit Rumah tipe 36/108 dengan harga Rp. 35.000.000.- berdasarkan kesepakatan antara RAHWA ALS WAH dengan Direktur Perencana, bahwa RAHWA Als WAH membayar rumah dimaksud dengan computer senilai Rp35.000.000.00 namun RAHWA Als WAH baru menyerahkan 2 (dua) Unit Laptop Toshiba yang diperkirakan harga untuk 2 (dua) unit Laptop Toshiba tersebut sebesar Rp7.400.000.00 hal ini diakui oleh RAHWA Als WAH di persidangan pada saat Terdakwa diberi kesempatan oleh Majelis Hakim menanggapi keterangan Saksi Korban RAHWA Als WAH;

e. Bahwa tenggang waktu bangun yang diperjanjikan dalam SURAT Perikatan Perjanjian Jual Beli (SPPJB) yaitu 18 (delapan belas) bulan belum berakhir dimana RAHWA Als WAH membeli Rumah tipe 36/108 tersebut pada bulan November 2010, dan berakhirnya tenggang waktu 18 (delapan belas) bulan adalah pada bulan Mei 2012, sementara RAHWA Als WAH melaporkan Terdakwa pada tanggal 17 Maret 2012, hal ini terjadi disebabkan oleh karena Terdakwa meminta pertanggungjawaban atas uang konsumen yang diterima oleh RAHWA

Hal. 8 dari 13 hal. Put. No. 463 K/Pid/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Als WAH dari konsumen dan penjualan Fiktif yang dilakukan Terdakwa (bukti terlampir);

f. Bahwa Pembelian Rumah tipe 70/130 dengan harga Rp. 80.000.000,- dan telah dibayar sebesar Rp. 40.000.000,- adalah pembelian atas nama konsumen M. THAMRIN bukan pembelian atas nama RAHWA Als WAH, kemudian pembelian Rumah tipe 45/117 sebanyak 2 (dua) unit dengan harga Rp50.000.000 juga pembelian atas nama M. THAMRIN yang pembayaran pembelian rumah sebesar Rp. 50.000.000 tersebut diserahkan oleh M. THAMRIN kepada RAHWA Als Wah sebagai Manager Marketing, hal ini dijelaskan dengan tegas oleh M. THAMRIN di persidangan pada saat diperiksa sebagai saksi dalam perkara Terdakwa, dan pembayaran sebesar Rp. 50.000.000 tersebut tidak ada dan tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh RAHWA Als WAH sampai sekarang, hal ini sangat jelas laporan RAHWA Als WAH telah memberikan keterangan palsu.

g. Bahwa Terdakwa telah mengirimkan Surat Pemberitahuan kepada seluruh Konsumen PT. RICH CITY bahwa ada keterlambatan dalam pelaksanaan Pembangunan Perumahan yang berlokasi di Jalan Beringin RT. 02. RW 09 Kelurahan Labuh Baru Barat, Kecamatan Payung Sekaki Kota Pekanbaru, diakibatkan adanya permasalahan Hukum pada Lokasi tersebut yaitu Ukuran yang ditemukan pada Saat Pengukuran Resmi dari Badan Pertanahan Kota Pekanbaru, ukuran yang ditemukan hanya 16 Ha, sedangkan didalam Surat Keterangan Tanah (SKT) tahun 1987 yang diserahkan Pemilik kepada Terdakwa luasnya adalah 17.6 Ha, hal tersebut merupakan hambatan, dan juga Terdakwa memberitahukan kepada seluruh konsumen terutama Rahwa Als Wah bagi yang ingin mengundurkan diri atas pembelian rumah tersebut, agar supaya mengajukan permohonan pengunduran diri secara resmi, dan Terdakwa sebagai Direktur Utama PT. RICH CITY akan segera memproses sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam Surat Perikatan Perjanjian Jual Beli (SPPJB) yang telah disepakati para pihak, namun masih dalam tenggang waktu bangun Rahwa Als Wah justru melaporkan Terdakwa dengan memberikan keterangan palsu kepada Kepolisian Resort Kota Pekanbaru;

Dengan demikian dari penjelasan dengan rinci tentang duduk perkara dan materi perkara, serta Fakta hukum yang ditemukan di persidangan sangat jelas bahwa permasalahan hukum antara Terdakwa dengan RAHWA Als

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 463 K/Pid/2013



WAH adalah masuk kedalam ranah hukum perdata, bukan merupakan Perbuatan Pidana, dengan demikian pula sangat jelas bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru telah sangat keliru dan sangat salah dalam menerapkan dasar hukum yang menyatakan Perbuatan atau permasalahan Hukum perdata dipaksakan menjadi Perbuatan pidana, dan tanpa alas hukum yang jelas Majelis Hakim tingkat Banding menyatakan Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana, dengan demikian sangat beralasan hukum pula bagi Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta untuk membatalkan Putusan Majelis Hakim tingkat Banding tersebut dengan mengadili sendiri, menyatakan bahwa Terdakwa BOS SYOFYANDRI, SH tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan Tindak Pidana penipuan sebagaimana diatur dan diancam pidana penjara dalam pasal 378 KUHP tersebut, karena permasalahan hukum antara Terdakwa dengan RAHWA Als WAH adalah merupakan perbuatan hukum yang masuk kedalam ranah hukum perdata, bukan merupakan perbuatan pidana, dengan demikian pula menyatakan dakwaan dan tuntutan Jaksa Penuntut umum batal demi hukum, serta membebaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum ;

2. Bahwa diakibatkan Majelis Hakim tingkat banding telah sangat salah dalam menerapkan dasar hukum dalam memutuskan perkara Terdakwa, dimana sesuai fakta hukum di persidangan baik keterangan saksi-saksi, Terdakwa dan terutama barang bukti yaitu :

- a. Surat Perikatan Perjanjian Jual Bell (SPPJB) yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, serta diwarmeking oleh Notaris Muchlis, SH berkantor di jalan M. Yahmin Kota Pekanbaru.
- b. Kwitansi Pembayaran pembelian Rumah ;
- c. Laporan Rahwa ALS Wah masih dalam tenggang waktu bangun,
- d. Legalitas Perusahaan PT. RICH CITY lengkap perizinannya ;
- e. Surat Keterangan Air Bersih dari Dinas Kesehatan.
- f. Surat Keterangan Bebas Banjir .
- g. Gambar Perumahan Detaillengkap dengan Izin SI BP.
- h. Advis Planning dan Surat Izin Mendirikan Bangunan dalam rangka mempersiapkan persyaratan yaitu Surat Ukur (SU) resmi dari Badan Pertanahan Nasional kota Pekanbaru, karena Surat Ukur tersebut merupakan Syarat Mutlak untuk pengurusan Advis Planning dan Surat Izin Mendirikan Bangunan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

i. Dan pekerjaan pematangan lahan sedang berjalan ;

j. Surat Pemberitahuan tentang Keterlambatan kepada Konsumen

Sangat jelas bahwa dalam permasalahan hukum antara Terdakwa dengan seluruh konsumen terutama Rahwa Als Wah adalah murni masuk kedalam ranah hukum perdata, bukan merupakan perbuatan pidana, dengan demikian sangat keliru Majelis Hakim tingkat banding menjatuhkan Pidana terhadap Terdakwa, dengan demikian sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara Terdakwa untuk menyatakan Terdakwa Bos Syofyandri. SH bebas demi hukum;

3. Bahwa oleh karena Terdakwa tidak terbukti dengan sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana dimaksud, dengan alasan pertimbangan bahwa sesuai fakta hukum di persidangan baik keterangan saksi-saksi, Terdakwa, dan barang bukti yang berhubungan dengan perkara Terdakwa, permasalahan hukum anata Terdakwa adalah merupakan masuk ke dalam ranah hukum perdata, bukan perbuatan hukum pidana, maka sangat beralasan hukum pula untuk menyatakan Terdakwa bebas demi hukum, oleh karena Terdakwa dinyatakan bebas demi hukum, maka segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Negara;

4. Bahwa sebelum Majelis hakim memutuskan perkara Terdakwa terlebih dahulu harus mempertimbangkan hal-hal yang memberatkan dan hal-hal yang meringankan, dalam perkara Terdakwa tidak perlu mempertimbangkan hal tersebut, dimana Terdakwa mengikuti disiplin persidangan dengan baik, sesuai dengan Pidato Ketua MAHKAMAH AGUNG RI dalam pembukaan Rapat Kerja Nasional tanggal 27/30 September 2004, bahwa majelis hakim adalah tangan kanan keadilan bukan algojo, maksudnya disamping Majelis Hakim sebagai Tangan Kanan Keadilan mempertimbangkan Hak-hak korban, majelis Hakim juga wajib mempertimbangkan tentang hak-hak Terdakwa yaitu tercemarnya nama baik, hancurnya reputasi perusahaan, terbunuhnya karakter Terdakwa dalam menjalankan usaha, dan kerugian Moril dan Materil yang tidak terhingga akibat laporan dan keputusan yang sifatnya memihak dan unsur pidana yang dipaksakan agar Terdakwa dihukum, yang seharusnya Majelis Hakim Tinggi mempertimbangkan segi keadilan, dengan demikian kiranya Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia di Jakarta kiranya dapat mempertimbangkan hak hak Terdakwa dengan meletakkan hukum diatas keadilan, bukan meletakkan hukum diatas Jabatan, Kekuasaan dan Uang ;

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 463 K/Pid/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan kasasi Terdakwa tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa Putusan Judex Facti tidak salah menerapkan hukum karena telah mempertimbangkan mengenai fakta beserta alat pembuktian bahwa telah terbukti fakta hukum Terdakwa sebagai Direktur PT. RICH CITY telah membuat brosur tentang penawaran/penjualan rumah yang memiliki fasilitas umum seperti sekolah, Rumah Sakit, super market dan water park, pembangunan rumah akan selesai dalam waktu 18 bulan dan diskon 50%;
- Karena tertarik dengan apa yang disebut dalam brosur tersebut maka korban Rahwah Binti Awaludin, M. Thamrin Bin Ajimun, saksi Ismasni, saksi M. Sidri Arafat, SE telah membeli/memesan beberapa rumah dengan menyerahkan uang sesuai dengan type yang dipilihnya, ternyata apa yang di janjikan dalam brosur tersebut tidak ada kenyataannya, Terdakwa baru mengurus IMB, belum ada tanda-tanda untuk melakukan pembangunan perumahan, sehingga saksi korban mengalami kerugian, untuk Rahwah mengalami kerugian sebesar Rp125.000.000.00 (seratus dua puluh lima juta rupiah), perbuatan Terdakwa memenuhi unsur Pasal 378 KUHP;
- Bahwa alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, keberatan semacam itu tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak diterapkan suatu peraturan hukum atau peraturan hukum tidak diterapkan sebagaimana mestinya, atau apakah cara mengadili tidak dilaksanakan menurut ketentuan Undang-undang, dan apakah Pengadilan telah melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 253 kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (Undang-undang No.8 Tahun 1981);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata, putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi/Terdakwa dipidana, maka harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Hal. 12 dari 13 hal. Put. No. 463 K/Pid/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 378 KUHP pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Terdakwa : **BOS SYOFYANDRI,SH** tersebut ;

Membebaskan Pemohon Kasasi/Terdakwa tersebut untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 2.500,- (dua ribu lima ratus rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **30 Desember 2014** oleh **Dr. ARTIDJO ALKOSTAR, S.H. LLM** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SRI MURWAHYUNI, S.H., M.H** dan **Dr. Drs. H. DUDU D MACHMUDIN, S.H., M.HUM** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari dan tanggal itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **TUTY HARYATI, SH. MH.** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Pemohon kasasi : Terdakwa dan Jaksa Penuntut Umum.

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd./

SRI MURWAHYUNI, SH. MH.

Ttd./

Dr. Drs. H. DUDU D MACHMUDIN, S.H., M.HUM

Ketua :

Ttd./

DR. ARTIDJO ALKOSTAR, SH. LLM.

Panitera Pengganti :

Ttd. /

TUTY HARYATI, SH. MH.

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

PANITERA MUDA PIDANA

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No. 463 K/Pid/2013

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

Dr. H. ZAINUDDIN, SH.,MHUM.

NIP : 19581005 198403 1 001

Hal. 14 dari 13 hal. Put. No. 463 K/Pid/2013

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)