



**PUTUSAN**

Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Terdakwa I**

1. Nama lengkap : **Eddi Krida Mulia Pgl Edi Bin Al Aziz (Alm.)**
2. Tempat lahir : Padang
3. Umur/Tanggal lahir : 40 tahun/16 Januari 1981
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Belakang Masjid Raya Balai Baru Rt.001 Rw.005  
Kelurahan Gunung Sarik Kecamatan Kuranji Kota  
Padang
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Karyawan Swasta

Terdakwa I. Eddi Krida Mulia Pgl Edi Bin Al Aziz (Alm.) ditangkap sejak tanggal 19 Juli 2021:

Terdakwa I. Eddi Krida Mulia Pgl Edi Bin Al Aziz (Alm.) ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 20 Juli 2021 sampai dengan tanggal 8 Agustus 2021;
2. Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 9 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 15 September 2021;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 16 September 2021 sampai dengan tanggal 27 September 2021;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 28 September 2021 sampai dengan tanggal 18 Oktober 2021, kemudian dialihkan Status Penahanan dari Penahanan Rumah Tanah Negara di Rumah Tahanan Negara Kelas II B Padang menjadi Tahanan Kota sejak tanggal 19 Oktober 2021 sampai dengan tanggal 27 Oktober 2021;
5. Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri dengan jenis Tahanan Kota sejak tanggal 28 Oktober 2021 sampai dengan tanggal 26 Desember 2021;

**Terdakwa II**

1. Nama lengkap : **Syaiful Azmi Aziz Pgl. Syaiful Bin Al Aziz (Alm.)**
2. Tempat lahir : Padang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Umur/Tanggal lahir : 42 tahun/5 April 1979
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Jeruklegi Nomor 500 Rt.021 Rw.000 Kelurahan Banguntapan Kecamatan Banguntapan Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Wiraswasta

Terdakwa II. Syaiful Azmi Aziz Pgl. Syaiful Bin Al Aziz (Alm.) ditangkap sejak tanggal 26 Juli 2021;

Terdakwa II. Syaiful Azmi Aziz Pgl. Syaiful Bin Al Aziz (Alm.) ditahan dalam tahanan rutan oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 27 Juli 2021 sampai dengan tanggal 15 Agustus 2021;
2. Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 16 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 15 September 2021;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 16 September 2021 sampai dengan tanggal 27 September 2021;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 28 September 2021 sampai dengan tanggal 18 Oktober 2021, kemudian dialihkan Status Penahanan dari Penahanan Rumah Tahanan Negara di Rumah Tahanan Negara Kelas II B Padang menjadi Tahanan Kota sejak tanggal 19 Oktober 2021 sampai dengan tanggal 27 Oktober 2021;
5. Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri dengan jenis Tahanan Kota sejak tanggal 28 Oktober 2021 sampai dengan tanggal 26 Desember 2021;

Para Terdakwa didampingi oleh Gusni Yenti Putri, S.H. dan Irwan Nevada, S.H. Advokat/Penasehat Hukum, Keduanya berkantor dan beralamat pada Kantor Hukum Ramira, di Jalan Kali Citarum, Blok Y No.09, Kelurahan Kampung Lapai, Kecamatan Nanggalo, Kota Padang, Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang tanggal 12 Oktober 2021 Nomor 124/PF-Pid/X/2021/PN Pdg;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Padang Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg tanggal 28 September 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg tanggal 29 September 2021 tentang penetapan hari sidang;

Halaman 2 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

Setelah mendengar pembacaan tuntutan pidana yang diajukan oleh Penuntut Umum yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menyatakan terdakwa I **EDDI KRIDA MULIA PGL EDI BIN AL-AZIZ (Alm)** dan Terdakwa II **SYAIFUL AZMI AZIZ Pgl. SYAIFUL Bin AL AZIZ (Alm)** *bersalah* melakukan "Tindak Pidana Penipuan Secara Bersama-sama", sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHP sesuai Dakwaan Kesatu Penuntut Umum;
2. Menjatuhkan pidana berupa pidana Penjara terhadap terdakwa I **EDDI KRIDA MULIA PGL EDI BIN AL-AZIZ (Alm)** dan Terdakwa II **SYAIFUL AZMI AZIZ Pgl. SYAIFUL Bin AL AZIZ (Alm)** selama **5 (lima) bulan penjara**, dikurangi dengan masa penahanan yang telah dijalani oleh terdakwa;
3. Menyatakan, barang bukti :
  1. 1 (satu) rangkap Bukti rekening Koran Bank BNI;
  2. 1 (satu) Rangkap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna) Taman Darussalam;
  3. 1 (satu) Lembar brosur Perumahan Taman Darussalam;
  4. 1 (satu) Lembar Tanda Terima pengajuan REFUND A3;

**Dikembalikan Kepada Saksi Rizki Suherman Pgl Rizki**

  5. 1 (satu) Lembar Kwitansi Nomor : 001085 Dengan Jumlah Rp.20.007.375,00 (Dua puluh Juta tujuh Ribu Tiga Ratus tujuh Lima Rupiah) Tertanggal 09 Agustus 2018;
  6. 1 (satu) Lembar Kwitansi Nomor : 001086 Dengan Jumlah Rp.34.432.030,00 (tiga Puluh Empat Juta Empat Ratus tiga Puluh Dua ribu tiga puluh dua Rupiah) Tertanggal 08 Agustus 2018;
  7. 1 (satu) Lembar Kwitansi Nomor : 001441 Dengan Jumlah Rp.26.000.000,00 (Dua puluh Enam Juta Rupiah) Tertanggal 20 Agustus 2018;
  8. 1 (satu) Lembar Kwitansi Nomor : 004772 Dengan Jumlah Rp.32.000.000,00 (tiga Puluh Dua Juta rupiah), Tertanggal 09 Oktober 2019;
  9. 1 (satu) Lembar Kwitansi Nomor : 004773 Dengan Jumlah Rp.4.259.218,00 (Empat Juta Dua Ratus lima Puluh Sembilan Ribu Dua ratus Delapan Belas Rupiah) Tertanggal 09 Oktober 2019;

Halaman 3 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. 1 ( satu) Lembar Tanda Terima REFUND Atas nama AFIFAH PUSPA SARI Tertanggal 29 Juli 2020;

**Dikembalikan Kepada Saksi Afifah Puspa Sari;**

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

Setelah mendengar pembelaan Penasihat Hukum Para Terdakwa secara tertulis yang pada pokoknya hanya memohon keringanan hukuman dengan alasan Terdakwa I dan Terdakwa II belum pernah dihukum, Terdakwa I dan Terdakwa II bersikap sopan didalam persidangan, Terdakwa I dan Terdakwa II menyesali segala perbuatannya dan berjanji untuk lebih menyegerakan seluruh proses yang sedang berjalan, Terdakwa I dan Terdakwa II mempunyai tanggungan istri dan anak dan Terdakwa I dan Terdakwa II telah melakukan perdamaian ;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Penasihat Hukum Para Terdakwa (Replik) secara lisan yang pada pokoknya tetap dengan tuntutan pidananya;

Setelah mendengar tanggapan Penasihat Hukum Terdakwa terhadap Penuntut Umum terhadap pembelaan Penasihat Hukum Para Terdakwa (Duplik) secara lisan yang pada pokoknya tetap dengan pembelaannya;

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

## **KESATU :**

Bahwa terdakwa I **EDDI KRIDA MULIA PGL EDI BIN AL-AZIZ (Alm)** dan Terdakwa II **SYAIFUL AZMI AZIZ Pgl. SYAIFUL Bin AL AZIZ (Alm)** pada tanggal 28 Oktober 2018 atau setidaknya pada suatu waktu pada tahun 2018, bertempat bertempat di Kantor PT Salam Teguh Perkasa Komplek Bukit Belimbing Indah A2 No 5-6 Kel Kuranji Kec Kuranji Kota Padang atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Padang yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ***“Melakukan, Yang Menyuruh Melakukan, Dan Yang Turut Melakukan Perbuatan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang,”*** perbuatan terdakwa dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

Halaman 4 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terdakwa II merupakan direktur utama PT. Salam Teguh Perkasa dan terdakwa I merupakan Kepala cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang Sumatera Barat yang bergerak dalam Bidang Property berupa Perumahan Kantor Pusat DI Yogyakarta, sedangkan cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Padang bertempat di Komplek Bukit Belimbing Indah A2 No 5-6 Kel Kuranji Kec Kuranji Kota Padang.

Bahwa terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada dan terdakwa I selaku Kepala cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang bekerja dibantu oleh karyawannya yaitu saksi RIDO NOFASLAH Pgl. RIDO Sebagai Admin dan Khalida Zia sebagai staff pemasaran dan pembelian dimana karyawan tersebut bekerja dibawah perintah terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada dan terdakwa I selaku Kepala cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang untuk mempromosikan, memasarkan dan menerima uang dari konsumen untuk pemesanan perumahan Taman Darussalam, setelah uang tersebut diterima oleh para karyawannya serahkan ke terdakwa I atau di setorkan kedalam rekenig Perusahaan ( PT Salam Teguh Perkasa).

Bahwa pada akhir tahun 2017 terdakwa II mengambil lahan di Kota Padang lalu menyuruh terdakwa I untuk menjabat sebagai Kepala Cabang Perumahan Taman darussalam kemudian para terdakwa mulai melakukan Perencanaan Sait Plant oleh Pihak PUPR dan pada saat masih berkoordinasi dengan Instansi terkait mengenai perizinan para terdakwa sudah mulai melakukan Promosi perumahan tersebut dengan cara menyebarkan brosur, memasang spanduk maupun memasarkannya lewat medsos dan website, bagi calon konsumen yang berminat dikumpulkan dihotel untuk menjelaskan konsep perumahan, selanjutnya Saksi korban Rizki Suherman Pgl Rizki melihat di website tersebut yang menerangkan bahwa ada rencana pembangunan perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji yang dikelola oleh PT. SALAM TEGUH PERKASA dengan Jenis Produk Yang di Pasarkan di Taman Darussalam yakni Perumahan Type 27,36, 45 dan 55, kavling tanah, kios, kosan dan ruko dengan sistim pembayarannya berupa sistem pembayaran cas, Sistim Pembayaran Kredit, Sistim Pembayaran 50:5, dan persyaratan adminitrasi berupa KK, KTP Suami Istri, NPWP.

Selanjutnya pada Tanggal 27 Oktober 2018 Saksi Rizki mendatangi kantor PT. SALAM TEGUH PERKASA dan bertemu dengan terdakwa I dan Khalidia Zia (DPO) yang berposisi selaku staff pemasaran dan penjualan Taman Darussalam Kuranji, lalu terdakwa I menyampaikan promosi perumahan di

*Halaman 5 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg*



daerah Taman Darussalam Kuranji mengatakan mengatakan Bahwa Lokasi perumahan dekat dengan Kampus UNAND , Metode Islami yang direncanakan fasilitas perumahannya ada rumah Tahfiz, Sekolah berbasis Islami, ada kolam renang area memanah dan mesjid besar dengan rencana program setiap 1 (satu) bulan ada kajian akbar yang mengisi ceramah di mesjid perumahan tersebut, dan Taman Darussalam Kuranji dikelola oleh Salam property merupakan salah satu developer property syariah di Indonesia yang menerapkan sistem KPR syariah 100% Tanpa Bunga, Tanpa Denda, Tanpa Sita, Tanpa Akad Bermasalah, Tanpa BI Checking, Tanpa Bank, *Perumahan Bernuansa islami, sistim pengambilan perumahan yang syariah, Fasilitas yang lengkap, Masjid terbesar Bernuansa Madinah serta Setiap bulanya ada datang Ustad Nasional di masjid Taman Darussalam jika di bangun*". Mendengar hal tersebut saksi korban Rizki mau dan tertarik untuk mengambil perumahan taman Darussalam kuranji yang ditawarkan oleh terdakwa I.

Selanjutnya pada Tanggal 28 Oktober 2018 Saksi Rizki melakukan pembokingan tanah dan melakukan pembayaran ke PT. Salam teguh perkasa dengan rincian sebagai berikut :

1. Pada Tanggal 28 Oktober 2018 saksi Rizki mentransfer ke Rekening Bank Muamalat Indonesia atas nama Salam Teguh Perkasa PT sebesar Rp. 6.000.000. (Enam Juta Rupiah),  
Pada Tanggal 15 November 2018 Saksi Rizki merubah boking Kavling yang semula letaknya pada Kavling C ke lokasi Kavling B 327 dan B 238 dengan harga Rp. 282.963.350. karena tanah yang berlokasi pada Kavling C sudah terlebih dahulu dibeli oleh orang lain dan terdakwa I menjanjikan sertifikat tanah pada Kavling B 327 dan B 238 bersamaan dengan proses grand launching tahun depan yaitu pada Tahun 2019.
2. Pada Tanggal 29 Desember 2018 Saksi Rizki mentransfer uang ke Rekening Bank Muamalat atas nama Salam Teguh Perkasa PT sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah)
3. Pada Tanggal 30 Desember 2018 Saksi Rizki mentransfer uang ke Rekening Bank Muamalat atas nama Salam Teguh Perkasa PT sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah)
4. Pada tanggal 31 Desember 2018 Saksi Rizki mentransfer uang ke Rekening Bank Muamalat atas nama Salam Teguh Perkasa PT sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah)



5. Pada tanggal 01 Februari 2019 Saksi Rizki mentransfer uang ke Rekening Bank Muamalat atas nama Salam Teguh Perkasa PT sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah)
6. Pada tanggal 22 maret 2019 terjadi perubahan site plan tanah secara sepihak oleh pihak PT. SALAM TEGUH PERKASA dengan alasan bahwa letak keseluruhan posisi dan letak tanah berubah, sehingga saksi Rizki tidak bersedia untuk melakukan pembayaran tahap selanjutnya sebelum adanya kejelasan mengenai site plan yang baru sebagaimana yang dijanjikan pada tanggal 6 April 2019, namun site plane baru diberitahukan kepada saksi pada tanggal 11 April 2019, Kemudian Saksi Rizki dibokingkan Kembali untuk perubahan site plane ke kavling Q60 dan Q61, lalu Saksi Rizki kembali melakukan pembayaran selanjutnya sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) via transfer ke Rekening Bank Muamalat atas nama Sejahtera Teguh Perkasa.

Sehingga total keseluruhan pembayaran yang Saksi Rizki transfer uang ke Rekening Bank Muamalat atas nama Salam Teguh Perkasa PT sebesar Rp.262.058.573. (Dua ratus enam puluh dua juta lima puluh lapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga rupiah).

Selanjutnya pada tanggal 29 September 2019 Saksi diberitahu oleh pihak PT. SALAM TEGUH PERKASA ternyata tanah yang diboking Q60 dan Q61 juga sudah diambil orang lain, selanjutnya disepakati kembali perubahan posisi lokasi tanah dekat dengan masjid, lalu pada Tanggal 29 September 2019 setelah pelunasan tanah tersebut, dilakukan perjanjian Mudharrabah antara Saksi Rizki dengan terdakwa I Selaku Pimpinan Proyek Taman Darussalam Kuranji, selanjutnya tidak ada kabar lanjutan dari PT. SALAM TEGUH PERKASA kapan pelaksanaan pembangunan tanah yang dijanjikan tersebut, lalu pada bulan Agustus 2020 Saksi Rizki menghubungi kontak yang ada di website namun tidak ada jawaban, selanjutnya pada tanggal 24 Agustus 2020 Saksi Rizki mendapat info melalui Whatsapp (WA) dari PT. SALAM TEGUH PERKASA menyatakan bahwa wilayah perumahan Taman Darussalam Kuranji dibatalkan karna kondisi dan lain-lain dan Saksi Rizki ditawarkan relokasi pengambilan rumah lain di Seiba di Balai Gadang, Koto Tangah disamping kampus UIN Imam Bonjol namun saksi Rizki meminta refund untuk mengembalikan uang yang sudah Saksi transfer terhadap pembelian tanah yang gagal dilaksanakan tersebut. Kemudian Saksi Rizki dijanjikan untuk refund pada akhir bulan September 2020 namun para terdakwa tidak ada mengembalikan uang saksi Rizki tersebut dan unit tidak jadi dibangun seperti

*Halaman 7 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dijanjikan kepada saksi Rizki dan uang tersebut digunakan para terdakwa untuk kepentingan operasional perusahaan;

Bahwa saksi AFIFAH PUSPA SARI pgl AFIFAH setelah mendengar dan melihat pemasaran dari perumahan Taman Darussalam Kuranji mau dan tertarik untuk mengambil 1 unit kios nomor K 33 taman darussalam kuranji seharga Rp.116.698.623,- (seratus enam belas juta enam ratus Sembilan puluh delapan ribu enam ratus dua puluh tiga rupiah) yang ditawarkan oleh terdakwa I maupun PT. SALAM TEGUH PERKASA tersebut, lalu saksi Afifah menyerahkan uang DP sebesar Rp. 20.007.375,- secara tunai Ikemudian menyicil pembelian kios secara bertahap sampai lunas yaitu pertama sebesar Rp 26.000.000, kedua sebesar Rp 34.432.030, ketiga sebesar Rp 32.000.000, dan keempat sebesar Rp 4.259.218, selanjutnya setelah Saksi Afifah melunasi kios yang Saksi beli tersebut lalu Saksi dibuatkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') dan dijanjikan pada tahun 2021 bangunan sudah mulai di bangun, namun sampai saat ini kios taman darussalam kuranji tersebut belum dibangun dan Saksi dijanjikan refund/ pengembalian uang pada bulan januari 2021 namun sampai saat sekarang saksi tidak pernah menerima pengembalian uang tersebut dan uang tersebut digunakan para terdakwa untuk kepentingan operasional perusahaan;

Bahwa pembangunan perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji yang dikelola oleh PT. SALAM TEGUH PERKASA tidak ada memasukan persyaratan KRK dan IMB di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Padang sehingga PT. SALAM TEGUH PERKASA belum bisa untuk membangun atau memasarkan perumahannya serta tidak bisa mengajukan permohonan pemecahan sertifikat di BPN. karenakan belum ada ijin atau legalitas atas perumahan tersebut yang dikeluarkan oleh pemerintahan kota padang, namun terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada dan terdakwa I selaku Kepala cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang telah memasarkan perumahan Taman Darussalam Kuranji tersebut dan tanah yang dijadikan untuk Perumahan Taman Darussalam Kuranji tersebut masih belum jelas dan belum ada peralihan hak atas tanah dari saksi Ir. EDDY ERMAN CHATIB Pgl. EDDY selaku pemilik tanah tersebut kepada para terdakwa ataupun PT. SALAM TEGUH PERKASA,

Atas perbuatan Para terdakwa terdakwa saksi korban Rizki Suherman Pgl Rizki mengalami kerugian lebih kurang sebesar Rp.262.058.573,- (dua ratus enam puluh dua juta lima puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) dan saksi korban AFIFAH PUSPA SARI pgl AFIFAH mengalami

Halaman 8 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg

#### 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

kerugian lebih kurang sebesar Rp.116.698.623,- (seratus enam belas juta enam ratus Sembilan puluh delapan ribu enam ratus dua puluh tiga rupiah);

**Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.**

**ATAU**

**KEDUA :**

Bahwa terdakwa I **EDDI KRIDA MULIA PGL EDI BIN AL-AZIZ (Alm)** dan **Terdakwa II SYAIFUL AZMI AZIZ Pgl. SYAIFUL Bin AL AZIZ (Alm)** pada tanggal 28 Oktober 2018 atau setidaknya pada suatu waktu pada tahun 2018, bertempat bertempat di Kantor PT Salam Teguh Perkasa Komplek Bukit Belimbing Indah A2 No 5-6 Kel Kuranji Kec Kuranji Kota Padang atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Padang yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini "**Melakukan, Yang Menyuruh Melakukan, Dan Yang Turut Melakukan Perbuatan dengan sengaja dan dengan melawan hukum memiliki barang yang sama sekali atau sebagian kepunyaan orang lain yang ada padanya bukan karena kejahatan**" perbuatan terdakwa dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

Bahwa terdakwa II merupakan direktur utama PT. Salam Teguh Perkasa dan terdakwa I merupakan Kepala cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang Sumatera Barat yang bergerak dalam Bidang Property berupa Perumahan Kantor Pusat Di Yogyakarta, sedangkan cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Padang bertempat di Komplek Bukit Belimbing Indah A2 No 5-6 Kel Kuranji Kec Kuranji Kota Padang.

Bahwa terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada dan terdakwa I selaku Kepala cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang bekerja dibantu oleh karyawannya yaitu saksi RIDO NOFASLAH Pgl. RIDO Sebagai Admin dan Khalida Zia sebagai staff pemasaran dan pembelian dimana karyawan tersebut bekerja dibawah perintah terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada dan terdakwa I selaku Kepala cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang untuk mempromosikan, memasarkan dan menerima uang dari konsumen untuk pemesanan perumahan Taman Darusalam, setelah uang tersebut diterima oleh para karyawannya serahkan ke terdakwa I atau di setorkan kedalam rekenig Perusahaan ( PT Salam Teguh Perkasa).

Bahwa pada akhir tahun 2017 terdakwa II mengambil lahan di Kota Padang lalu menyuruh terdakwa I untuk menjabat sebagai Kepala Cabang

Halaman 9 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Taman darussalam kemudian para terdakwa mulai melakukan Perencanaan Sait Plant oleh Pihak PUPR dan pada saat masih berkoordinasi dengan Instansi terkait mengenai perizinan para terdakwa sudah mulai melakukan Promosi perumahan tersebut dengan cara menyebarkan brosur, memasang spanduk maupun memasarkannya lewat medsos dan website, bagi calon konsumen yang berminat dikumpulkan di hotel untuk menjelaskan konsep perumahan, selanjutnya Saksi korban Rizki Suherman Pgl Rizki melihat di website tersebut yang menerangkan bahwa ada rencana pembangunan perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji yang dikelola oleh PT. SALAM TEGUH PERKASA dengan Jenis Produk Yang di Pasarkan di Taman Darussalam yakni Perumahan Type 27,36, 45 dan 55, kavling tanah, kios, kosan dan ruko dengan sistim pembayarannya berupa sistem pembayaran cas, Sistim Pembayaran Kredit, Sistim Pembayaran 50:5, dan persyaratan adminitrasi berupa KK, KTP Suami Istri, NPWP.

Selanjutnya pada Tanggal 27 Oktober 2018 Saksi Rizki mendatangi kantor PT. SALAM TEGUH PERKASA dan bertemu dengan terdakwa I dan Khalidia Zia (DPO) yang berposisi selaku staff pemasaran dan penjualan Taman Darussalam Kuranji, lalu terdakwa I menyampaikan promosi perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji mengatakan mengatakan Bahwa Lokasi perumahan dekat dengan Kampus UNAND , Metode Islami yang direncanakan fasilitas perumahannya ada rumah Tahfiz, Sekolah berbasis Islami, ada kolam renang area memanah dan mesjid besar dengan rencana program setiap 1( satu) bulan ada kajian akbar yang mengisi ceramah di mesjid perumahan tersebut, dan Taman Darussalam Kuranji dikelola oleh Salam property merupakan salah satu developer property syariah di Indonesia yang menerapkan sistem KPR syariah 100% Tanpa Bunga, Tanpa Denda, Tanpa Sita, Tanpa Akad Bermasalah, Tanpa BI Checking, Tanpa Bank, *Perumahan Bernuansa islami, sistim pengambilan perumahan yang syariah, Fasilitas yang lengkap, Masjid terbesar Bernuansa Madinah serta Setiap bulanya ada datang Ustad Nasional di masjid Taman Darussalam jika di bangun*". Mendengar hal tersebut saksi korban Rizki mau dan tertarik untuk mengambil perumahan taman Darussalam kuranji yang ditawarkan oleh terdakwa I.

Selanjutnya pada Tanggal 28 Oktober 2018 Saksi Rizki melakukan pembokingan tanah dan melakukan pembayaran ke PT. Salam teguh perkasa dengan rincian sebagai berikut :

Halaman 10 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg

#### Disclaimer

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



1. Pada Tanggal 28 Oktober 2018 saksi Rizki mentransfer ke Rekening Bank Muamalat Indonesia atas nama Salam Teguh Perkasa PT sebesar Rp. 6.000.000. (Enam Juta Rupiah),  
Pada Tanggal 15 November 2018 Saksi Rizki merubah boking Kavling yang semula letaknya pada Kavling C ke lokasi Kavling B 327 dan B 238 dengan harga Rp. 282.963.350. karena tanah yang berlokasi pada Kavling C sudah terlebih dahulu dibeli oleh orang lain dan terdakwa I menjanjikan sertifikat tanah pada Kavling B 327 dan B 238 bersamaan dengan proses grand launching tahun depan yaitu pada Tahun 2019.
2. Pada Tanggal 29 Desember 2018 Saksi Rizki mentransfer uang ke Rekening Bank Muamalat atas nama Salam Teguh Perkasa PT sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah).
3. Pada Tanggal 30 Desember 2018 Saksi Rizki mentransfer uang ke Rekening Bank Muamalat atas nama Salam Teguh Perkasa PT sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah)
4. Pada tanggal 31 Desember 2018 Saksi Rizki mentransfer uang ke Rekening Bank Muamalat atas nama Salam Teguh Perkasa PT sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah)
5. Pada tanggal 01 Februari 2019 Saksi Rizki mentransfer uang ke Rekening Bank Muamalat atas nama Salam Teguh Perkasa PT sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah)
6. Pada tanggal 22 maret 2019 terjadi perubahan site plan tanah secara sepihak oleh pihak PT. SALAM TEGUH PERKASA dengan alasan bahwa letak keseluruhan posisi dan letak tanah berubah, sehingga saksi Rizki tidak bersedia untuk melakukan pembayaran tahap selanjutnya sebelum adanya kejelasan mengenai site plan yang baru sebagaimana yang dijanjikan pada tanggal 6 April 2019, namun site plane baru diberitahukan kepada saksi pada tanggal 11 April 2019, Kemudian Saksi Rizki dibokingkan Kembali untuk perubahan site plane ke kavling Q60 dan Q61, lalu Saksi Rizki kembali melakukan pembayaran selanjutnya sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) via transfer ke Rekening Bank Muamalat atas nama Sejahtera Teguh Perkasa.

Sehingga total keseluruhan pembayaran yang Saksi Rizki transfer uang ke Rekening Bank Muamalat atas nama Salam Teguh Perkasa PT sebesar Rp. 262.058.573. (Dua ratus enam puluh dua juta lima puluh lapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga rupiah).



Selanjutnya pada tanggal 29 September 2019 Saksi diberitahu oleh pihak PT. SALAM TEGUH PERKASA ternyata tanah yang diboking Q60 dan Q61 juga sudah diambil orang lain, selanjutnya disepakati kembali perubahan posisi lokasi tanah dekat dengan masjid, lalu pada Tanggal 29 September 2019 setelah pelunasan tanah tersebut, dilakukan perjanjian Mudharabah antara Saksi Rizki dengan terdakwa I Selaku Pimpinan Proyek Taman Darussalam Kuranji, selanjutnya tidak ada kabar lanjutan dari PT. SALAM TEGUH PERKASA kapan pelaksanaan pembangunan tanah yang dijanjikan tersebut, lalu pada bulan Agustus 2020 Saksi Rizki menghubungi kontak yang ada di website namun tidak ada jawaban, selanjutnya pada tanggal 24 Agustus 2020 Saksi Rizki mendapat info melalui Whatsapp (WA) dari PT. SALAM TEGUH PERKASA menyatakan bahwa wilayah perumahan Taman Darussalam Kuranji dibatalkan karna kondisi dan lain-lain dan Saksi Rizki ditawarkan relokasi pengambilan rumah lain di Seiba di Balai Gadang, Koto Tengah disamping kampus UIN Imam Bonjol namun saksi Rizki meminta refund untuk mengembalikan uang yang sudah Saksi transfer terhadap pembelian tanah yang gagal dilaksanakan tersebut. Kemudian Saksi Rizki dijanjikan untuk refund pada akhir bulan September 2020 namun para terdakwa tidak ada mengembalikan uang saksi Rizki tersebut dan unit tidak jadi dibangun seperti yang dijanjikan kepada saksi Rizki dan uang tersebut digunakan para terdakwa untuk kepentingan operasional perusahaan;

Bahwa saksi AFIFAH PUSPA SARI pgl AFIFAH setelah mendengar dan melihat pemasaran dari perumahan Taman Darussalam Kuranji mau dan tertarik untuk mengambil 1 unit kios nomor K 33 taman darussalam kuranji seharga Rp.116.698.623,- (seratus enam belas juta enam ratus Sembilan puluh delapan ribu enam ratus dua puluh tiga rupiah) yang ditawarkan oleh terdakwa I maupun PT. SALAM TEGUH PERKASA tersebut, lalu saksi Afifah menyerahkan uang DP sebesar Rp. 20.007.375,- secara tunai Ikemudian menyicil pembelian kios secara bertahap sampai lunas yaitu pertama sebesar Rp 26.000.000, kedua sebesar Rp 34.432.030, ketiga sebesar Rp 32.000.000, dan keempat sebesar Rp 4.259.218, selanjutnya setelah Saksi Afifah melunasi kios yang Saksi beli tersebut lalu Saksi dibuatkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') dan dijanjikan pada tahun 2021 bangunan sudah mulai di bangun, namun sampai saat ini kios taman darussalam kuranji tersebut belum dibangun dan Saksi dijanjikan refund/ pengembalian uang pada bulan januari 2021 namun sampai saat sekarang saksi tidak pernah menerima pengembalian uang



tersebut dan uang tersebut digunakan para terdakwa untuk kepentingan operasional perusahaan;

Bahwa pembangunan perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji yang dikelola oleh PT. SALAM TEGUH PERKASA tidak ada memasukan persyaratan KRK dan IMB di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Padang sehingga PT. SALAM TEGUH PERKASA belum bisa untuk membangun atau memasarkan perumahannya serta tidak bisa mengajukan permohonan pemecahan sertifikat di BPN. dikarenakan belum ada ijin atau legalitas atas perumahan tersebut yang dikeluarkan oleh pemerintahan kota padang, namun terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada dan terdakwa I selaku Kepala cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang telah memasarkan perumahan Taman Darussalam Kuranji tersebut dan tanah yang dijadikan untuk Perumahan Taman Darussalam Kuranji tersebut masih belum jelas dan belum ada peralihan hak atas tanah dari saksi Ir. EDDY ERMAN CHATIB Pgl. EDDY selaku pemilik tanah tersebut kepada para terdakwa ataupun PT. SALAM TEGUH PERKASA.

Atas perbuatan Para terdakwa terdakwa saksi korban Rizki Suherman Pgl Rizki mengalami kerugian lebih kurang sebesar Rp.262.058.573,- (dua ratus enam puluh dua juta lima puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) dan saksi korban AFIFAH PUSPA SARI pgl AFIFAH mengalami kerugian lebih kurang sebesar Rp.116.698.623,- (seratus enam belas juta enam ratus Sembilan puluh delapan ribu enam ratus dua puluh tiga rupiah);

**Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.**

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum tersebut, Para Terdakwa menyatakan telah mengerti dan Para Terdakwa dan atau Penasihat Hukumnya tidak akan mengajukan keberatan;

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

1. **Rizki Suherman Pgl. Rizki**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;
  - Bahwa saksi dihadapkan kepersidangan sebagai saksi korban dalam perkara tindak pidana penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Para Terdakwa;
  - Bahwa saksi ingin mengambil perumahan Taman Darussalam Kuranji yang ditawarkan oleh Para Terdakwa kepada saksi dengan mengatakan taman Darussalam Kuranji dikelola oleh Salam Property,

*Halaman 13 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah satu developer property syariah di Indonesia yang menerapkan system KPR syariah 100 %, tanpa bunga, tanpa denda, tanpa sita, tanpa akad bermasalah, tanpa BI Checking dan tanpa bank, sehingga saya mau dan tertarik untuk mengambil perumahan Taman Darussalam Kuranji yang ditawarkan pelaku kepada saya;

- Bahwa pertama saksi harus menyerahkan uang via transfer ke rekening Bank Muamalat Indonesia atas nama PT Salam Teguh Perkasa sebesar Rp.6.000.000.00 (enam juta rupiah) sebagai bukti keseriusan saksi untuk membeli tanah tersebut, setelah saksi memutuskan untuk membeli 1 (satu) kavling tanah No.unit Q 61 (setelah beberapa kali diganti secara sepihak oleh pihak PT.Salam Teguh Perkasa dengan total luas tanah 142 M2 dengan harga Rp.262.058.573.00 (dua ratus enam puluh dua juta lima puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga rupiah) yang terletak di Taman Darussalam Kuranji Bukit Napa Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji Kota Padang dan saksi menyerahkan uang kepada admin PT.Salam Teguh Perkasa yang bernama Rido Nofaslah setengah dari harga kavling tanah yang dibeli yaitu kurang lebih sekitar Rp.130.000.000.- (seratus tiga puluh juta rupiah), lalu pada hari Minggu tanggal 29 September 2019 saksi datang lagi kekantor PT.Salam Teguh Perkasa untuk melunasi harga 1 (satu) kavling tanah yang dibeli tersebut, saat itu dibuatkan perjanjian pendahuluan jual beli (Akad Istishna) yang mana saksi telah melunasi harga 1 (satu) kavling tanah tersebut seharga Rp. 262.058.573.00 (dua ratus enam puluh dua juta lima puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga rupiah), lalu saksi dan Para Terdakwa menandatangani akad tersebut yang disaksikan oleh Abdul Rahman dan Rido Nofaslah, lalu saksi disuruh menunggu sesuai dengan perjanjian yang tertera didalam akad tersebut bahwa Para Terdakwa akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah tersebut selambat-lambatnya 24 (dua puluh empat) bulan sejak perjanjian akad tersebut dibuat, namun sampai saat sekarang sertifikat tersebut tidak ada dan setelah saksi cek ke dinas PUPR Kota Padang ternyata belum ada pelaku mengajukan ijin pengkavlingan terhadap Taman Darussalam tersebut;
- Bahwa lokasi perumahan tersebut di Bukit Napa Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji Kota Padang dan saksi pernah melihat kesana tetapi masih dalam keadaan tanah kosong;
- Bahwa pada mulanya saksi melihat di website yang pada saat itu saksi melihat adanya rencana pembangunan perumahan di daerah Taman

Halaman 14 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



Darussalam Kuranji yang dikelola PT. Salam Teguh Perkasa, setelah membaca dan menghubungi kontak yang tertera di di website, saksi tertarik untuk mengetahui informasi lebih lanjut mengenai perumahan Taman Darussalam Kuranji tersebut, lalu pada tanggal 27 Oktober 2018 saksi mendatangi kantor pembangunan perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji yang dikelola PT.Salam Teguh Perkasa yang beralamat di Komplek Bukit Belimbing Indah A 2 No.5-6, lalu saksi bertemu dengan Khalidia Zia yang selaku staf pemasaran dan penjualan Taman Darussalam Kuranji dan Terdakwa I selaku pimpinan proyek Taman Darussalam Kuranji, maksud kedatangan saksi pada saat itu untuk mencari informasi terkait tanah yang dijual oleh PT.Salam Teguh Perkasa, lalu pada tanggal 28 Oktober 2018 saksi kembali datang ke kantor PT.Salam Teguh Perkasa untuk melakukan pembokingan terhadap tanah yang dikelola oleh PT.Salam Teguh Perkasa pada kavling C daerah Taman Darussalam Kuranji, saat itu saksi menyerahkan uang via transfer ke rekening Bank Muamalat Indonesia atas nama PT Salam Teguh Perkasa sebesar Rp.6.000.000.00 (enam juta rupiah) sebagai bukti keseriusan saksi untuk membeli tanah tersebut, pada tanggal 15 November 2018 saksi merubah boking kavling yang semula letaknya pada kavling C kelokasi B327 dan B 238 dengan harga Rp. 282.963.350.00 (dua ratus delapan puluh dua juta sembilan ratus enam puluh tiga ribu tiga ratus lima puluh rupiah), karena tanah pada kavling C sudah dibeli orang lain, pada saat itu saksi dijanjikan sertifikat tanah pada kavling B 327 dan B 238 bersamaan dengan proses grand launching tahun depan yaitu pada tahun 2019, pada tanggal 29 Desember 2018 saksi melakukan pembayaran pertama via transfer ke rekening Bank Muamalat atas nama PT Salam Teguh Perkasa sebesar Rp.50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah), pada tanggal 30 Desember 2018 saksi melakukan pembayaran sebesar Rp.50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah) masih via transfer, pada tanggal 31 Desember 2018 saksi lakukan pembayaran ketiga sebesar Rp.50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah) via transfer, pada tanggal 01 Februari 2019 transfer tahap ke empat sebesar Rp.50.000.000.00 (lima puluh juta rupiah), jadi total keseluruhan sebesar Rp.206.000.000.00 (dua ratus enam juta rupiah), pada tanggal 22 Maret lagi-lagi terjadi perubahan site plane tanah secara sepihak oleh PT. Salam Teguh Perkasa, yang mana pada pokoknya menjelaskan bahwa letak keseluruhan posisi dan telak tanah berubah, pada saat itu saksi tidak bersedia untuk melakukan

*Halaman 15 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg*



pembayaran tahap selanjutnya sebelum adanya kejelasan mengenai site plane yang baru sebagaimana yang dijanjikan pada tanggal 6 April 2019, akan tetapi pada kenyataannya site plane terbaru baru diberitahukan pada tanggal 11 April 2019 sehingga tidak tepat waktu, lalu saksi dibokingkan kembali untuk perubahan site plane ke kavling Q60 dan Q61, setelah adanya kesepakatan terhadap letak pemindahan posisi tanah menjadi kavling Q60 dan Q61, saksi kembali melakukan pembayaran sebesar Rp.50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) masih via transfer ke rekening Bank Muamalat atas nama PT Sejahtera Teguh Perkasa, lalu pada tanggal 29 September 2019 saksi diberitahu ternyata tanah yang diboking Q60 dan Q61 juga sudah diambil orang, lalu saksi mendatangi kantor PT.Salam Teguh Perkara untuk meminta kejelasan terkait perubahan tersebut, akhirnya disepakati kembali perubahan posisi lokasi tanah yang saya beli dengan posisi lain yang letaknya berada dekat dengan mesjid, setelah ada kesepakatan tersebut, saksi diminta untuk melakukan pelunasan terhadap sisa pembelian tanah yaitu sebesar Rp.6.065.073,00 (enam juta enam puluh lima ribu tujuh puluh tiga rupiah), sehingga total uang yang sudah saya transfer yaitu sebesar Rp.262.058.573.00 (dua ratus enam puluh dua juta lima puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga rupiah), pada tanggal 29 september 2019 setelah pelunasan tanah tersebut, langsung dilakukan perjanjian Mudharabah antara saksi dengan terdakwa I selaku pimpinan proyek Taman Darussalam Kuranji disaksikan langsung oleh Khalida Zia sebagai staf pemasaran, lalu dilakukan sesi foto dengan terdakwa I dengan memegang perjanjian tadi dan bukti sudah full transfer, salinan perjanjian tersebut dijanjikan akan diberikan secepatnya, pada tanggal 29 September 2019 tidak ada kabar lanjutan dari PT. Salam Teguh Perkara terkait kapan pelaksanaan pembangunan tanah yang dijanjikan tersebut, namun tidak ada iktikat baik dari PT. Salam Teguh Perkara terkait tanah yang sudah saksi beli, pada bulan Agustus 2020 saksi berinisiatif menelpon kontak yang ada diwebsite karena tidak ada jawaban dari yang melakukan pengurusan yang lama terkait tanah yang sudah saksi beli, lalu akhirnya pada tanggal 24 Agustus 2020 saksi mendapat kabar dari Admin keuangan Taman Daryssalam Kuranji yang baru bernama Wesi yang mengabarkan bahwa Admin pemasaran yang lama (Khlida Zia) sudah resign pada tanggal 21 Agustus 2020, setelah tidak ada kabar dari PT. Salam Teguh Perkara sejak tanggal 29 September 2019 sampai tanggal 24 Agustus 2020, lalu pada tanggal 25 Agustus 2020 saksi

*Halaman 16 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg*



mendapat kabar dari PT. Salam Teguh Perkara melalui whatsapp (WA) dan dikirimkan eviden pelaksanaan zoom pada tanggal 16 April 2020 yang menyatakan bahwa wilayah perumahan Taman Darussalam Kuranji dibatalkan, pada saat itu saksi ditawarkan relokasi pengambilan rumah lain di Siteba di Balai Gadang, Koto Tengah disamping kampus UIN Imam Bonjol yang saksi menolaknya dan meminta untuk refund (mengembalikan uang yang sudah saksi transfer terhadap pembelian tanah yang gagal dilaksanakan tersebut), lalu saksi dijanjikan untuk refund pada akhir bulan September 2020, akan tetapi hingga saat ini masih belum ada kejelasan mengenai refund tersebut, pada akhir bulan September 2020 kenyataan hingga sampai saat ini tidak ada kabar dari PT. Salam Teguh Perkara mengenai refund tersebut;

- Bahwa saksi di iming-iming dengan ucapan bahwa lokasi perumahan dekat dengan kampus Unand, metode Islami yang fasilitas perumahannya ada rumah tafis, sekolah berbasis Islami, ada kolam renang, lapangan panah dan mesjid besar dan setiap minggunya ada Ustad terkenal yang mengisi ceramah di mesjid perumahan tersebut, selain itu saksi juga di iming-iming bahwa pembiayaan terkait konsumen yang berminat mengambil perumahan sistim yang dipakainya adalah syariah tanpa riba, tanpa denda dan tanpa sita, karena para terdakwa mengimingi hal tersebut maka saksi merasa yakin dan mau menyerahkan uang tersebut kepada para terdakwa;
- Bahwa atas perbuatan para terdakwa tersebut saksi mengalami kerugian lebih kurang sebesar Rp.262.058.573,00 (dua ratus enam puluh dua juta lima puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);
- Bahwa saksi membenarkan terhadap barang bukti yang diajukan kepersidangan;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

2. **Rido Nofaslah Pgl. Rido**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Saksi adalah karyawan dari Perumahan Taman Darussalam Kuranji Padang;
- Bahwa saksi bekerja di Perumahan Taman Darussalam Kuranji Padang Semenjak Bulan Januari 2018, dan tugas dan tanggung jawab saksi di Perumahan Taman Darussalam Kuranji tersebut adalah sebagai Admin;

*Halaman 17 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT. Salam Teguh Perkasa Cabang Padang tersebut bergerak di bidang perumahan yang mana nama perumahannya adalah Taman Darussalam Kuranji Padang yang berlokasi di Bukit Napa Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji Kota Padang;
- Bahwa Perumahan Taman Darussalam Kuranji meyakinkan konsumen yakni sesuai dengan IKLAN yang di pasarkan yaitu Perumahan Bernuansa Islami, sistim pengambilan perumahan yang syariah, Fasilitas yang lengkap, Masjid terbesar Bernuansa Madinah serta setiap bulannya ada datang Ustad Nasional di masjid Taman Darussalam jika di bangun;
- Bahwa pembangunan Perumahan Taman Darussalam Kuranji tersebut belum terlaksana dikarenakan kondisi tanah Hasil Soil Test tidak memungkinkan untuk dilakukan pembangunan dan terkait hasil tersebut saksi tidak mengetahui;
- Bahwa karena belum terjadinya pembangunan maka konsumen komplit dan sebagian konsumen ingin DP atau uang yang di berikan di kembalikan;
- Bahwa saksi ada menerima pembayaran dari saksi Rizki Suherman dan saksi Afifah Puspa Sari;
- Bahwa uang pembayaran yang diterima oleh saksi lalu di setorkan ke rekening PT. Salam Teguh Perkasa, lalu saksi memberikan kwitansi kepada saksi korban;
- Bahwa Perumahan Darussalam Kuranji tersebut tidak ada jadi di bangun;
- Bahwa saksi membenarkan terhadap barang bukti yang diajukan kepersidangan;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

3. **Ir. Eddy Erman Chatib Pgl. Eddy**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa terdakwa II merupakan pembeli yang ingin membeli tanah Saksi yang berada di lambung Bukit Kelurahan Lambung Bukit Kecamatan Pauh Kota Padang;
- Bahwa setelah melihat lokasi tersebut terdakwa II tertarik dan berminat mengambil tanah milik saksi tersebut;
- Bahwa tanah milik saksi tersebut sesuai dengan sertifikat hak milik saksi Nomor 145 tertanggal 16 Juli 2005 dan Sertifikat hak milik Nomor 179 Tertanggal 04 April 2013 sesuai dengan Perikatan Jual Beli Tanggal 04 Mei 2018 Nomor : 01;

Halaman 18 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pemilik dari tanah yang berada di lambung Bukit Kelurahan Lambung Bukit Kecamatan Pauh Kota Padang adalah saksi atas nama istri Saksi Frisna Amri Nomor 145 Surat Ukur Tertanggal 16 Juli 2005 nomor : 00035/2005 Seluas 44.995 M2.dan Sertifikat hak milik atas nama Saksi Ir. Eddy Erman Chatib Pgl. Eddy Nomor 179 Surat Ukur tertanggal 04 April 2013 Nomor : 00009/2013 dengan Luas 13.070 M2;
- Bahwa antara saksi dengan terdakwa II Sudah ada PPJB dari tanah milik Saksi di lambung Bukit Kelurahan Lambung Bukit Kecamatan Pauh Kota Padang;
- Bahwa untuk tanah milik saksi yang berada di lambung Bukit Kelurahan Lambung Bukit Kecamatan Pauh Kota Padang dengan luas Seluas 44.995 M2 (empat puluh empat ribu sembilan ratus sembilan puluh lima ribu meter persegi) dan Luas 13.070 M2 ( tiga belas ribu tujuh puluh meter persegi) sudah memiliki sertifikat atas nama saksi dan istri saksi;
- Bahwa tanah tersebut di beli oleh terdakwa II di pergunakan untuk pembangunan perumahan taman Darussalam Kuranji Kota Padang;
- Bahwa Proses pembelian tanah tersebut belum selesai sampai saat ini;
- Bahwa saksi menerima pembayaran sebesar Rp8.000.0000.000,00 (delapan milyar rupiah) untuk Dp pembelian tanah tersebut, masih sisa sebesar Rp8.000.0000.000,00 (delapan milyar rupiah) lagi karena harga tanah tersebut sebesar Rp16.000.000.000,00 (enam belas milyar rupiah);
- Bahwa para terdakwa belum melunasi sisa pembayaran tanah tersebut;
- Bahwa untuk proses balik nama tanah tersebut belum bisa di laksanakan sampai saat ini;
- Bahwa saksi tidak ada memberikan izin secara tertulis kepada Para Terdakwa untuk menjual atau pun memasarkan lahan milik Saksi tersebut;
- Bahwa perumahan tersebut masih proses dalam kepengurusan di PUPR dan belum ada izin;
- Bahwa saksi sepakat dengan para terdakwa untuk mengajukan proses kepengurusan kavlingan dan sertifikat;
- Bahwa saksi dan para terdakwa telah berupaya untuk menggantikan lahan kepada para konsumen;

Halaman 19 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg

#### 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 19



- Bahwa saksi membenarkan terhadap barang bukti yang diajukan kepersidangan;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

**4. Afifah Puspa Sari Pgl. Afifah**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa saksi dihadapkan kepersidangan sebagai saksi korban dalam perkara tindak pidana penipuan dan penggelapan yang dilakukan oleh Para Terdakwa;
- Bahwa saksi mengambil Perumahan Taman Darussalam Kuranji yang ditawarkan oleh Para Terdakwa kepada saksi, dengan mengatakan Taman Darussalam Kuranji dikelola oleh Salam property, salah satu developer property syariah di Indonesia yang menerapkan sistem KPR syariah 100%, Tanpa Bunga, Tanpa Denda, Tanpa Sita, Tanpa Akad Bermasalah, Tanpa BI Checking, Tanpa Bank;
- Bahwa saksi dijanjikan dengan fasilitas yang ditawarkan lengkap berupa masjid dengan mengundang ustad-ustad kondang, kolam renang, area panahan, rumah tahfiz dan semua fasilitas yang berbasis islami;
- Bahwa setelah mendengar dan melihat pemasaran dari perumahan Taman Darussalam Kuranji saksi mau dan tertarik untuk mengambil 1 (satu) unit kios nomor K 33 Taman Darussalam Kuranji seharga Rp.116.698.623,00 (seratus enam belas juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus dua puluh tiga rupiah) yang ditawarkan oleh terdakwa I maupun PT. Salam Teguh Perkasa tersebut;
- Bahwa saksi menyerahkan uang DP sebesar Rp.20.007.375,00 (dua puluh juta tujuh ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) secara tunai kemudian menyicil pembelian kios secara bertahap sampai lunas yaitu pertama sebesar Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta, kedua sebesar Rp34.432.030,00 (tiga puluh empat juta empat ratus tiga puluh dua ribu tiga puluh rupiah), ketiga sebesar Rp32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah) dan keempat sebesar Rp4.259.218,00 (empat juta dua ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus delapan belas rupiah);
- Bahwa selanjutnya setelah saksi melunasi kios yang saksi beli tersebut lalu saksi dibuatkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') dan dijanjikan pada tahun 2021 bangunan sudah mulai di bangun, namun sampai saat ini kios Taman Darussalam Kuranji tersebut belum dibangun;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dijanjikan refund/pengembalian uang pada bulan Januari 2021 namun sampai saat sekarang saksi tidak pernah menerima pengembalian uang tersebut;
- Bahwa saksi membenarkan terhadap barang bukti yang diajukan kepersidangan;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

5. **Eswil Pgl. Wil**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) bagian dari Pemerintahan Kota Padang yang mengatur tentang penataan ruang Kota Padang;
- Bahwa saksi bekerja di Pegawai Negeri Sipil (Kasi Perencanaan Tata Ruang) Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) bagian dari Pemerintahan Kota Padang semenjak bulan Mei 2017 yang tugas dan tanggung jawab saksi adalah memberikan keterangan rencana kota sebagai pedoman dalam memberikan izin mendirikan bangunan;
- Bahwa persyaratan seorang pengembang atau Developer dalam membuat perumahan komersil yang berada di kota padang yaitu:
  - Adanya surat permohonan Pengkavlingan KRK (Keterangan Rencana Kota);
  - Izin prinsip dari Wali Kota Padang;
  - Foto Copy Bukti Kepemilikan Hak yang telah di legalisir;
  - Foto Copy Pajak Bumi dan Bangunan;
  - Foto Copy KTP pemohon;
- Bahwa setelah KRK disetujui maka keluarlah Surat Keputusan Wali Kota Padang baru dapat mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Dinas DPMPPTSP Kota Padang (Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu) Setelah semua persyaratan tersebut selesai maka pengembang atau developer sudah selesai masalah perizinannya di Pemko Padang;
- Bahwa untuk aturan hukum dari Pengkavilang atau KRK ada di atur dalam Perda Nomor 6 tahun 1996 sedangkan untuk IMB diatur didalam Perda Tata Bangunan Gedung Nomor 7 tahun 2015;
- Bahwa Developer sebelum membangun perumahan komersial harus melakukan pengurusan permohonan Pengkavlingan KRK

Halaman 21 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Keterangan Rencana Kota) di dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR);

- Bahwa Pengkavlingan KRK (Keterangan Rencana Kota) adalah perencanaan perpetak-petakan tanah yang diatur dalam Perda Nomor 6 tahun 1996 yang bertujuan agar pembangunan di Kota Padang tertib dengan rapi dan terarah untuk menghindari pembangunan secara sporadic;
  - Bahwa apabila permohonan Pengkavlingan KRK (Keterangan Rencana Kota) tidak dilakukan oleh developer sesuai aturan Perda Nomor 6 tahun 1996 dan perda no 3 tahun 2019 maka developer tidak bisa melakukan pengurusan perijinan mendirikan bangunan (IMB), tidak bisa mengajukan permohonan pemecahan sertifikat di BPN;
  - Bahwa PT. Salam Teguh Perkasa tidak ada memasukan persyaratan KRK dan IMB di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Padang untuk Perumahan Taman Darussalam Kuranji;
  - Bahwa Jika pengembang belum memiliki KRK dan IMB maka pengembang belum bisa untuk membangun atau memasarkan perumahannya tersebut;
  - Bahwa master plan adalah produk perencanaan yang dikeluarkan oleh dinas PUPR yang merupakan sebuah perencanaan induk untuk sebuah kawasan;
  - Bahwa developer boleh mengajukan usulan master plan untuk proses KRK harus dapat persetujuan melalui proses Pengkavlingan KRK (Keterangan Rencana Kota);
  - Bahwa dari master plan yang diperlihatkan kepada Saksi itu bukanlah produk dari dinas PUPR Kota Padang dan tidak pernah diajukan ke dinas PUPR Kota Padang dan belum ada legalitas terhadap master plan tersebut;
  - Bahwa developer tidak bisa memasarkan perumahan tersebut dikarenakan belum ada ijin atau legalitas atas perumahan tersebut yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Kota Padang;
  - Bahwa saksi mengetahui, mengenal dan membenarkan terhadap barang bukti yang diperlihatkan di persidangan;
  - Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;
- Menimbang, bahwa Para Terdakwa di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 22 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



Terdakwa I. Eddi Krida Mulia Pgl Edi Bin Al Aziz Alm;

- Bahwa Terdakwa II merupakan Direktur Utama PT. Tarko Mulia Persada dan Terdakwa I merupakan Kepala Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang Sumatera Barat yang bergerak dalam Bidang Property berupa Perumahan Kantor Pusat DI Yogyakarta ada cabang di Bogor, Bekasi dan Padang;
- Bahwa cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Padang bertempat di Komplek Bukit Belimbing Indah A2 No 5-6 Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji Kota Padang;
- Bahwa terdakwa II selaku Direktur Utama bekerja dibantu oleh karyawannya yaitu saksi Rido Nofaslah Pgl. Rido sebagai Admin dan Khalida Zia sebagai staff pemasaran dan pembelian dimana karyawan tersebut bekerja dibawah perintah terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada dan terdakwa I selaku Kepala cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang;
- Bahwa pada akhir tahun 2017 terdakwa II mengambil lahan di Kota Padang yang didaerah Napa awalnya 10 hektar area belakang milik Irmon Hairi lalu ada pengembangan menjadi 28 hektar;
- Bahwa awalnya lahan 10 hektar jalan akses melewati SMA 16 namun perumahan subsidi melewati SMA 16 dihalang-halangi sehingga terdakwa I meminta saksi Eddi Chatib untuk memberi jalan namun Eddi Chatib ingin menjual tanahnya yang 20 hektar maka terdakwa membeli tanah tersebut sehingga terjadi pengembangan menjadi 28 Hektar;
- Bahwa setelah ada kesepakatan terdakwa I dan saksi Eddi Chatib lalu dilakukan jual beli di Notaris dan terdakwa I baru membayar setengah kepada Eddi Chatib sebesar Rp8.000.0000.000,00 (delapan milyar rupiah);
- Bahwa jual beli antara terdakwa I dan saksi Eddi Chatib belum selesai masih membayar setengah saja;
- Bahwa lalu terdakwa II menyuruh terdakwa I untuk menjabat sebagai Kepala Cabang Perumahan Taman Darusalam kemudian para terdakwa mulai melakukan Perencanaan Sait Plant oleh Pihak PUPR dan pada saat masih berkoordinasi dengan Instansi terkait mengenai perizinan para terdakwa sudah mulai melakukan Promosi perumahan tersebut dengan cara menyebarkan brosur, memasang spanduk maupun memasarkannya lewat medsos dan website bagi calon konsumen yang berminat dikumpulkan dihotel untuk menjelaskan konsep perumahan;

*Halaman 23 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perusahaan terdakwa I mengajukan promosi perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji mengatakan lokasi perumahan dekat dengan Kampus UNAND, Metode Islami yang direncanakan fasilitas perumahannya ada rumah Tahfiz, Sekolah berbasis Islami, ada kolam renang area memanah dan mesjid besar dengan rencana program setiap 1( satu) bulan ada kajian akbar yang mengisi ceramah di mesjid perumahan tersebut, dan Taman Darussalam Kuranji dikelola oleh Salam property merupakan salah satu developer property syariah di Indonesia yang menerapkan sistem KPR syariah 100% Tanpa Bunga, Tanpa Denda, Tanpa Sita, Tanpa Akad Bermasalah, Tanpa BI Checking, Tanpa Bank, Perumahan Bernuansa Islami, sistim pengambilan perumahan yang syariah, Fasilitas yang lengkap, Masjid terbesar Bernuansa Madinah serta Ssetiap bulannya ada datang Ustad Nasional di masjid Taman Darusalam jika di bangun;
- Bahwa saksi Rizki Suherman datang ke kantor PT Salam Teguh Perkasa yang beralamat di Komplek Bukit Belimbing Indah A2 No 5-6 Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji Kota Padang ingin membeli perumahan Darusalam Kuranji;
- Bahwa terdakwa I menawarkan jenis-jenis perumahan dan aturan-aturan apabila setelah akad kepada saksi Rizki Suherman memutuskan untuk membeli 1 (satu) kavling Tanah No Unit Q61 dengan total luas tanah 142 M2 dengan harga Rp.262.058.573,00 (dua ratus enam puluh dua juta lima puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);
- Bahwa saksi Rizki Suherman menyerahkan uang kepada admin PT Salam Teguh Perkasa saksi Rido Nofaslah setengah dari harga kavling tanah yang dibeli yaitu kurang lebih sekitar Rp.130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa pada hari Minggu tanggal 29 September 2019 saksi Rizki Suherman melunasi harga 1 (satu) kavling tanah yang dibelinya seharga Rp.262.058.573,00 (dua ratus enam puluh dua juta lima puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) tersebut lalu dibuatkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna');
- Bahwa saksi Rizki Suherman ada pada tipe ekstras yang mempunyai banyak diskon harusnya bayar satu kali bayar, tetapi saksi Rizki Suherman bayar sebanyak 4 (empat) kali bayar;
- Bahwa Terdakwa I akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah tersebut selambat-lambatnya 24 (dua puluh empat) bulan sejak perjanjian akad tersebut dibuat;

Halaman 24 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



- Bahwa pada saat jatuh tempo 24 (dua puluh empat) bulan yang dijanjikan sesuai dengan akad terdakwa I belum dapat menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas 1 (satu) Kavling Tanah yang dibeli oleh saksi Riski Suherman;
- Bahwa ada keterlambatan dalam pemecahan sertifikat induk dan terhalangnya proses pembangunan rumah lalu terdakwa I menjanjikan bagi konsumen yang tidak bisa lagi menunggu rumah dan Sertifikat Hak Milik keluar ditawarkan opsi untuk refund dengan jangka waktu 6 (enam) bulan sejak pengajuan refund;
- Bahwa saksi Riski Suherman memilih opsi untuk refund atau pengembalian uang namun setelah 6 (enam) bulan berlalu sesuai dengan jangka waktu yang diberikan terdakwa I masih belum bisa mengembalikan uang milik saksi Riski Suherman tersebut;
- Bahwa saksi Afifah Puspa Sari dijanjikan dengan fasilitas yang ditawarkan lengkap berupa masjid dengan mengundang ustad-ustad kondang, kolam renang, area panahan, rumah tahfiz dan semua fasilitas yang berbasis islami;
- Bahwa setelah mendengar dan melihat pemasaran dari perumahan Taman Darussalam Kuranji saksi Afifah Puspa Sari mau dan tertarik untuk mengambil 1 (satu) unit kios nomor K 33 Taman Darussalam Kuranji seharga Rp.116.698.623,00 (seratus enam belas juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus dua puluh tiga rupiah) yang ditawarkan oleh terdakwa I maupun PT. Salam Teguh Perkasa tersebut;
- Bahwa saksi Afifah Puspa Sari menyerahkan uang DP sebesar Rp.20.007.375,00 (dua puluh juta tujuh ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) secara tunai kemudian menyicil pembelian kios secara bertahap sampai lunas yaitu pertama sebesar Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta, kedua sebesar Rp34.432.030,00 (tiga puluh empat juta empat ratus tiga puluh dua ribu tiga puluh rupiah), ketiga sebesar Rp32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah) dan keempat sebesar Rp4.259.218,00 (empat juta dua ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus delapan belas rupiah);
- Bahwa selanjutnya setelah saksi Afifah Puspa Sari melunasi kios yang saksi beli tersebut lalu saksi dibuatkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') dan dijanjikan pada tahun 2021 bangunan sudah mulai di bangun, namun sampai saat ini kios Taman Darussalam Kuranji tersebut belum dibangun;
- Bahwa saksi Afifah Puspa Sari dijanjikan refund/pengembalian uang pada bulan Januari 2021 namun sampai saat sekarang saksi tidak pernah menerima pengembalian uang tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perumahan Darusalam Kuranji hanya memiliki izin prinsip, seharusnya perumahan milik Para Terdakwa memiliki izin lengkap baru bisa melakukan pemasaran atau penjualan;
  - Bahwa sampai saat izin masih dalam proses dan Para terdakwa berupaya untuk melakukan penggantian terhadap uang atau tanah saksi Rizki Suherman dan Saksi Afifah Puspa Sari;
  - Bahwa antara para terdakwa dan para saksi sudah ada perdamaian di depan Notaris dimana akan ada penggantian lahan untuk para saksi;
- Terdakwa II. Syaiful Azmi Aziz Pgl. Syaiful Bin Al Aziz Alm;
- Bahwa Terdakwa II merupakan Direktur Utama PT. Tarko Mulia Persada dan terdakwa I merupakan Kepala Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang Sumatera Barat yang bergerak dalam Bidang Property berupa Perumahan Kantor Pusat DI Yogyakarta ada cabang di Bogor, Bekasi dan Padang;
  - Bahwa cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Padang bertempat di Komplek Bukit Belimbing Indah A2 No 5-6 Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji Kota Padang;
  - Bahwa terdakwa II selaku Direktur Utama bekerja dibantu oleh karyawannya yaitu saksi Rido Nofaslah Pgl. Rido sebagai Admin dan Khalida Zia sebagai staff pemasaran dan pembelian dimana karyawan tersebut bekerja dibawah perintah terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada dan terdakwa I selaku Kepala cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang;
  - Bahwa pada akhir tahun 2017 terdakwa II mengambil lahan di Kota Padang yang didaerah Napa awalnya 10 hektar area belakang milik Irmon Hairi lalu ada pengembangan menjadi 28 hektar;
  - Bahwa awalnya lahan 10 hektar jalan akses melewati SMA 16 namun perumahan subsidi melewati SMA 16 dihalang-halangi sehingga terdakwa I meminta saksi Eddi Chatib untuk memberi jalan namun saksi Eddi Chatib ingin menjual tanahnya yang 20 hektar maka terdakwa membeli tanah tersebut sehingga terjadi pengembangan menjadi 28 Hektar;
  - Bahwa setelah ada kesepakatan terdakwa dan saksi Eddi Chatib lalu dilakukan jual beli di Notaris dan terdakwa baru membayar setengah kepada Eddi sebesar Rp8.000.0000.000,00 (delapan milyar rupiah)
  - Bahwa jual beli antara terdakwa I dan saksi Eddi Chatib belum selesai masih membayar setengah saja;

Halaman 26 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg

#### 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 lalu terdakwa II menyuruh terdakwa I untuk menjabat sebagai Kepala Cabang Perumahan Taman darusalam kemudian para terdakwa mulai melakukan Perencanaan Sait Plant oleh Pihak PUPR dan pada saat masih berkoordinasi dengan Instansi terkait mengenai perizinan para terdakwa sudah mulai melakukan Promosi perumahan tersebut dengan cara menyebarkan brosur, memasang spanduk maupun memasarkannya lewat medsos dan website bagi calon konsumen yang berminat dikumpulkan dihotel untuk menjelaskan konsep perumahan;
- Bahwa saksi Riski Suherman datang ke kantor PT Salam Teguh Perkasa yang beralamat di Komplek Bukit Belimbing Indah A2 No 5-6 Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji Kota Padang ingin membeli perumahan Darusalam Kuranji;
- Bahwa terdakwa I menawarkan jenis-jenis perumahan dan aturan-aturan apabila setelah akad kepada saksi Riski Suherman memutuskan untuk membeli 1 (satu) kavling Tanah No Unit Q61 dengan total luas tanah 142 M2 dengan harga Rp.262.058.573,00 (dua ratus enam puluh dua juta lima puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);
- Bahwa saksi Rizki Suherman menyerahkan uang kepada admin PT Salam Teguh Perkasa saksi Rido Nofaslah setengah dari harga kavling tanah yang dibeli yaitu kurang lebih sekitar Rp.130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa pada hari Minggu tanggal 29 September 2019 saksi Riski Suherman melunasi harga 1 (satu) kavling tanah yang dibelinya seharga Rp.262.058.573,00 (dua ratus enam puluh dua juta lima puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) tersebut lalu dibuatkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna');
- Bahwa Terdakwa I akan menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah tersebut selambat-lambatnya 24 (dua puluh empat) bulan sejak perjanjian akad tersebut dibuat;
- Bahwa pada saat jatuh tempo 24 (dua puluh empat) bulan yang dijanjikan sesuai dengan akad terdakwa I .belum dapat menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas 1 (satu) Kavling Tanah yang dibeli oleh saksi Riski Suherman;
- Bahwa ada keterlambatan dalam pemecahan sertifikat induk dan terhalangnya proses pembangunan rumah lalu terdakwa I menjanjikan bagi konsumen yang tidak bisa lagi menunggu rumah dan Sertifikat Hak Milik keluar ditawarkan opsi untuk refund dengan jangka waktu 6 (enam) bulan sejak pengajuan refund;

Halaman 27 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi Riski Suherman memilih opsi untuk refund atau pengembalian uang namun setelah 6 (enam) bulan berlalu sesuai dengan jangka waktu yang diberikan terdakwa I masih belum bisa mengembalikan uang milik saksi Riski Suherman tersebut;
- Bahwa terhadap saksi Rizki Suherman ada terjadi 3 kali perubahan karena kondisi dan keadaan teknis;
- Bahwa saksi Afifah Puspa Sari dijanjikan dengan fasilitas yang ditawarkan lengkap berupa masjid dengan mengundang ustad-ustad kondang, kolam renang, area panahan, rumah tahfiz dan semua fasilitas yang berbasis islami;
- Bahwa setelah mendengar dan melihat pemasaran dari perumahan Taman Darussalam Kuranji saksi Afifah Puspa Sari mau dan tertarik untuk mengambil 1 (satu) unit kios nomor K 33 Taman Darussalam Kuranji seharga Rp.116.698.623,00 (seratus enam belas juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus dua puluh tiga rupiah) yang ditawarkan oleh terdakwa I maupun PT. Salam Teguh Perkasa tersebut;
- Bahwa saksi Afifah Puspa Sari menyerahkan uang DP sebesar Rp.20.007.375,00 (dua puluh juta tujuh ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) secara tunai kemudian menyicil pembelian kios secara bertahap sampai lunas yaitu pertama sebesar Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta, kedua sebesar Rp34.432.030,00 (tiga puluh empat juta empat ratus tiga puluh dua ribu tiga puluh rupiah), ketiga sebesar Rp32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah) dan keempat sebesar Rp4.259.218,00 (empat juta dua ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus delapan belas rupiah);
- Bahwa selanjutnya setelah saksi Afifah Puspa Sari melunasi kios yang saksi beli tersebut lalu saksi dibuatkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') dan dijanjikan pada tahun 2021 bangunan sudah mulai di bangun, namun sampai saat ini kios Taman Darussalam Kuranji tersebut belum dibangun;
- Bahwa saksi Afifah Puspa Sari dijanjikan refund/pengembalian uang pada bulan Januari 2021 namun sampai saat sekarang saksi tidak pernah menerima pengembalian uang tersebut;
- Bahwa Perizinan Perumahan tersebut belum memiliki Izin namun sudah mengantongi Izin Prinsip dari Walikota Padang;
- Bahwa perumahan Darussalam Kuranji hanya memiliki izin prinsip yang merupakan izin paling awal, seharusnya perumahan milik para terdakwa memiliki izin lengkap baru bisa melakukan pemasaran atau penjualan, namun sebelum memiliki izin lengkap para terdakwa sudah melakukan pemasaran;

Halaman 28 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sampai saat izin masih dalam proses dan Para terdakwa berupaya untuk melakukan penggantian terhadap uang atau tanah saksi Rizki Suherman dan Saksi Afifah Puspa Sari;
- Bahwa Izin PUPR masih proses dan belum keluar dan izin tersebut baru dimasukkan setelah ada laporan dari saksi Rizki Suherman;
- Bahwa antara para terdakwa dan para saksi sudah ada perdamaian di depan Notaris dimana akan ada penggantian lahan untuk para saksi;

Menimbang, bahwa Para Terdakwa mengajukan saksi yang meringankan (a de charge);

1. **Harun**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa tahun 2018 saksi bergabung pada salam property saksi sebagai kordinator atau manager perencanaan;
- Bahwa pertama saksi bergabung di Bekasi lalu saksi ditugaskan untuk mengurus Jogja;
- Bahwa PT. Salam Teguh Perkasa Cabang Padang tersebut bergerak di bidang perumahan yang nama perumahannya adalah Taman Darussalam Kuranji Padang yang berlokasi di Bukit Napa Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji Kota Padang;
- Bahwa manajemen perusahaan sebelumnya tidak siap untuk melaksanakan pelaksanaan proyek pada daerah berkantur atau daerah yang curam dengan kemiringan 20-40 persen;
- Bahwa konsep perumahan Darusalam Kuranji luar biasa dengan konsep syariah yang mendatangkan Ustad;
- Bahwa perumahan Darusalam Kuranji memiliki penanganan khusus lahannya sangat curam;
- Bahwa pada tahap perencanaan dari sanding tanah darusalam tidak aman dan lahan tersebut tidak boleh bisa dibangun adanya beban terlalu berat, sehingga seharusnya belum layak untuk dipasarkan;
- Bahwa aspek paling penting pada perusahaan belum dilakukan yaitu gambar potografi;
- Bahwa gambar topografi pada perusahaan ada kesalahan, Timnya terdakwa tidak berpengalaman pada lahan yang curam;
- Bahwa plane nya cuma digambar diatas kertas saja dan perencanaan perumahan Darusalam tidak matang;
- Bahwa Disign perumahan tersebut hanya dibuat diatas kertas lalu di jual hal ini sangat salah;

Halaman 29 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa para terdakwa menyampaikan ke pada saksi masalah jual beli lahan untuk dijadikan perumahan sudah DP padahal dengan pemilik tanah belum selesai dan masih membayar setengah saja;
- Bahwa perumahan tersebut sudah dipasarkan jauh-jauh hari;
- Bahwa perumahan tersebut sudah ada konsumen pada saat site plane awal;
- Bahwa lahan tersebut sangat miring tidak sama dengan gambar perencanaan yang ada pada kertas;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Terdakwa memberikan pendapat tidak keberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1 (satu) rangkap Bukti rekening Koran Bank BNI;
- 1 (satu) rangkap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna) Taman Darussalam;
- 1 (satu) lembar brosur Perumahan Taman Darussalam;
- 1 (satu) lembar Tanda Terima pengajuan REFUND A3;
- 1 (satu) lembar Kwitansi Nomor : 001085 dengan jumlah Rp.20.007.375,00 (dua puluh juta tujuh ribu tiga ratus tujuh lima rupiah) tertanggal 09 Agustus 2018;
- 1 (satu) lembar Kwitansi Nomor : 001086 dengan jumlah Rp.34.432.030,00 (tiga puluh empat juta empat ratus tiga puluh dua ribu tiga puluh rupiah) tertanggal 08 Agustus 2018;
- 1 (satu) lembar Kwitansi Nomor : 001441 dengan jumlah Rp.26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah) tertanggal 20 Agustus 2018;
- 1 (satu) lembar Kwitansi Nomor : 004772 dengan jumlah Rp.32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah), tertanggal 09 Oktober 2019;
- 1 (satu) lembar Kwitansi Nomor : 004773 dengan jumlah Rp.4.259.218,00 (empat juta dua ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus delapan belas rupiah) tertanggal 09 Oktober 2019;
- 1 (satu) lembar Tanda Terima REFUND Atas nama Afifah Puspa Sari Tertanggal 29 Juli 2020;

Barang bukti tersebut dipersidangan telah diperlihatkan oleh Majelis Hakim kepada saksi-saksi maupun Para Terdakwa dan telah dibenarkan serta telah disita secara sah menurut hukum oleh karenanya barang bukti tersebut dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang sah dipersidangan;

Halaman 30 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg

#### 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

Menimbang, bahwa Para Terdakwa telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- Fotocopy yang telah disesuaikan aslinya Surat Pernyataan Perdamaian atas nama Afifah Puspasari tertanggal 9 November 2021, yang telah di Waarmerking oleh Andika, S.H., M.Kn., Notaris di Padang dibawah Nomor 208/Daftar/Not-A/XI/2021 tanggal 9 November 2021, diberi tanda PR-1;
- Fotocopy yang telah disesuaikan aslinya Surat Pernyataan Perdamaian atas nama Rizki Suherman tertanggal 9 November 2021, yang telah di Waarmerking oleh Andika, S.H., M.Kn., Notaris di Padang dibawah Nomor 213/Daftar/Not-A/XI/2021 tanggal 11 November 2021, diberi tanda PT-2;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka hal-hal yang termuat dalam berita acara persidangan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan Para Terdakwa dan dihubungkan dengan barang bukti yang satu sama lain saling bersesuaian diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa II. Syaiful Azmi Aziz Pgl. Syaiful Bin Al Aziz (Alm.) merupakan Direktur Utama PT. Tarko Mulia Persada dan Terdakwa I. Eddi Krida Mulia Pgl Edi Bin Al Aziz (Alm.) merupakan Kepala Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang Sumatera Barat yang bergerak dalam Bidang Property berupa Perumahan Kantor Pusat DI Yogyakarta, sedangkan Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Padang bertempat di Komplek Bukit Belimbing Indah A2 No 5-6 Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji Kota Padang;
- Bahwa Terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada dan Terdakwa I selaku Kepala Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang bekerja dibantu oleh karyawannya yaitu saksi Rido Nofaslah Pgl. Rido Sebagai Admin dan Khalida Zia sebagai staff pemasaran dan pembelian dimana karyawan tersebut bekerja dibawah perintah Terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada dan Terdakwa I selaku Kepala Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang untuk mempromosikan, memasarkan dan menerima uang dari konsumen untuk pemesanan perumahan Taman Darusalam, setelah uang tersebut diterima oleh para karyawannya diserahkan kepada Terdakwa I atau di setorkan kedalam rekening Perusahaan (PT. Salam Teguh Perkasa);
- Bahwa pada akhir tahun 2017 Terdakwa II mengambil lahan di Kota Padang lalu menyuruh Terdakwa I untuk menjabat sebagai Kepala Cabang

Halaman 31 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Taman Darusalam kemudian para terdakwa mulai melakukan Perencanaan Sait Plant oleh Pihak Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Padang;

- Bahwa pada tahap perencanaan dari sanding tanah Darusalam tidak aman dan lahan tersebut tidak boleh bisa dibangun adanya beban terlalu berat, sehingga seharusnya belum layak untuk dipasarkan;
- Bahwa aspek paling penting pada perusahaan belum dilakukan yaitu gambar potografi;
- Bahwa gambar topografi pada perusahaan ada kesalahan, Timnya Para Terdakwa tidak berpengalaman pada lahan yang curam;
- Bahwa plane nya cuma digambar diatas kertas saja dan perencanaan perumahan Darusalam tidak matang;
- Bahwa Disign perumahan tersebut hanya dibuat diatas kertas lalu di jual hal ini sangat salah;
- Bahwa Para Terdakwa menyampaikan kepada saksi-saksi masalah jual beli lahan untuk dijadikan perumahan sudah DP padahal dengan pemilik tanah belum selesai dan masih membayar setengah saja;
- Bahwa perumahan tersebut sudah dipasarkan jauh-jauh hari;
- Bahwa perumahan tersebut sudah ada konsumen pada saat site plane awal;
- Bahwa lahan tersebut sangat miring tidak sama dengan gambar perencanaan yang ada pada kertas;
- Bahwa pada saat masih berkoordinasi dengan Instansi terkait mengenai perizinan Para Terdakwa sudah mulai melakukan promosi perumahan tersebut dengan cara menyebarkan brosur, memasang spanduk maupun memasarkannya lewat medsos dan website, bagi calon konsumen yang berminat dikumpulkan dihotel untuk menjelaskan konsep perumahan, selanjutnya Saksi korban Rizki Suherman Pgl Rizki melihat di website tersebut yang menerangkan bahwa ada rencana pembangunan perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji yang dikelola oleh PT. Salam Teguh Perkasa dengan Jenis Produk Yang di Pasarkan di Taman Darussalam yakni Perumahan Type 27,36, 45 dan 55, kavling tanah, kios, kosan dan ruko dengan sistim pembayarannya berupa sistem pembayaran cas, Sistim Pembayaran Kredit, Sistim Pembayaran 50:5, dan persyaratan adminitrasi berupa KK, KTP Suami Istri, NPWP;
- Bahwa selanjutnya pada Tanggal 27 Oktober 2018 saksi Rizki Suherman mendatangi kantor PT. Salam Teguh Perkasa dan bertemu dengan Terdakwa I dan Khalidia Zia (DPO) yang berposisi selaku staff pemasaran

Halaman 32 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



dan penjualan Taman Darussalam Kuranji, lalu Terdakwa I menyampaikan promosi perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji mengatakan lokasi perumahan dekat dengan Kampus UNAND, Metode Islami yang direncanakan fasilitas perumahannya ada rumah Tahfiz, Sekolah berbasis Islami, ada kolam renang area memanah dan mesjid besar dengan rencana program setiap 1 (satu) bulan ada kajian akbar yang mengisi ceramah di mesjid perumahan tersebut, dan Taman Darussalam Kuranji dikelola oleh Salam property merupakan salah satu developer property syariah di Indonesia yang menerapkan sistem KPR syariah 100% Tanpa Bunga, Tanpa Denda, Tanpa Sita, Tanpa Akad Bermasalah, Tanpa BI Checking, Tanpa Bank, Perumahan Bernuansa Islami, sistim pengambilan perumahan yang syariah, Fasilitas yang lengkap, Masjid terbesar Bernuansa Madinah serta setiap bulannya ada datang Ustad Nasional di masjid Taman Darussalam jika di bangun". Mendengar hal tersebut saksi korban Rizki Suherman mau dan tertarik untuk mengambil perumahan Taman Darussalam Kuranji yang ditawarkan oleh Terdakwa I;

- Bahwa selanjutnya pada tanggal 28 Oktober 2018 Saksi Rizki Suherman melakukan pembokingan tanah dan melakukan pembayaran ke PT. Salam Teguh Perkasa dengan total sebesar Rp. 262.058.573,00 (Dua ratus enam puluh dua juta lima puluh lapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga rupiah);
- Bahwa pada tanggal 29 September 2019 Saksi Rizki Suherman diberitahu oleh pihak PT. Salam Teguh Perkasa ternyata tanah yang diboking Q60 dan Q61 juga sudah diambil orang lain, selanjutnya disepakati kembali perubahan posisi lokasi tanah dekat dengan masjid, lalu pada Tanggal 29 September 2019 setelah pelunasan tanah tersebut, dilakukan perjanjian Mudharabah antara saksi Rizki Suherman dengan terdakwa I selaku Pimpinan Proyek Taman Darussalam Kuranji, selanjutnya tidak ada kabar lanjutan dari PT. Salam Teguh Perkasa kapan pelaksanaan pembangunan tanah yang dijanjikan tersebut, lalu pada bulan Agustus 2020 saksi Rizki Suherman menghubungi kontak yang ada di website namun tidak ada jawaban , selanjutnya pada tanggal 24 Agustus 2020 saksi Rizki Suherman mendapat info melalui Whatsapp (WA) dari PT. Salam Teguh Perkasa menyatakan bahwa wilayah perumahan Taman Darussalam Kuranji dibatalkan karena kondisi dan lain-lain dan saksi Rizki Suherman ditawarkan relokasi pengambilan rumah lain di Siteba di Balai Gadang Koto Tangah disamping kampus UIN Imam Bonjol namun saksi Rizki Suherman meminta



refund untuk mengembalikan uang yang sudah saksi Rizki Suherman transfer terhadap pembelian tanah yang gagal dilaksanakan tersebut;

- Bahwa Kemudian saksi Rizki Suherman dijanjikan untuk refund pada akhir bulan September 2020 namun Para Terdakwa tidak ada mengembalikan uang saksi Rizki Suherman tersebut dan unit tidak jadi dibangun seperti yang dijanjikan kepada saksi Rizki Suherman dan uang tersebut digunakan Para Terdakwa untuk kepentingan operasional perusahaan;
- Bahwa saksi Afifah Puspa Sari Pgl. Afifah setelah mendengar dan melihat pemasaran dari perumahan Taman Darussalam Kuranji mau dan tertarik untuk mengambil 1 (satu) unit kios nomor K 33 Taman Darussalam Kuranji seharga Rp.116.698.623,00 (Seratus enam belas juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus dua puluh tiga rupiah) yang ditawarkan oleh Terdakwa I maupun PT. Salam Teguh Perkasa tersebut, lalu saksi Afifah Puspa Sari menyerahkan uang DP sebesar Rp.20.007.375,00 (dua puluh juta tujuh ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) secara tunai kemudian menyicil pembelian kios secara bertahap sampai lunas yaitu pertama sebesar Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah), kedua sebesar Rp34.432.030,00 (tiga puluh empat juta empat ratus tiga puluh dua ribu tiga puluh rupiah), ketiga sebesar Rp32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah) dan keempat sebesar Rp4.259.218,00 (empat juta dua ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus delapan belas ribu rupiah), selanjutnya setelah saksi Afifah Puspa Sari melunasi kios yang saksi Afifah Puspa Sari beli tersebut lalu saksi Afifah Puspa Sari dibuatkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') dan dijanjikan pada tahun 2021 bangunan sudah mulai di bangun, namun sampai saat ini kios Taman Darussalam Kuranji tersebut belum dibangun dan saksi Afifah Puspa Sari dijanjikan refund/pengembalian uang pada bulan Januari 2021 namun sampai saat sekarang saksi Afifah Puspa Sari tidak pernah menerima pengembalian uang tersebut dan uang tersebut digunakan Para Terdakwa untuk kepentingan operasional perusahaan;
- Bahwa pembangunan perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji yang dikelola oleh PT. Salam Teguh Perkasa tidak ada memasukan persyaratan Keterangan Rencana Kota (KRK) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Padang sehingga PT. Salam Teguh Perkasa belum bisa untuk membangun atau memasarkan perumahannya serta tidak bisa mengajukan permohonan pemecahan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dikarenakan belum ada ijin atau legalitas atas perumahan tersebut yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Kota Padang, namun Terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada dan Terdakwa I selaku Kepala Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang telah memasarkan perumahan Taman Darussalam Kuranji tersebut dan tanah yang dijadikan untuk Perumahan Taman Darussalam Kuranji tersebut masih belum jelas;
- Bahwa tanah yang dijadikan perubahan tersebut belum ada peralihan hak atas tanah dari saksi Ir. Eddy Erman Chatib Pgl. Eddy selaku pemilik tanah tersebut kepada Para Terdakwa ataupun PT. Salam Teguh Perkasa;
- Bahwa atas perbuatan Para terdakwa terdakwa saksi korban Rizki Suherman Pgl. Rizki mengalami kerugian lebih kurang sebesar Rp.262.058.573,00 (dua ratus enam puluh dua juta lima puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) dan saksi korban Afifah Puspa Sari Pgl. Afifah mengalami kerugian lebih kurang sebesar Rp.116.698.623,00 (seratus enam belas juta enam ratus Sembilan puluh delapan ribu enam ratus dua puluh tiga rupiah);
- Bahwa antara Para terdakwa dengan saksi korban Rizki Suherman Pgl. Rizki dan saksi korban Afifah Puspa Sari Pgl. Afifah sudah ada perdamaian di depan Notaris dimana akan ada penggantian lahan untuk saksi korban Rizki Suherman Pgl. Rizki dan saksi korban Afifah Puspa Sari Pgl. Afifah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Terdakwa dapat dinyatakan telah melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif kesatu sebagaimana diatur dalam Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana juncto Pasal Pasal 55 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana, yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barangsiapa;
2. Dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;
3. Dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk

Halaman 35 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;

4. Yang melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan

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

Ad.1. Unsur barangsiapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan barangsiapa adalah siapa saja yaitu manusia sebagai subjek hukum yang dapat mempertanggungjawabkan perbuatan yang telah dilakukannya dan dalam diri manusia tersebut tidak ditemukan alasan penghapus pidana baik berupa alasan yang dapat menghilangkan sifat melawan hukum atas adanya suatu perbuatan yang dilakukannya ataupun suatu alasan peniadaan kesalahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan, ternyata Terdakwa I. Eddi Krida Mulia Pgl Edi Bin Al Aziz (Alm.) dan Terdakwa II. Syaiful Azmi Aziz Pgl. Syaiful Bin Al Aziz (Alm.) telah membenarkan dan mengakui identitasnya sebagaimana yang termuat dalam surat dakwaan Penuntut Umum, disamping itu berdasarkan pengamatan Majelis Hakim di persidangan ternyata terdakwa tersebut dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, sehingga dipandang mampu mempertanggungjawabkan perbuatannya di depan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka unsur ini telah terbukti dan terpenuhi;

Ad.2. Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hukum adalah tujuan dari para terdakwa untuk menggerakkan orang atau korban dengan memakai tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan dengan tujuan agar korban menyerahkan sesuatu yaitu berupa barang kepada para terdakwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan bahwa Terdakwa II. Syaiful Azmi Aziz Pgl. Syaiful Bin Al Aziz (Alm.) merupakan Direktur Utama PT. Tarko Mulia Persada dan Terdakwa I. Eddi Krida Mulia Pgl Edi Bin Al Aziz (Alm.) merupakan Kepala Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang Sumatera Barat yang bergerak dalam Bidang Property berupa Perumahan Kantor



Pusat Di Yogyakarta, sedangkan Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Padang bertempat di Komplek Bukit Belimbing Indah A2 No 5-6 Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji Kota Padang, Terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada dan Terdakwa I selaku Kepala Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang bekerja dibantu oleh karyawannya yaitu saksi Rido Nofaslah Pgl. Rido Sebagai Admin dan Khalida Zia sebagai staff pemasaran dan pembelian dimana karyawan tersebut bekerja dibawah perintah Terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada dan Terdakwa I selaku Kepala Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang untuk mempromosikan, memasarkan dan menerima uang dari konsumen untuk pemesanan perumahan Taman Darusalam, setelah uang tersebut diterima oleh para karyawannya diserahkan kepada Terdakwa I atau di setorkan kedalam rekening Perusahaan (PT. Salam Teguh Perkasa);

Bahwa pada akhir tahun 2017 Terdakwa II mengambil lahan di Kota Padang lalu menyuruh Terdakwa I untuk menjabat sebagai Kepala Cabang Perumahan Taman Darusalam kemudian para terdakwa mulai melakukan Perencanaan Sait Plant oleh Pihak Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Padang, pada tahap perencanaan dari sanding tanah Darusalam tidak aman dan lahan tersebut tidak boleh bisa dibangun adanya beban terlalu berat, sehingga seharusnya belum layak untuk dipasarkan, aspek paling penting pada perusahaan belum dilakukan yaitu gambar potografi, karena gambar topografi pada perusahaan ada kesalahan, Timnya Para Terdakwa tidak berpengalaman pada lahan yang curam, plane nya cuma digambar diatas kertas saja dan perencanaan perumahan Darusalam tidak matang dan Disign perumahan tersebut hanya dibuat diatas kertas lalu di jual hal ini sangat salah serta Para Terdakwa menyampaikan kepada saksi-saksi masalah jual beli lahan untuk dijadikan perumahan sudah DP padahal dengan pemilik tanah belum selesai dan masih membayar setengah saja, perumahan tersebut sudah dipasarkan jauh-jauh hari, perumahan tersebut sudah ada konsumen pada saat site plane awal, lahan tersebut sangat miring tidak sama dengan gambar perencanaan yang ada pada kertas;

Bahwa pada saat masih berkoordinasi dengan Instansi terkait mengenai perizinan Para Terdakwa sudah mulai melakukan promosi perumahan tersebut dengan cara menyebarkan brosur, memasang spanduk maupun memasarkannya lewat medsos dan website, bagi calon



konsumen yang berminat dikumpulkan di hotel untuk menjelaskan konsep perumahan, selanjutnya Saksi korban Rizki Suherman Pgl Rizki melihat di website tersebut yang menerangkan bahwa ada rencana pembangunan perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji yang dikelola oleh PT. Salam Teguh Perkasa dengan Jenis Produk Yang di Pasarkan di Taman Darussalam yakni Perumahan Type 27,36, 45 dan 55, kavling tanah, kios, kosan dan ruko dengan sistim pembayarannya berupa sistem pembayaran cas, Sistim Pembayaran Kredit, Sistim Pembayaran 50:5, dan persyaratan administrasi berupa KK, KTP Suami Istri, NPWP, selanjutnya pada Tanggal 27 Oktober 2018 saksi Rizki Suherman mendatangi kantor PT. Salam Teguh Perkasa dan bertemu dengan Terdakwa I dan Khalidia Zia (DPO) yang berposisi selaku staff pemasaran dan penjualan Taman Darussalam Kuranji, lalu Terdakwa I menyampaikan promosi perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji mengatakan lokasi perumahan dekat dengan Kampus UNAND, Metode Islami yang direncanakan fasilitas perumahannya ada rumah Tahfiz, Sekolah berbasis Islami, ada kolam renang area memanah dan mesjid besar dengan rencana program setiap 1 (satu) bulan ada kajian akbar yang mengisi ceramah di mesjid perumahan tersebut, dan Taman Darussalam Kuranji dikelola oleh Salam property merupakan salah satu developer property syariah di Indonesia yang menerapkan sistem KPR syariah 100% Tanpa Bunga, Tanpa Denda, Tanpa Sita, Tanpa Akad Bermasalah, Tanpa BI Checking, Tanpa Bank, Perumahan Bernuansa Islami, sistim pengambilan perumahan yang syariah, Fasilitas yang lengkap, Masjid terbesar Bernuansa Madinah serta setiap bulannya ada datang Ustad Nasional di masjid Taman Darussalam jika di bangun". Mendengar hal tersebut saksi korban Rizki Suherman mau dan tertarik untuk mengambil perumahan Taman Darussalam Kuranji yang ditawarkan oleh Terdakwa I, selanjutnya pada tanggal 28 Oktober 2018 Saksi Rizki Suherman melakukan pembokingan tanah dan melakukan pembayaran ke PT. Salam Teguh Perkasa dengan total sebesar Rp.262.058.573,00 (Dua ratus enam puluh dua juta lima puluh lapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga rupiah);

Bahwa pada tanggal 29 September 2019 Saksi Rizki Suherman diberitahu oleh pihak PT. Salam Teguh Perkasa ternyata tanah yang diboking Q60 dan Q61 juga sudah diambil orang lain, selanjutnya disepakati kembali perubahan posisi lokasi tanah dekat dengan masjid,

*Halaman 38 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg*



lalu pada Tanggal 29 September 2019 setelah pelunasan tanah tersebut, dilakukan perjanjian Mudharrabah antara saksi Rizki Suherman dengan terdakwa I selaku Pimpinan Proyek Taman Darussalam Kuranji, selanjutnya tidak ada kabar lanjutan dari PT. Salam Teguh Perkasa kapan pelaksanaan pembangunan tanah yang dijanjikan tersebut, lalu pada bulan Agustus 2020 saksi Rizki Suherman menghubungi kontak yang ada di website namun tidak ada jawaban, selanjutnya pada tanggal 24 Agustus 2020 saksi Rizki Suherman mendapat info melalui Whatsapp (WA) dari PT. Salam Teguh Perkasa menyatakan bahwa wilayah perumahan Taman Darussalam Kuranji dibatalkan karena kondisi dan lain-lain dan saksi Rizki Suherman ditawarkan relokasi pengambilan rumah lain di Siteba di Balai Gadang Koto Tengah disamping kampus UIN Imam Bonjol namun saksi Rizki Suherman meminta refund untuk mengembalikan uang yang sudah saksi Rizki Suherman transfer terhadap pembelian tanah yang gagal dilaksanakan tersebut, Kemudian saksi Rizki Suherman dijanjikan untuk refund pada akhir bulan September 2020 namun Para Terdakwa tidak ada mengembalikan uang saksi Rizki Suherman tersebut dan unit tidak jadi dibangun seperti yang dijanjikan kepada saksi Rizki Suherman dan uang tersebut digunakan Para Terdakwa untuk kepentingan operasional perusahaan;

Bahwa saksi Afifah Puspa Sari Pgl. Afifah setelah mendengar dan melihat pemasaran dari perumahan Taman Darussalam Kuranji mau dan tertarik untuk mengambil 1 (satu) unit kios nomor K 33 Taman Darussalam Kuranji seharga Rp.116.698.623,00 (Seratus enam belas juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus dua puluh tiga rupiah) yang ditawarkan oleh Terdakwa I maupun PT. Salam Teguh Perkasa tersebut, lalu saksi Afifah Puspa Sari menyerahkan uang DP sebesar Rp.20.007.375,00 (dua puluh juta tujuh ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) secara tunai kemudian menyicil pembelian kios secara bertahap sampai lunas yaitu pertama sebesar Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah), kedua sebesar Rp34.432.030,00 (tiga puluh empat juta empat ratus tiga puluh dua ribu tiga puluh rupiah), ketiga sebesar Rp32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah) dan keempat sebesar Rp4.259.218,00 (empat juta dua ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus delapan belas ribu rupiah), selanjutnya setelah saksi Afifah Puspa Sari melunasi kios yang saksi Afifah Puspa Sari beli tersebut lalu saksi Afifah Puspa Sari dibuatkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna')

*Halaman 39 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg*



dan dijanjikan pada tahun 2021 bangunan sudah mulai di bangun, namun sampai saat ini kios Taman Darusalam Kuranji tersebut belum dibangun dan saksi Afifah Puspa Sari dijanjikan refund/pengembalian uang pada bulan Januari 2021 namun sampai saat sekarang saksi Afifah Puspa Sari tidak pernah menerima pengembalian uang tersebut dan uang tersebut digunakan Para Terdakwa untuk kepentingan operasional perusahaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka unsur ini telah terbukti dan terpenuhi;

Ad.3. Unsur 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;

Menimbang, bahwa unsur ini adalah bersifat alternatif artinya dengan dapat dibuktikan salah satunya maka unsur ini dianggap telah terbukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan bahwa Terdakwa II. Syaiful Azmi Aziz Pgl. Syaiful Bin Al Aziz (Alm.) merupakan Direktur Utama PT. Tarko Mulia Persada dan Terdakwa I. Eddi Krida Mulia Pgl Edi Bin Al Aziz (Alm.) merupakan Kepala Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang Sumatera Barat yang bergerak dalam Bidang Property berupa Perumahan Kantor Pusat Di Yogyakarta, sedangkan Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Padang bertempat di Komplek Bukit Belimbing Indah A2 No 5-6 Kelurahan Kuranji Kecamatan Kuranji Kota Padang, Terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada dan Terdakwa I selaku Kepala Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang bekerja dibantu oleh karyawannya yaitu saksi Rido Nofaslah Pgl. Rido Sebagai Admin dan Khalida Zia sebagai staff pemasaran dan pembelian dimana karyawan tersebut bekerja dibawah perintah Terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada dan Terdakwa I selaku Kepala Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang untuk mempromosikan, memasarkan dan menerima uang dari konsumen untuk pemesanan perumahan Taman Darusalam, setelah uang tersebut diterima oleh para karyawannya diserahkan kepada Terdakwa I atau di setorkan kedalam rekening Perusahaan (PT. Salam Teguh Perkasa);

Bahwa pada akhir tahun 2017 Terdakwa II mengambil lahan di Kota Padang lalu menyuruh Terdakwa I untuk menjabat sebagai Kepala



Cabang Perumahan Taman Darusalam kemudian para terdakwa mulai melakukan Perencanaan Sait Plant oleh Pihak Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Padang, pada tahap perencanaan dari sanding tanah Darusalam tidak aman dan lahan tersebut tidak boleh bisa dibangun adanya beban terlalu berat, sehingga seharusnya belum layak untuk dipasarkan, aspek paling penting pada perusahaan belum dilakukan yaitu gambar potografi, karena gambar topografi pada perusahaan ada kesalahan, Timnya Para Terdakwa tidak berpengalaman pada lahan yang curam, plane nya cuma digambar diatas kertas saja dan perencanaan perumahan Darusalam tidak matang dan Disign perumahan tersebut hanya dibuat diatas kertas lalu di jual hal ini sangat salah serta Para Terdakwa menyampaikan kepada saksi-saksi masalah jual beli lahan untuk dijadikan perumahan sudah DP padahal dengan pemilik tanah belum selesai dan masih membayar setengah saja, perumahan tersebut sudah dipasarkan jauh-jauh hari, perumahan tersebut sudah ada konsumen pada saat site plane awal, lahan tersebut sangat miring tidak sama dengan gambar perencanaan yang ada pada kertas;

Bahwa pada saat masih berkoordinasi dengan Instansi terkait mengenai perizinan Para Terdakwa sudah mulai melakukan promosi perumahan tersebut dengan cara menyebarkan brosur, memasang spanduk maupun memasarkannya lewat medsos dan website, bagi calon konsumen yang berminat dikumpulkan dihotel untuk menjelaskan konsep perumahan, selanjutnya Saksi korban Rizki Suherman Pgl Rizki melihat di website tersebut yang menerangkan bahwa ada rencana pembangunan perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji yang dikelola oleh PT. Salam Teguh Perkasa dengan Jenis Produk Yang di Pasarkan di Taman Darussalam yakni Perumahan Type 27,36, 45 dan 55, kavling tanah, kios, kosan dan ruko dengan sistim pembayarannya berupa sistem pembayaran cas, Sistim Pembayaran Kredit, Sistim Pembayaran 50:5, dan persyaratan adminitrasi berupa KK, KTP Suami Istri, NPWP, selanjutnya pada Tanggal 27 Oktober 2018 saksi Rizki Suherman mendatangi kantor PT. Salam Teguh Perkasa dan bertemu dengan Terdakwa I dan Khalidia Zia (DPO) yang berposisi selaku staff pemasaran dan penjualan Taman Darussalam Kuranji, lalu Terdakwa I menyampaikan promosi perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji mengatakan lokasi perumahan dekat dengan Kampus UNAND, Metode Islami yang direncanakan fasilitas perumahannya ada rumah

*Halaman 41 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg*



Tahfiz, Sekolah berbasis Islami, ada kolam renang area memanah dan mesjid besar dengan rencana program setiap 1 (satu) bulan ada kajian akbar yang mengisi ceramah di mesjid perumahan tersebut, dan Taman Darussalam Kuranji dikelola oleh Salam property merupakan salah satu developer property syariah di Indonesia yang menerapkan sistem KPR syariah 100% Tanpa Bunga, Tanpa Denda, Tanpa Sita, Tanpa Akad Bermasalah, Tanpa BI Checking, Tanpa Bank, Perumahan Bernuansa Islami, sistim pengambilan perumahan yang syariah, Fasilitas yang lengkap, Masjid terbesar Bernuansa Madinah serta setiap bulannya ada datang Ustad Nasional di masjid Taman Darussalam jika di bangun". Mendengar hal tersebut saksi korban Rizki Suherman mau dan tertarik untuk mengambil perumahan Taman Darussalam Kuranji yang ditawarkan oleh Terdakwa I, selanjutnya pada tanggal 28 Oktober 2018 Saksi Rizki Suherman melakukan pembokingan tanah dan melakukan pembayaran ke PT. Salam Teguh Perkasa dengan total sebesar Rp.262.058.573,00 (Dua ratus enam puluh dua juta lima puluh lapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga rupiah);

Bahwa pada tanggal 29 September 2019 Saksi Rizki Suherman diberitahu oleh pihak PT. Salam Teguh Perkasa ternyata tanah yang diboking Q60 dan Q61 juga sudah diambil orang lain, selanjutnya disepakati kembali perubahan posisi lokasi tanah dekat dengan masjid, lalu pada Tanggal 29 September 2019 setelah pelunasan tanah tersebut, dilakukan perjanjian Mudharrabah antara saksi Rizki Suherman dengan terdakwa I selaku Pimpinan Proyek Taman Darussalam Kuranji, selanjutnya tidak ada kabar lanjutan dari PT. Salam Teguh Perkasa kapan pelaksanaan pembangunan tanah yang dijanjikan tersebut, lalu pada bulan Agustus 2020 saksi Rizki Suherman menghubungi kontak yang ada di website namun tidak ada jawaban, selanjutnya pada tanggal 24 Agustus 2020 saksi Rizki Suherman mendapat info melalui Whatsapp (WA) dari PT. Salam Teguh Perkasa menyatakan bahwa wilayah perumahan Taman Darussalam Kuranji dibatalkan karena kondisi dan lain-lain dan saksi Rizki Suherman ditawarkan relokasi pengambilan rumah lain di Siteba di Balai Gadang Koto Tangah disamping kampus UIN Imam Bonjol namun saksi Rizki Suherman meminta refund untuk mengembalikan uang yang sudah saksi Rizki Suherman transfer terhadap pembelian tanah yang gagal dilaksanakan tersebut, Kemudian saksi Rizki Suherman dijanjikan untuk refund pada akhir bulan



September 2020 namun Para Terdakwa tidak ada mengembalikan uang saksi Rizki Suherman tersebut dan unit tidak jadi dibangun seperti yang dijanjikan kepada saksi Rizki Suherman dan uang tersebut digunakan Para Terdakwa untuk kepentingan operasional perusahaan;

Bahwa saksi Afifah Puspa Sari Pgl. Afifah setelah mendengar dan melihat pemasaran dari perumahan Taman Darussalam Kuranji mau dan tertarik untuk mengambil 1 (satu) unit kios nomor K 33 Taman Darussalam Kuranji seharga Rp.116.698.623,00 (Seratus enam belas juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus dua puluh tiga rupiah) yang ditawarkan oleh Terdakwa I maupun PT. Salam Teguh Perkasa tersebut, lalu saksi Afifah Puspa Sari menyerahkan uang DP sebesar Rp.20.007.375,00 (dua puluh juta tujuh ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah) secara tunai kemudian menyicil pembelian kios secara bertahap sampai lunas yaitu pertama sebesar Rp26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah), kedua sebesar Rp34.432.030,00 (tiga puluh empat juta empat ratus tiga puluh dua ribu tiga puluh rupiah), ketiga sebesar Rp32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah) dan keempat sebesar Rp4.259.218,00 (empat juta dua ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus delapan belas ribu rupiah), selanjutnya setelah saksi Afifah Puspa Sari melunasi kios yang saksi Afifah Puspa Sari beli tersebut lalu saksi Afifah Puspa Sari dibuatkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna') dan dijanjikan pada tahun 2021 bangunan sudah mulai di bangun, namun sampai saat ini kios Taman Darussalam Kuranji tersebut belum dibangun dan saksi Afifah Puspa Sari dijanjikan refund/pengembalian uang pada bulan Januari 2021 namun sampai saat sekarang saksi Afifah Puspa Sari tidak pernah menerima pengembalian uang tersebut dan uang tersebut digunakan Para Terdakwa untuk kepentingan operasional perusahaan;

Bahwa pembangunan perumahan di daerah Taman Darussalam Kuranji yang dikelola oleh PT. Salam Teguh Perkasa tidak ada memasukan persyaratan Keterangan Rencana Kota (KRK) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Padang sehingga PT. Salam Teguh Perkasa belum bisa untuk membangun atau memasarkan perumahannya serta tidak bisa mengajukan permohonan pemecahan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN), dikarenakan belum ada ijin atau legalitas atas perumahan tersebut yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Kota Padang, namun Terdakwa II selaku Direktur Utama pada PT. Tarko Mulia Persada



dan Terdakwa I selaku Kepala Cabang PT. Salam Teguh Perkasa di Kota Padang telah memasarkan perumahan Taman Darussalam Kuranji tersebut dan tanah yang dijadikan untuk Perumahan Taman Darussalam Kuranji tersebut masih belum jelas, tanah yang dijadikan perubahan tersebut belum ada peralihan hak atas tanah dari saksi Ir. Eddy Erman Chatib Pgl. Eddy selaku pemilik tanah tersebut kepada Para Terdakwa ataupun PT. Salam Teguh Perkasa;

Bahwa atas perbuatan Para terdakwa terdakwa saksi korban Rizki Suherman Pgl. Rizki mengalami kerugian lebih kurang sebesar Rp.262.058.573,00 (dua ratus enam puluh dua juta lima puluh delapan ribu lima ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) dan saksi korban Afifah Puspa Sari Pgl. Afifah mengalami kerugian lebih kurang sebesar Rp.116.698.623,00 (seratus enam belas juta enam ratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus dua puluh tiga rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka unsur ini telah terbukti dan terpenuhi;

Ad.4. Unsur yang melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan;

Menimbang, bahwa Pasal 55 ayat (1) Ke-1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana yang lazim digunakan dalam penanganan suatu tindak pidana yang terjadi melibatkan lebih dari satu orang pelaku. Dalam kajian hukum pidana terkait pasal 55 Kitab Undang-undang Hukum Pidana itu secara teoritik dikenal dengan apa yang disebut dengan deelneming (penyertaan). Dalam konteks ini, deelneming adalah berkaitan dengan suatu peristiwa pidana yang pelakunya lebih dari 1 (satu) orang, sehingga harus dicari peranan dan tanggung jawab masing-masing pelaku dari peristiwa pidana itu. Dalam suatu peristiwa pidana adalah sangat penting menemukan hubungan antar pelaku dalam menyelesaikan suatu tindak pidana, yakni bersama-sama melakukan tindak pidana; Seorang mempunyai kehendak dan merencanakan kejahatan sedangkan ia menggunakan orang lain untuk melaksanakan tindak pidana tersebut. Seorang saja yang melakukan suatu tindak pidana, sementara orang lain membantu melaksanakan tindak pidana tersebut. Secara garis besar bisa dikelompokkan, penyertaan bisa berdiri sendiri, mereka yang melakukan dan turut serta melakukan. Tanggung jawab pelaku dinilai sendiri-sendiri atas perbuatan yang dilakukan;



Menimbang, bahwa konsep teoritik deelneming (penyertaan) tersebut, maka dalam konteks Pasal 55 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana jelas terlihat suatu penyertaan yang tersusun, yakni;

- a. Yang melakukan : beberapa orang melakukan tindak pidana dimana setiap orang sama aktifnya dan semuanya memenuhi unsur delik.
- b. Yang menyuruh lakukan : dalam hal ini ada dua orang pelaku tindak pidana yaitu yang menyuruh (sebagai pelaku tidak langsung) dan yang disuruh (sebagai pelaku langsung).
- c. Yang turut serta melakukan : bedanya “dengan orang yang melakukan” amat tipis. Jika pada orang yang melakukan semuanya aktif dan semuanya memenuhi unsur delik maka pada turut serta melakukan ini tidak semua pelaku memenuhi unsur delik, namun pertanggung jawaban sama.

Turut Serta melakukan itu dapat terjadi jika dua orang atau lebih secara bersama-sama melakukan serta perbuatan yang dapat dihukum, sedangkan dengan perbuatan masing-masing saja maksud itu tidak ada dapat dicapai (H.R. 29 Juni 1963, 1936 No. 1047).

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan diatas yang didukung oleh alat bukti yang sah yaitu keterangan saksi-saksi, petunjuk dan keterangan para terdakwa dan apabila fakta-fakta perbuatan tersebut dihubungkan dengan teori-teori hukum dan pendapat-pendapat ahli hukum, maka terdapat suatu perbuatan pidana yang dilakukan oleh dua orang atau lebih secara bersama-sama antara Terdakwa I. Eddi Krida Mulia Pgl Edi Bin Al Aziz (Alm.) dan Terdakwa II. Syaiful Azmi Aziz Pgl. Syaiful Bin Al Aziz (Alm.);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka unsur ini juga terbukti dan terpenuhi;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 Kitab Undang-undang Hukum Pidana juncto Pasal 55 ayat (1) ke-1 Kitab Undang-undang Hukum Pidana telah terpenuhi, maka Para Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kesatu;

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



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

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

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

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti yang diajukan di persidangan untuk selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa barang bukti berupa : 1 (satu) rangkap Bukti rekening Koran Bank BNI, 1 (satu) rangkap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna) Taman Darussalam, 1 (satu) lembar brosur Perumahan Taman Darusalam dan 1 (satu) lembar Tanda Terima pengajuan REFUND A3 tersebut yang disita dari saksi Rizki Suherman Pgl. Rizki, maka perlu ditetapkan agar barang bukti tersebut dikembalikan kepada saksi Rizki Suherman Pgl. Rizki, sedangkan barang bukti berupa : 1 (satu) lembar Kwitansi Nomor : 001085 dengan jumlah Rp.20.007.375,00 (dua puluh juta tujuh ribu tiga ratus tujuh lima rupiah) tertanggal 09 Agustus 2018, 1 (satu) lembar Kwitansi Nomor : 001086 dengan jumlah Rp.34.432.030,00 (tiga puluh empat juta empat ratus tiga puluh dua ribu tiga puluh rupiah) tertanggal 08 Agustus 2018, 1 (satu) lembar Kwitansi Nomor : 001441 dengan jumlah Rp.26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah) tertanggal 20 Agustus 2018, 1 (satu) lembar Kwitansi Nomor : 004772 dengan jumlah Rp.32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah), tertanggal 09 Oktober 2019, 1 (satu) lembar Kwitansi Nomor : 004773 dengan jumlah Rp.4.259.218,00 (empat juta dua ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus delapan belas rupiah) tertanggal 09 Oktober 2019 dan 1 (satu) lembar Tanda Terima REFUND Atas nama Afifah Puspa Sari Tertanggal 29 Juli 2020, yang disita dari saksi Afifah Puspa Sari, maka perlu ditetapkan agar barang bukti tersebut dikembalikan kepada saksi Afifah Puspa Sari;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Para Terdakwa telah merugikan saksi korban Rizki Suherman Pgl Rizki dan saksi korban Afifah Puspa Sari;



Keadaan yang meringankan:

- Bahwa antara Para Terdakwa dan para saksi korban sudah ada perdamaian;
- Para Terdakwa mengakui dan menyesal atas perbuatannya serta berjanji tidak akan mengulangi lagi;
- Para Terdakwa belum pernah dihukum;

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

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

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Terdakwa I. **Eddi Krida Mulia Pgl Edi Bin Al Aziz (Alm.)** dan Terdakwa II. **Syaiful Azmi Aziz Pgl. Syaiful Bin Al Aziz (Alm.)** tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penipuan secara bersama-sama" sebagaimana dalam dakwaan alternatif kesatu;
2. Menjatuhkan pidana kepada Para Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara masing-masing selama 3 (tiga) bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Para Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Para Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
  - 1 (satu) rangkap Bukti rekening Koran Bank BNI;
  - 1 (satu) rangkap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (Akad Istishna) Taman Darussalam;
  - 1 (satu) lembar brosur Perumahan Taman Darussalam;
  - 1 (satu) lembar Tanda Terima pengajuan REFUND A3;Dikembalikan kepada saksi Rizki Suherman Pgl. Rizki;
  - 1 (satu) lembar Kwitansi Nomor : 001085 dengan jumlah Rp.20.007.375,00 (dua puluh juta tujuh ribu tiga ratus tujuh lima rupiah) tertanggal 09 Agustus 2018;
  - 1 (satu) lembar Kwitansi Nomor : 001086 dengan jumlah Rp.34.432.030,00 (tiga puluh empat juta empat ratus tiga puluh dua ribu tiga puluh rupiah) tertanggal 08 Agustus 2018;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar Kwitansi Nomor : 001441 dengan jumlah Rp.26.000.000,00 (dua puluh enam juta rupiah) tertanggal 20 Agustus 2018;
- 1 (satu) lembar Kwitansi Nomor : 004772 dengan jumlah Rp.32.000.000,00 (tiga puluh dua juta rupiah), tertanggal 09 Oktober 2019;
- 1 (satu) lembar Kwitansi Nomor : 004773 dengan jumlah Rp.4.259.218,00 (empat juta dua ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus delapan belas rupiah) tertanggal 09 Oktober 2019;
- 1 (satu) lembar Tanda Terima REFUND Atas nama Afifah Puspa Sari Tertanggal 29 Juli 2020;

Dikembalikan kepada saksi Afifah Puspa Sari;

6. Membebaskan kepada Para Terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang, pada hari Jumat, tanggal 10 Desember 2021, oleh kami, Yose Ana Roslinda, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Arifin Sani, S.H., dan Egi Novita, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 14 Desember 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Musinah, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Padang, serta dihadiri oleh Suryadinata LBN Gaol, S.H., Penuntut Umum dan Para Terdakwa yang didampingi Penasihat Hukumnya;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arifin Sani, S.H.

Yose Ana Roslinda, S.H., M.H.

Egi Novita, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 48 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putusan.mahkamahagung.go.id

Musinah, S.H.

Halaman 49 dari 49 Putusan Nomor 857/Pid.B/2021/PN Pdg

**Disclaimer**

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

Halaman 49