



PUTUSAN

Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : Hadi Ikhsan Saputra, St Bin Koprowie
2. Tempat lahir : Palembang.
3. Umur/Tanggal lahir : 43 Tahun/31 Agustus 1979
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Bukit Cimanggu City Blok D.4 No. 15 Rt/Rw :
004/011 Kelurahan Cibadak Kecamatan Tanah
Sareal Kota Bogor Propinsi Jawa Barat.
7. Agama : Islam

8. Pekerjaan : Wiraswasta (Pemilik PT. Medina Realty Indonesia)
Terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, St Bin Koprowie tidak ditahan dan sedang menjalankan pidananya dalam perkara No.284/PID/2021/PT.PLG
Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum Sayuti Rambang, SH., Nico Thomas, SH., David Ramsen, SH., Agung Pratama, SH., Saparyanto, SH.MH., Kesemuanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "SAYUTI RAMBANG & Associates Law Firm", beralamat di Jalan RW. Monginsidi RT.06 RW.02 Kalidoni Palembang- SumSel, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tertanggal 21 November 2022.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg tanggal 18 November 2022 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg tanggal 18 November 2022 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menyatakan terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana sebagai pelaku usaha memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut melanggar Pertama Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 ayat (1) huruf f UU RI Nomor : 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama 4 (Empat) Tahun dan 3 (Tiga) Bulan Penjara.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) rangkap Akta : AKAD ISTISHNA : Nomor : 10 tanggal 21 Februari 2018, 1 (satu) lembar Brosur Penjualan perumahan Salma Lakeside Jakabaring, 1 (satu) lembar rekening koran 1 (satu) rekening koran PT Bank MANDIRI (PERSERO) Tbk a.n SUNDARI, 1 (satu) Rangkap Copy Akta PENDIRIAN PERSERO TERBATAS PT MEDINA REALTY INDONESIA Nomor 3, tetap terlampir dalam berkas perkara
4. Menetapkan terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp 5.000,- (lima ribu rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa dan atau Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut:

ANALISIS YURIDIS

Berdasarkan keterangan-keterangan dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, maka dengan ini kami sampaikan pembuktian mengenai unsur-unsur tindak pidana yang dituntut penuntut umum kepada terdakwa. Bahwa Penuntut Umum dalam surat tuntutannya telah menerapkan Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 Ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan menyatakan Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan melanggar Pasal tersebut sehingga dituntut dengan pidana penjara 4(empat) Tahun dan 3 (tiga) Tahun. Surat tuntutan Penuntut Umum yang menyatakan perbuatan Terdakwa telah memenuhi unsur tersebut adalah tidak cermat dan sangat dipaksakan sehingga patutlah dikesampingkan dan ditolak.

Pembuktian Unsur tindak pidana

1. Unsur Barang Siapa.

Yang dimaksud dalam unsur "barang siapa" adalah menunjuk kepada orang sebagai

Halaman 2 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

subjek hukum yang melakukan tindak pidana dan dinyatakan mampu mempertanggungjawabkan atas perbuatan yang dilakukannya. Pada perkara *a quo*, yang dimaksud barang siapa adalah subjek hukum yang melakukan tindak pidana, dalam hal ini yang diduga adalah Terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, S.T Bin Koprowie. Dan secara fakta hukum, Terdakwa merupakan orang yang mampu bertanggungjawab, sehingga kamipun sependapat unsur "barang siapa" dapat terpenuhi.

2. Unsur sebagai pelaku usaha, memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.

1) Bahwa saksi korban saksi korban Sundari, saksi Dofriyanto, saksi Hamdi dan Saksi Raden Ayu membenarkan adanya pembelian pembelian 2 (dua) unit rumah di perumahan Salma Lakeside Jakabaring dengan luas bangunan masing masing 38 m2 dan Luas tanah masing masing 90 m2 di Blok A 24 dan Blok A 25 di Jalan H Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuasin propinsi Sumsel dengan pihak PT. MEDINA REALTY INDONESIA ada di lengkapi dengan akad jual beli rumah yaitu dengan judul AKAD JUAL BELI Tanah antara PT. MEDINA REALTY INDONESIA dan Sundari, S.E Nomor : 10 pada hari rabu tanggal 21 Februari 2018, dengan pembayaran melalui bank transfer ke rekening Terdakwa dengan total sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah), dengan masing-masing satu unit rumah seharga Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah).

2) Bahwa saksi Sundari yang menerangkan bahwa saat Terdakwa melakukan penawaran untuk membeli perumahan, yang pada saat itu di kediaman rumah saksi Sundari yang bertempat di Jakarta, tidak membawa brosur penawaran atau etiket atau selebaran yang untuk di tawarkan. Hanya berkomunikasi selayaknya teman yang sudah lama tidak bertemu secara langsung.

3) Bahwa baik proses pembangunan unit rumah ataupun proses pengurusan pemecahan SHM, telah jelas dan terang dipersidangan telah dilakukan oleh Terdakwa. Hingga saat ini unit rumah yang telah dibangun diperumahan salma likeside jakabaring sebanyak 12 unit rumah. Begitu juga proses pemecahan SHM telah dilakukan dan berada di Notaris & PPAT Rety Septika. Oleh karenanya dalil dan tuduhan yang menyatakan tidak ada

Halaman 3 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg



bangunan dilokasi perumahan dan sertipikat masih berupa sertipikat induk tidak benar serta tidak terbukti;

4) Bahwa itikad baik telah ditunjukkan oleh Terdakwa dengan diupayakan beberapa kali pertemuan dengan konsumennya, namun faktanya permohonan agar saksi Sundari dapat melakukan pembayaran supaya proses pembangunan rumahnya segera diselesaikan dan dapat diserahkan terimakan ditolak oleh saksi Sundari;

5) Bahwa oleh karena itu secara hukum unsur sebagai pelaku usaha, memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut, tidaklah terbukti memenuhi unsur yang dimaksud. Hal ini dikarenakan ada beberapa hal sebagai berikut:

a. Bahwa tindakan dan atau perbuatan Terdakwa yang menyebabkan belum terlaksananya pembangunan rumah saksi korban, bukan disebabkan karena niat (*mens rea*) Terdakwa yang secara sengaja untuk tidak melakukan pembangunan rumah tersebut, akan tetapi disebabkan oleh adanya permasalahan sehingga membutuhkan waktu pembangunan yang lebih. Sehingga perbuatan Terdakwa belum menyelesaikan pembangunan rumah tersebut tidaklah dikualifikasi sebagai sifat melawan hukum, namun dikualifikasi sebagai WANPRESTASI. Oleh karenanya hubungan hukum Saksi Sundari dengan PT. Medina Realty Indonesia sejatinya adalah hubungan hukum Keperdataan;

b. Bahwa redaksi Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, telah jelas dan terang melarang pelaku usaha memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa. Dalam hal ini, Terdakwa tidaklah memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi. Namun dalam hal hubungan hukum antara saksi korban dan terdakwa didasarkan pada Perjanjian Akad Jual Beli yang secara implisit sangat jelas tidak terdapat dalam redaksi Pasal tersebut.

c. Bahwa tidak adanya redaksi pada Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen perihal larangan pelaku usaha memproduksi dan/atau memperdagangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam Kesepakatan Perjanjian Jual Beli ataupun Kesepakatan Akad Jual Beli, semakin menegaskan bahwa secara hukum jika ada Kesepakatan Perjanjian Jual Beli atau Kesepakatan Akad Jual Beli maka hubungan hukum tersebut telah jelas merupakan hubungan hukum Keperdataan dengan merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata.

d. Bahwa merujuk pada penafsiran gramatikal terhadap redaksi Pasal Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen tersebut diatas, maka unsur memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut, demi hukum tidaklah terbukti dan tidak terpenuhi.

6) Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dalam persidangan perkara *a quo*, maka kami melihat ada suatu indikasi, bahwa perkara klien kami ini sangat dipaksakan untuk dimajukan kepersidangan. Hal ini dikarenakan didalam perkara *a quo* klien kami jelas merupakan perkara dalam ruang lingkup hukum perdata dan bukan ranah hukum pidana. Selain itu, dalam penyelesaian kerugian yang diakibatkan dari perbuatan wanprestasi terhadap kesepakatan dalam akad jual beli, telah secara nyata dan jelas niat baik dari terdakwa dalam mencari solusi penyelesaian dan/atau memenuhi kewajibannya terhadap saksi korban. Ada salah satu adagium latin menyebutkan bahwa "*Actus non facit reum, nisi mens sit rea*" yang artinya sesuatu perbuatan tidak dapat membuat orang menjadi salah kecuali bila dilakukan dengan niat yang jahat. Dalam perkara *a quo*, klien kami tidak memiliki niat jahat sedikitpun untuk melakukan perbuatan tersebut, hanya saja terdakwa membutuhkan waktu untuk menyelesaikan pengembalian dana pembelian rumah milik saksi korban;

7) Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, menjadi jelas dan terang bahwa unsur-unsur Pasal yang didakwakan dan dituntut kepada Terdakwa secara hukum tidak terbukti dan tidak terpenuhi. Persitiwa hukum antara saksi korban dan Terdakwa dalam perkara *a quo* BUKAN MERUPAKAN TINDAK PIDANA MELAINKAN MASUK PADA RUANG LINGKUP HUKUM PERDATA ATAU PERSELISIHAN PERDATA. Oleh karena itu, Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, untuk dapat menyatakan Surat Tuntutan Penuntut Umum tersebut tidak dapat diterima atau ditolak; Oleh karena itu, kami mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk dapat membebaskan terdakwa dari segala

Halaman 5 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg

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)



tuntutan (*vrijspraak*) atau setidaknya tidaknya melepaskan terdakwa dari segala tuntutan hukum (*ontslag van alle rechtsvervolging*), karena perbuatan yang dilakukan Terdakwa tidak terbukti secara sah dan meyakinkan serta bukan merupakan perbuatan tindak pidana melaiikan ruang lingkup Perdata.

Majelis Hakim Yang Terhormat,

Saudara Penuntut Umum Yang Kami Hormati.

II. PENUTUP

Kita semua mungkin pernah mendengar dan membaca mengenai adanya *Miscarriage of justice* (kegagalan penegakkan keadilan) yang merupakan persoalan universal yang dihadapi oleh hampir seluruh Negara dalam penegakkan sistem peradilan pidananya. Menurut Clive Walker, terdapat empat hal penting yang terkandung dalam makna *miscarriage of justice*, yaitu Kegagalan penegakkan keadilan tidak hanya terbatas pada produk pengadilan atau dalam sistem hukum pidana. Akan tetapi juga dapat terjadi di luar pengadilan, terbentuk dari kekuasaan penegak hukum yang bersifat memaksa (*coercive power*). Kegagalan penegakkan keadilan dapat dilembagakan dalam hukum, misalnya dalam bentuk legalisasi biaya-biaya yang tidak resmi. Kegagalan penegakkan keadilan harus pula mencakup kelemahan Negara ketika menjalankan tanggungjawabnya. Kegagalan penegakkan keadilan harus ditegaskan pada hal-hal yang berkaitan dengan hak asasi manusia.

Istilah *miscarriage of justice* terus berkembang dan dipergunakan untuk menggambarkan bahwa dalam sistem hukum negara-negara di dunia terdapat kemungkinan terjadinya kesalahan dalam putusan pengadilan yang menyebabkan seseorang harus menjalani hukuman atas kejahatan yang tidak dilakukannya.

Oleh karena itu, hendaklah dalam pemeriksaan perkara Terdakwa, patutlah kita semua, baik Penuntut Umum, Majelis Hakim Yang Mulia atau pun kami sendiri selaku Penasihat Hukum, harus berpegang teguh pada asas-asas yang terkandung dalam penegakkan keadilan serta harus menghindari tindakan-tindakan yang dapat merusak integritas sistem sebagai upaya menghindari *miscarriage of justice* pada perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil yang kami uraikan di atas, maka kami mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan memberikan putusan **BEBAS/TIDAK TERBUKTI BERSALAH** terhadap Terdakwa atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Terdakwa diputus seadil-adilnya.



Sebagai pertimbangan:

- Bahwa Terdakwa bersikap sopan dan kooperatif selama proses persidangan;
- Bahwa Terdakwa masih memiliki kewajiban yang cukup besar untuk melanjutkan pelaksanaan pembangunan rumah dan pengembalian dana (*refund*) konsumen yang terhenti sejak adanya perkara *a quo*;
- Bahwa klien kami merupakan satu-satunya tulang punggung perekonomian keluarga dengan memiliki tanggungan orang tua yang sedang sakit, istri yang tidak bekerja dan 6 (enam) orang anak-anak yang masih kecil. Oleh karena itu, keberadaan Terdakwa ditengah-tengah keluarga menjadi penting dan sangat dibutuhkan dalam keberlangsungan kehidupan keluarganya;
- Bahwa Terdakwa telah beritikad baik untuk mengembalikan dana saksi korban.

Berdasarkan atas segala sesuatu yang telah kami uraikan di atas, Demi tegaknya keadilan, kami mohon agar kiranya Majelis Hakim dengan segala kewibawaannya dan bertindak atas dasar Ketuhanan yang maha esa, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PERMOHONAN

1. Menyatakan seluruh tuntutan Penuntut Umum TIDAK TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN;
2. Menyatakan perbuatan Terdakwa BUKAN MERUPAKAN TINDAK PIDANA MELAINKAN MASUK PADA RUANG LINGKUP HUKUM PERDATA ATAU PERSELISIHAN PERDATA.
3. Menyatakan Terdakwa BEBAS DARI SEGALA TUNTUTAN (*VRIJSPRAAK*) atau setidaknya menyatakan TERDAKWA LEPAS DARI SEGALA TUNTUTAN HUKUM (*ONTSLAG VAN RECHTSVERVOGING*);
4. Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, dan harkat serta martabatnya.

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya sebagai berikut:

MATERI POKOK PEMBELAAN (PLEDOI) TERDAKWA

Setelah kami mempelajari Nota Pembelaan (Pledoi) Penasihat Hukum Terdakwa dalam Nota Pembelaan (Pledoi) atas Surat Tuntutan kami, yang berkesimpulan bahwa perbuatan Terdakwa bukan merupakan tindak pidana melainkan masuk pada ruang lingkup hukum perdata atau perselisihan perdata.

Halaman 7 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg



Mencermati permasalahan berikut dasar alasan yang disampaikan oleh Penasihat Hukum terdakwa dalam Nota Pembelaan (Pledoi), sehingga berkesimpulan seperti tersebut diatas, adalah disebabkan kesimpulan tersebut tidak didasarkan pada fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan ini, melainkan di dasarkan pada fakta yang menguntungkan terdakwa saja dengan menyampingkan fakta-fakta yang tidak menguntungkan terdakwa dalam persidangan yaitu seolah-olah terdakwa juga menjadi korban dan dirugikan dengan adanya perkara pidana yang dijalani oleh Terdakwa sehingga Penasihat Hukum Terdakwa mengajukan argumen-argumen yang tidak relevan dengan permasalahan yang sebenarnya dan justru seakan-akan membenarkan perbuatan yang tidak seharusnya dilakukan oleh Terdakwa terhadap saksi korban Sundari, SE Binti Wantjik Usman serta berusaha menggiring kita Penuntut Umum dan Majelis Hakim agar membenarkan perbuatan Terdakwa padahal jelas-jelas apa yang dilakukan oleh Terdakwa tersebut sudah memenuhi semua unsur-unsur dalam dakwaan Pertama yaitu melanggar Pasal 62 Ayat (1) Jo. Pasal 8 huruf f UU RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Secara singkat namun padat, kami akan memberikan jawaban atas apa yang menjadi permasalahan dalam Nota Pembelaan (Pledoi) yang diajukan oleh Penasihat Hukum terdakwa yaitu :

- Bahwa Penasihat Hukum Terdakwa menyatakan Dakwaan Penuntut Umum tidak jelas dan kabur (obscur libel).

Bahwa alasan Penasihat Hukum Terdakwa ini juga tertuang dalam Eksepsi Penasihat Hukum Terdakwa dan sudah ditanggapi oleh Penuntut Umum dan juga sudah ditolak oleh Majelis Hakim dalam Putusan Sela, namun kami akan kembali menanggapi alasan Penasihat Hukum Terdakwa jika Surat Dakwaan yang kami ajukan dan kami bacakan di persidangan tersebut dibuat berdasarkan fakta-fakta dan data-data dalam Berkas Perkara yang sudah cermat, lengkap, jelas dan sudah memenuhi Ketentuan Pasal 143 Ayat 2 KUHAP serta telah memenuhi semua unsur Pasal sesuai dengan pasal yang didakwaan serta telah memuat 2 (dua) alat bukti yang sah termasuk didalamnya fakta dalam Berita Acara Pemeriksaan Terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, ST Bin Koprowie yang didukung dengan fakta-fakta lainnya dari Berita Acara Pemeriksaan Saksi-saksi yang terdapat dalam Berkas Perkara juga bersesuaian dengan barang bukti.

Halaman 8 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg



Penasihat Hukum Terdakwa juga menyatakan jika Surat Dakwaan jika Dakwaan Subsidiar tidak boleh menyalin ulang (copy paste) uraian Dakwaan Primair. Bahwa perlu Penasihat Hukum cermati jika Surat Dakwaan yang kami ajukan di persidangan adalah berbentuk Alternatif dan bukan dalam bentuk Subsidiaritas, dan juga Penasihat Hukum Terdakwa tidak membaca Surat Dakwaan kami dengan teliti dan dengan seksama, karena dalam uraian Dakwaan Pertama, Dakwaan Kedua ataupun Dakwaan Ketiga kami ada perbedaannya dan disesuaikan dengan unsur Pasal dalam Dakwaan. Sehingga alasan Penasihat Hukum ini tidak berdasar dan harus dikesampingkan.

Bahwa Penasihat Hukum Terdakwa menyatakan jika Dakwaan Penuntut Umum tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard) karena apa yang didakwakan kepada Terdakwa bukan merupakan tindak pidana, akan tetapi masuk ruang lingkup perdata atau perselisihan perdata.

Tanggapan kami adalah kami Penuntut Umum tidak mengerti Penasihat Hukum Terdakwa mengambil kesimpulan tersebut, karena dasar kami membuat Surat Dakwaan adalah fakta-fakta dan data-data yang terhimpun dalam Berkas Perkara, dan uraian dalam Surat Dakwaan kami sudah memenuhi unsur sesuai dengan Dakwaan.

Bahwa menurut Penuntut Umum, Penasihat Hukum Terdakwa terlalu memaksakan untuk menyimpulkan bahwa perbuatan Terdakwa tersebut masuk kedalam ruang lingkup perkara perdata hanya karena adanya perjanjian antara Terdakwa dan saksi Sundari, karena Penasihat Hukum Terdakwa memandang perkara ini tidak secara keseluruhan dan hanya mengambil fakta dalam Berkas Perkara dan fakta persidangan yang menguntungkan Terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, ST Bin Koprowie saja dan mencari celah untuk dapat melepaskan Terdakwa dari dakwaan, serta tidak melihat perbuatan lain yang dilakukan oleh Terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, ST Bin Koprowie yang merupakan perbuatan tindak pidana sesuai dengan pasal dalam Surat Dakwaan yang pada akhirnya karena perbuatan Terdakwa tersebut merugikan saksi Sundari selaku konsumen dari Terdakwa. Yang perlu Penasihat Hukum insafi juga apakah seorang konsumen yang membeli suatu barang yaitu 2 (dua) unit rumah harus menanggung kerugian karena pelaku usaha dalam hal ini adalah Terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, ST Bin Koprowie yang salah memperhitungkan tindakannya dalam menjual perumahan, sehingga uang yang dibayarkan oleh konsumen yaitu saksi Sundari digunakan oleh Terdakwa untuk menimbun tanah perumahan dan bukan digunakan untuk melakukan pembangunan atas 2 (dua) unit rumah yang telah dibeli oleh saksi Sundari dari Terdakwa????, dan hal ini



juga diatur dalam UU RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang melindungi konsumen dari pelaku-pelaku usaha yang "nakal".

Hal ini sebenarnya juga telah dibahas dalam Eksepsi Penasihat Hukum Terdakwa, dan telah ditanggapi oleh Penuntut Umum yang dibacakan di muka persidangan dan telah ada Putusan Sela dari Majelis Hakim yang memutuskan untuk melanjutkan jalannya persidangan dan menolak Eksepsi Penasihat Hukum Terdakwa, sehingga dalil Penasihat Hukum Terdakwa yang menyatakan Surat Dakwaan Tidak Dapat diterima harus dikesampingkan.

Demikian pula halnya dalam hal penyusunan Surat Tuntutan yang telah dibacakan pada persidangan yang lalu, juga didasarkan pada fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan tanpa adanya "manipulasi" dan bukan hanya "anggapan/asumsi" Penuntut Umum semata sebagaimana sehingga dengan demikian maka tentunya dengan sangat Profesional Penuntut Umum dalam pembuktian unsur-unsur pasal yang didakwakan kepada Terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Dakwaan yang didakwakan kepada terdakwa dan sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Tuntutan adalah didasarkan pada fakta-fakta yang ditemukan pada tahap pemeriksaan penyidikan yang untuk selanjutnya diuji kebenaran yang melalui pemeriksaan dalam persidangan, yang mana menurut kami semua unsur perbuatan pidana yang dilakukan Terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana yang telah didakwakan pada dakwaan Pertama Pasal 62 Ayat (1) Jo. Pasal 8 huruf f UU RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

- Bahwa analisa Penasihat Hukum Terdakwa pada bagian Analisis Yuridis hanya mengambil dan memilah fakta-fakta yang menguntungkan Terdakwa saja tidak secara keseluruhan sehingga pendapat Penasihat Hukum Terdakwa ini sangatlah subjektif, sehingga pendapat Penasihat Hukum Terdakwa tersebut haruslah dikesampingkan.
- Bahwa tanggapan Penasihat Hukum Terdakwa atas Tuntutan Penuntut Umum, haruslah dikesampingkan karena Surat Dakwaan yang kami ajukan dan kami bacakan di persidangan tersebut sudah memenuhi Ketentuan Pasal 143 Ayat 2 KUHAP dan dibuat berdasarkan fakta dalam Berkas Perkara yang sudah cermat, lengkap, jelas dan telah memenuhi semua unsur Pasal sesuai dengan pasal yang didakwakan serta telah memuat 2 (dua) alat bukti yang sah termasuk didalamnya fakta dalam Berita Acara Pemeriksaan Tersangka Hadi Ikhsan Saputra, ST Bin Koprowie

Halaman 10 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg



yang didukung dengan fakta-fakta lainnya dari Berita Acara Pemeriksaan Saksi-saksi yang terdapat dalam Berkas Perkara juga bersesuaian dengan barang bukti. Begitupula dengan Surat Tuntutan yang telah dibuat berdasarkan fakta dalam persidangan. Sehingga pendapat Penasihat Hukum Terdakwa haruslah dikesampingkan.

- Bahwa Penuntut Umum tidak akan terlalu banyak membahas apa yang dijadikan keberatan yang diajukan oleh Penasihat Hukum terdakwa dikarenakan apa yang ada didalam Pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa tersebut semuanya telah secara sistematis Penuntut Umum uraikan dalam Tuntutan sebagaimana yang telah dijelaskan diatas.
- Sebagai pertimbangan Majelis Hakim, bahwa sudah ada beberapa konsumen yang dirugikan akibat perbuatan Terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, ST Bin Koprowie, dan dalam perkara ini adalah perkara pidana ke-4 yang dijalani oleh Terdakwa, serta telah ada 1 (satu) perkara pidana yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan 2 (dua) perkara yang masih upaya hukum.
- Bahwa kami Penuntut Umum berpendapat tetap pada Surat Tuntutan kami yang telah kami bacakan dalam sidang pada hari Senin tanggal 06 Maret 2023.

Berdasarkan hal tersebut, maka dengan ini kami Penuntut Umum meneguhkan Tuntutan kami dalam perkara ini, kiranya Majelis Hakim yang terhormat pada Pengadilan Negeri Palembang menetapkan dan memutuskan perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagaimana kami mohon dalam Amar Tuntutan yang kami bacakan pada persidangan sebelumnya.

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya sebagai berikut:

III. TANGGAPAN TERHADAP REPLIK PENUNTUT UMUM

Majelis Hakim Yang terhormat,

Saudara Penuntut Umum Yang Kami Hormati.

Bahwa melalui kesempatan ini, kami akan menanggapi *Replik* yang telah diajukan dan disampaikan oleh penuntut umum sebagai berikut:

1. Bahwa Penuntut Umum mengesampingkan adanya hubungan hukum dan peristiwa hukum dalam perkara *a quo* yaitu didasari atas kesepakatan dalam perjanjian jual beli yang telah termuat dalam **AKAD JUAL BELI Tanah antara PT. MEDINA REALTY INDONESIA dan Sundari, S.E Nomor : 10 pada hari rabu tanggal 21 Februari**



2018 dihadapan pejabat yang berwenang. Sehingga tidak *fair* apabila Penuntut Umum atas perbuatan tersebut menguntungkan Terdakwa. Padahal jelas, Penuntut Umum dalam perkara *a quo* cenderung tidak *fair* terhadap fakta-fakta serta bukti-bukti yang hadir dipersidangan, sehingga memaksakan pandangannya sendiridan mengesampingkan fakta-fakta serta bukti-bukti yang hadir dipersidangan dengan dalih adanya Berita Acara Pemeriksaan (BAP);

2. Bahwa merujuk pada hubungan hukum yang menjadi dasar terjadinya peristiwa hukum antara Saksi korban Sundari dengan terdakwa hadi ikhsan Saputra yaitu didasari atas perjanjian kesepakatan dalam perjanjian jual beli yang telah termuat dalam **AKAD JUAL BELI Tanah antara PT. MEDINA REALTY INDONESIA dan Sundari, S.E Nomor : 10 pada hari rabu tanggal 21 Februari 2018**, artinya demi hukum hubungan antara terdakwa dengan saksi korban ade marzuki merupakan hubungan hukum keperdataan berbentuk perikatan pada kesepakatan perjanjian jual beli sebagaimana asas dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan Pasal 1338 KUHPerduta. Sehingga Terdakwa yang cedera janji terhadap akad perjanjian dengan belum menyerahkan rumah sebagaimana yang disepakati dalam akad jual beli, dalam hal ini merupakan peristiwa hukum keperdataan yang sama-sama cedera janji (Wanprestasi);

3. Bahwa secara hukum unsur Pasal yang didakwakan dan dituntut oleh Penuntut Umum kepada terdakwa, demi hukum tidak terbukti dan tidak terpenuhi. Hal ini dapat kami jelaskan sebagai berikut:

3.1. Bahwa redaksi Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, sebenarnya telah jelas dan terang yaitu melarang pelaku usaha memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang **tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa**. Dalam perkara *a quo* Terdakwa tidaklah memproduksi dan/atau memperdagangkan bagang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi. Namun dalam hal hubungan hukum antara saksi korban dan terdakwa didasarkan pada Perjanjian Akad



Jual Beli yang secara implisit sangat jelas tidak terdapat dalam redaksi Pasal tersebut;

3.2. Bahwa merujuk pada penafsiran gramatikal terhadap redaksi Pasal Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen tersebut diatas, maka unsur memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut, demi hukum **tidaklah terbukti dan tidak terpenuhi.**

4. Bahwa Penuntut Umum telah mengesampingkan fakta persidangan yang ada dengan berpedoman terhadap beberapa perkara yang melibatkan Terdakwa Hadi Ikhsan Saputra. Padahal di beberapa perkara ada perbedaan terhadap fakta hukum, peristiwa hukum dan hubungan hukum yang mengakibatkan di beberapa putusan tidak mengambil unsur-unsur dalam tuntutan dari Penuntut Umum sebagaimana diatur dalam dakwaan pertama Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;

5. Bahwa dalam persidangan, tidak satupun kata-kata yang terucap oleh Saksi Korban Sundari yang menyatakan adanya label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan dan dalam persidangan Penuntut Umum tidak menunjukkan atau menampilkan barang bukti yang memenuhi unsur pasal tersebut seperti halnya label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan. Sebaliknya saksi korban Sundari tertarik untuk membeli dua unit rumah tersebut dikarenakan untuk investasi jangka panjang;

6. Bahwa Penuntut Umum mengesampingkan adanya proses pembangunan unit rumah ataupun proses pengurusan pemecahan SHM, telah jelas dan terang dipersidangan telah dilakukan oleh Terdakwa. Hingga saat ini unit rumah yang telah dibangun diperumahan salma likeside jakabaring sebanyak 12 unit rumah. Begitu juga proses pemecahan SHM telah dilakukan dan berada di Notaris & PPAT Rety Septika;

7. Bahwa Penuntut Umum sepertinya mengesampingkan tujuan pemidanaan untuk penanggulangan kejahatan di masyarakat, bukan merupakan sebagai alat untuk balas dendam terhadap tindakan dan



atau perbuatan seseorang. Namun melihat Penuntut Umum sepertinya memahami atas perkara-perkara yang menimpa Terdakwa, hal ini merupakan sebagai upaya untuk membalas dendam kepada Terdakwa atas adanya kerugian yang dialami;

8. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, menjadi jelas dan terang unsur-unsur Pasal yang didakwakan dan dituntut kepada Terdakwa secara hukum tidak terbukti dan tidak terpenuhi. Persitiwa hukum antara saksi korban dan Terdakwa dalam perkara a quo **BUKAN MERUPAKAN TINDAK PIDANA MELAINKAN MASUK PADA RUANG LINGKUP HUKUM PERDATA ATAU PERSELISIHAN PERDATA**. Oleh karena itu, Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadakan, memeriksa dan memutus perkara a quo, untuk dapat menyatakan Surat Tuntutan Penuntut Umum tersebut tidak dapat diterima atau ditolak.

9. Bahwa kami Penasihat Hukum berpendapat tetap pada Pembelaan (*Pledoi*) kami yang telah kami bacakan dalam siding pada hari Senin, tanggal 13 Maret 2023.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, menjadi semakin jelas dan terang bahwa unsur sebagai pelaku usaha, memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut, tidaklah terbukti memenuhi unsur yang dimaksud. Sebab tindakan dan/atau perbuatan yang diduga dilakukan oleh terdakwa merupakan tindak pidana melainkan masuk pada ruang lingkup hukum perdata atau perselisihan perdata.

Majelis Hakim Yang Terhormat,

Saudara Penuntut Umum Yang Kami Hormati.

Dengan tidak mengurangi rasa hormat dan kepercayaan kami kepada Yang Mulia, sebelum kami mengakhiri duplik ini, perkenankanlah kami untuk mengutip Firman Allah S.W.T. dalam Kitab Sucinya Al-Qur'an, sebagai kitab suci yang kami yakini sebagai seorang muslim pada khususnya, dan orang-orang yang seiman pada umumnya, yang kita ambil sebagai pedoman dalam sebuah peradilan.



Q.s. Annisa Ayat 58 yang artinya “*Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.*”

Terakhir, izinkanlah kami mengajak kita semua sebagai aparat penegak hukum agar dalam melihat segala sesuatu yang berkaitan dengan perkara ini dengan tegas menyatakan jika “**ya**” hendaklah kita katakan “**ya**” dan jika “**tidak**” hendaklah kita katakan “**tidak**”. Sebab bagi kami, perbuatan yang dituduhkan terhadap Terdakwa bukanlah merupakan suatu tindak pidana. Harusnya terdakwa diberikan kesempatan untuk bebas menunaikan semua kewajibannya dan **BUKAN** diberikan Pembinaan atau Pidanaan. Oleh karena itu “**BERSIKAP LEMAHLAH DALAM MENGADILI ORANG LAIN, TETAPI BENGISLAH DALAM MENGADILI DIRI SENDIRI, SEBAB KETIDAKADILAN ADALAH BENTUK LAIN DARI PENGHINAAN KEPADA TUHAN**”.

IV. PERMOHONAN.

Berdasarkan atas segala sesuatu yang telah kami uraikan di atas, Demi tegaknya kebenaran dan keadilan, Kami selaku Penasihat Hukum Terdakwa kembali menyampaikan ulang permohonan kami kepada Majelis Hakim dengan segala kewibawaannya agar berkenan menjatuhkan putusan atas perkara ini sebagai berikut:

1. Menyatakan perbuatan Terdakwa bukanlah merupakan tindak pidana akan tetapi masuk ruang lingkup hukum perdata atau perselisihan perdata;
2. Menyatakan Terdakwa atas nama Hadi Ikhsan Saputra Bin Koprowie lepas dari semuadakaan (*Onslag*) atau lepas dari segala tuntutan hukum (*Onslag Van Rechvervolging*);
3. Memulihkan nama baik Terdakwa dalam harkat dan martabatnya ditengah masyarakat;
4. Membebankan biaya perkara kepada negara.

V. PENUTUP.



Demikianlah *Duplik* Penasihat Hukum Terdakwa atas *Replik* Penuntut Umum terhadap nota pembelaan (*Pledoi*) Terdakwa kami sampaikan. Akhirnya, dengan segenap ikhtiar kami selaku Kuasa Hukum Terdakwa dalam penegakan hukum dan keadilan serta kebenaran perkara *a quo*. Maka kami serahkan **NASIB TERDAKWA KEPADA MAJELIS HAKIM** Yang Mulia, karena dalam perkara ini, kami selaku Kuasa Hukum Terdakwa tidaklah memiliki daya upaya. Hanya Majelis Hakimlah yang berwenang menentukan dan menyatakan bersalah dan tidaknya Terdakwa melalui bunyi ketukan palunya. Besar harap kami dan masyarakat luas, ketukan palu hakim dalam perkara ini, dapat memberikan pertanggungjawaban yang benar demi kebenaran dan keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Semoga Majelis Hakim diberikan Hikmat dan Kebijaksanaan dalam memutus perkara ini.

Atas perhatian dan pertimbangan Majelis Hakim yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara *a quo*, kami sebagai Penasihat Hukum **HADI IKHSAN SAPUTRA, S.T BIN KOPROWIE** mengucapkan terimakasih.

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

PERTAMA

----- Bahwa terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE, selaku Direktur PT. Medina Realty Indonesia, pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2018 sekira pukul 10.00 WIB atau setidaknya pada suatu waktu dalam bulan Februari tahun 2018, bertempat di Kantor Notaris Dini Yusviria Anggraini, SH., M.Kn yang beralamat di Jalan RE. Martadinata No. 893 Kelurahan Kalidoni Kecamatan Kalidoni Kota Palembang atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Palembang, tanpa hak atau melawan hukum memperdagangkan barang atau jasa berupa 2 (dua) unit Rumah di Perumahan Salma Lakeside Jakabaring Palembang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa terhadap saksi Sundari, SE Binti Wantjik Usman. Perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

Bahwa PT. Medina Realty Indonesia yang bergerak dibidang Real Estate Penjualan Perumahan yang berdiri berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Medina Realty Indonesia Nomor : 03 tanggal 18 November 2015

Halaman 16 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan susunan pengurus sebagai berikut yaitu terdakwa sebagai Direktur Tuan HADI IKHSAN SAPUTRA, Tuan Feter sebagai Wakil Direktur dan Nyoya INDA ARTINA sebagai Komisaris.

- Bahwa terdakwa menemui saksi korban Sundari yang merupakan teman Sekolah Menengah Pertama (SMP) yang mana terdakwa mengatakan bahwa dirinya bekerja dibidang Real Estate Penjualan Perumahan yang saat ini sedang membangun Perumahan Salma Lakeside di Jalan H. Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuasin dengan luas bangunan 38m² dan luas tanah 90m² seharga Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) / unit. Mendengar hal tersebut, saksi Sundari tertarik dan memesan 2 (dua) unit rumah diblok A24 dan A25 dengan total harga sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah).

- Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2017, saksi Sundari melakukan pembayaran untuk pembelian 2 (dua) unit rumah dengan cara mentransfer ke rekening Bank Mandiri atas nama Hadi Ikhsan Saputra sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah). Setelah dilakukan pelunasan pembayaran, terdakwa mengatakan akan melakukan proses jual beli terlebih dahulu dan akan menghubungi saksi Sundari kembali lalu saksi Sundari pun menyetujuinya. Selanjutnya pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2018 sekira pukul 10.00 WIB, terdakwa menghubungi saksi Sundari dan memintanya untuk datang ke Kantor Notaris Dini Yusviria Anggraini, SH., M.Kn untuk melakukan akad jual beli. Setelah itu terdakwa menyerahkan Akta Jual Beli Nomor : 10 tanggal 21 Februari 2018 kepada saksi Sundari dan berkata untuk serah terima kunci akan dilakukan setelah bangunan selesai dalam jangka waktu sekira 6 (enam) bulan setelah menerima pengikatan jual beli tersebut.

- Bahwa pada bulan Agustus 2018, saksi Sundari menanyakan kepada terdakwa mengenai serah terima kunci atas 2 (dua) unit rumah yang telah dibelinya namun terdakwa selalu menghindari dari pertanyaan saksi Sundari tersebut. Karena merasa curiga, kemudian saksi Sundari bersama dengan saksi Hamdi Rohamdi (suami saksi Sundari) pergi kelokasi perumahan dan melihat lokasi tersebut belum ada bangunan fisik sama sekali, sehingga saksi Sundari merasa dibohongi oleh terdakwa dan melaporkan kejadian tersebut ke POLDA SUMSEL.

- Bahwa terdakwa selaku Direktur dan Pemilik PT Medina Realty Indonesia yang bergerak dibidang Perdagangan Real Estate Perumahan yang

Halaman 17 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg

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

salah satunya Perumahan Salma Lakeside tidak menyerahkan 2 (dua) unit rumah yang telah dibeli oleh saksi Sundaridan *tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam iklan atau promosi penjualan 2 (dua) unit rumah* yang telah dibeli dan telah dibayar oleh saksi Sundarisebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

- Bahwa saksi Sundariselaku konsumen atau pembeli merasa kecewa terhadap PT. Medina Realty Indonesia milik pelaku usaha yaitu terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, ST Bin Koprowie.

- Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, ST Bin Koprowie mengakibatkan saksi Sundari mengalami kerugian sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Perbuatan terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 ayat (1) huruf f UU RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

ATAU

KEDUA

----- Bahwa terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE selaku Direktur PT. Medina Realty Indonesia, pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2018 sekira pukul 10.00 WIB atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Februari tahun 2018, bertempat di Kantor Notaris Dini Yusvirlia Anggraini, SH., M.Kn yang beralamat di Jalan RE. Martadinata No. 893 Kelurahan Kalidoni Kecamatan Kalidoni Kota Palembang atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Palembang, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan. Perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa PT. Medina Realty Indonesia yang bergerak dibidang Real Estate Penjualan Perumahan yang berdiri berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Medina Realty Indonesia Nomor : 03 tanggal 18 November 2015 dengan susunan pengurus sebagai berikut yaitu terdakwa sebagai Direktur Tuan HADI IKHSAN SAPUTRA, Tuan Feter sebagai Wakil Direktur dan Nyoya INDA ARTINA sebagai Komisaris.

Halaman 18 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg



- Bahwa terdakwa menemui saksi korban Sundari yang merupakan teman Sekolah Menengah Pertama (SMP) yang mana terdakwa mengatakan bahwa dirinya bekerja dibidang Real Estate Penjualan Perumahan yang saat ini sedang membangun Perumahan Salma Lakeside di Jalan H. Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuasin dengan luas bangunan 38m² dan luas tanah 90m² seharga Rp.250.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) / unit. Mendengar hal tersebut, saksi Sundari tertarik dan memesan 2 (dua) unit rumah di blok A24 dan A25 dengan total harga sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah).
- Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2017,saksi Sundari melakukan pembayaran untuk pembelian 2 (dua) unit rumah dengan cara mentransfer ke rekening Bank Mandiri atas nama Hadi Ikhsan Saputra sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Setelah dilakukan pelunasan pembayaran, terdakwa mengatakan akan melakukan proses jual beli terlebih dahulu dan akan menghubungi saksi Sundari kembali lalu saksi Sundari pun menyetujuinya. Selanjutnyapada hari Rabu tanggal 21 Februari 2018 sekira pukul 10.00 WIB,terdakwa menghubungi saksi Sundari dan memintanya untukdatang keKantor Notaris Dini Yusviria Anggraini, SH.,M.Kn untuk melakukan akad jual beli. Setelah itu terdakwa menyerahkan Akta Jual Beli Nomor : 10tanggal 21 Februari 2018 kepada saksi Sundari dan berkatauntuk serah terima kunci akan dilakukan setelah bangunan selesai dalam jangka waktu sekira 6 (enam) bulan setelah menerima pengikatan jual beli tersebut.
- Bahwa pada bulan Agustus 2018, saksi Sundari menanyakan kepada terdakwa mengenai serah terima kunci atas 2 (dua) unit rumah yang telah dibelinya namun terdakwa selalu nmenghindar dari pertanyaan saksi Sundari tersebut.Karena merasa curiga, kemudian saksi Sundari bersama dengan saksi Hamdi Rohamdi (suami saksi Sundari) pergi kelokasi perumahan dan melihat lokasi tersebut belum ada bangunan fisik sama sekali,sehingga saksi Sundarimerasa dibohongi oleh terdakwa dan melaporkan kejadian tersebut ke POLDA SUMSEL.
- Bahwa setelah terdakwa mendapatkan uang pembayaran atas pembelian 2 (dua) unit rumah sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari saksi Sundari, lalu uang tersebut tidak digunakan untuk pembangunan rumah namun digunakan untuk keperluan pribadinya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, ST Bin Koprowie mengakibatkan saksi Sundari mengalami kerugian yang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Perbuatan terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 372 KUHPidana.

ATAU

KETIGA

----- Bahwa terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, S.T BIN KOPROWIE selaku Direktur PT. Medina Realty Indonesia, pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2018 sekira pukul 10.00 WIB atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Februari tahun 2018, bertempat di Kantor Notaris Dini Yusviria Anggraini, SH., M.Kn yang beralamat di Jalan RE. Martadinata No. 893 Kelurahan Kalidoni Kecamatan Kalidoni Kota Palembangatau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Palembang, 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 tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

Bahwa PT. Medina Realty Indonesia yang bergerak dibidang Real Estate Penjualan Perumahan yang berdiri berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Medina Realty Indonesia Nomor : 03 tanggal 18 November 2015 dengan susunan pengurus sebagai berikut yaitu terdakwa sebagai Direktur Tuan HADI IKHSAN SAPUTRA, Tuan Feter sebagai Wakil Direktur dan Nyoya INDA ARTINA sebagai Komisaris.

- Bahwa terdakwa menemui saksi korban Sundari yang merupakan teman Sekolah Menengah Pertama (SMP) yang mana terdakwa mengatakan bahwa dirinya bekerja dibidang Real Estate Penjualan Perumahan yang saat ini sedang membangun Perumahan Salma Lakeside di Jalan H. Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuasin dengan luas bangunan 38m² dan luas tanah 90m² seharga Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) / unit. Mendengar hal tersebut, saksi Sundari tertarik dan memesan 2 (dua) unit rumah di blok A24 dan A25 dengan total harga sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah).

Halaman 20 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2017, saksi Sundari melakukan pembayaran untuk pembelian 2 (dua) unit rumah dengan cara mentransfer ke rekening Bank Mandiri atas nama Hadi Ikhsan Saputra sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Setelah dilakukan pelunasan pembayaran, terdakwa mengatakan akan melakukan proses jual beli terlebih dahulu dan akan menghubungi saksi Sundari kembali lalu saksi Sundari pun menyetujuinya. Selanjutnya pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2018 sekira pukul 10.00 WIB, terdakwa menghubungi saksi Sundari dan memintanya untuk datang ke Kantor Notaris Dini Yusviria Angraini, SH.,M.Kn untuk melakukan akad jual beli. Setelah itu terdakwa menyerahkan Akta Jual Beli Nomor : 10 tanggal 21 Februari 2018 kepada saksi Sundari dan berkata untuk serah terima kunci akan dilakukan setelah bangunan selesai dalam jangka waktu sekira 6 (enam) bulan setelah menerima pengikatan jual beli tersebut.

- Bahwa pada bulan Agustus 2018, saksi Sundari menanyakan kepada terdakwa mengenai serah terima kunci atas 2 (dua) unit rumah yang telah dibelinya namun terdakwa selalu menghindari dari pertanyaan saksi Sundari tersebut. Karena merasa curiga, kemudian saksi Sundari bersama dengan saksi Hamdi Rohamdi (suami saksi Sundari) pergi ke lokasi perumahan dan melihat lokasi tersebut belum ada bangunan fisik sama sekali, sehingga saksi Sundari merasa dibohongi oleh terdakwa dan melaporkan kejadian tersebut ke POLDA SUMSEL.

- Bahwa terdakwa menjanjikan setelah terdakwa menerima uang pembayaran atas pembelian 2 (dua) unit rumah sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), lalu rumah tersebut akan langsung dilakukan pembangunan, namun terdakwa tidak ada melakukan pembangunan rumah sesuai dengan janjinya kepada saksi Sundari.

- Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, ST Bin Koprowie mengakibatkan saksi Sundari mengalami kerugian yang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Perbuatan terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, S.T BIN KOPROWIE sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 378 KUHPidana.

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa dan atau Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putusan Sela Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN.Plg tanggal 9 Januari 2023 yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 21 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg



1. Menyatakan keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa An. Hadi Ikhsan Saputra Bin Koprowie tersebut tidak diterima;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN.Plg atas nama Terdakwa Hadi Ikhsan Saputra Bin Koprowie tersebut di atas;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;
Menimbang, bahwa untuk membuktikan dakwaannya Penuntut Umum telah mengajukan Saksi-saksi sebagai berikut:

1. Saksi SUNDARI, S.E binti WANTJIK USMAN, dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi telah membeli 2 (dua) unit Rumah di Perumahan Salma Lekaside Jakabaring dengan luas bangunan masing masing 38 m2 dan Luas Tanah masing masing 90 m2 yang beralamat di Blok A 24 dan Blok A 25 di Jalan H Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuasin propinsi Sumsel 1 (satu) unit rumah tersebut seharga Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) .

- Bahwa saksi membayar 2 (dua) unit rumah tersebut sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

- Bahwa saksi mentransfer uang sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ke nomor Rekening atas nama terdakwa di Bank Mandiri, pada tanggal 19 Oktober 2017.

- Bahwa setelah saksi mentranfer uang sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) terdakwa menjanjikan kepada saksi akan menyerahkan terimakan 2 (dua) unit rumah pada bulan agustus 2018 setelah akad jual beli ditandatangani pada tanggal 18 Februari 2018.

- Bahwa setelah dilakukan pelunasan pembayaran, terdakwa mengatakan akan melakukan proses jual beli terlebih dahulu dan akan menghubungi saksi Sundari kembali lalu saksi Sundari pun menyetujuinya.

- Bahwa selanjutnya pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2018 sekira pukul 10.00 WIB, terdakwa menghubungi saksi Sundari dan memintanya untuk datang ke Kantor Notaris Dini Yusvirliia Anggraini, SH.,M.Kn untuk melakukan akad jual beli. Setelah itu terdakwa menyerahkan Akta Jual Beli Nomor : 10 tanggal 21 Februari 2018 kepada



saksi Sundari dan berkata untuk serah terima kunci akan dilakukan setelah bangunan selesai dalam jangka waktu sekira 6 (enam) bulan setelah menerima pengikatan jual beli tersebut.

-Bahwa terdakwa datang kerumah saksi menawarkan rumah di Perumahan Salma Lekaside Jakabaring dengan luas bangunan masing masing 38 m2 dan Luas Tanah masing masing 90 m2 dengan membawa brosur dan mengatakan kepada saksi kalau perumahan tersebut sudah ada dibangun.

-Bahwa terdakwa merupakan direktur PT Medina Realty Indonesia.

-Bahwa terdakwa ada mengatakan kepada saksi paling lama 6 (enam) bulan rumah tersebut akan dibangun.

-Bahwa setelah 6 (enam) bulan setelah saksi mentransfer uang pembayaran 2 (dua) rumah tersebut kepada terdakwa lalu saksi mengecek perumahan tersebut namun belum ada bangunan fisiknya sama sekali.

-Bahwa benar pada bulan Januari 2022 karena rumah belum dibangun saksi melaporkan terdakwa ke di SPKT Polda Sumsel.

-Bahwa akibat perumahan terdakwa saksi Sundari mengalami kerugian sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Atas keterangan saksi tersebut di atas terdakwa membenarkan.

2. Saksi DOFRIYANTO bin ZAINAL, dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui kalau saksi Sundari ada membeli 2 (dua) unit rumah dengan terdakwa di Perumahan Salma Lakeside yang berada di Jalan H Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuasin Propinsi Sumsel.

- Bahwa semua konsumen yang membeli unit rumah dengan terdakwa belum ada yang menerima SHM (serifikat hak milik).

- Bahwa brosur perumahan yang diperlihatkan kepada saksi adalah foto perumahan yang saksi Sundari beli.

- Bahwa perumahan di Salma Lakeside yang berada di Jalan H Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuasin Propinsi Sumsel belum dibangun oleh terdakwa.

- Bahwa terdakwa merupakan direktur PT Medina Realty Indonesia.



- Bahwa selain saksi Sundari, saksi Dofriyanto juga membeli rumah di Salma Lakeside dan perumahan yang dibeli tersebut juga belum dibangun.

- Bahwa akibat perumahan terdakwa saksi Sundari mengalami kerugian sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)..

Atas keterangan saksi tersebut di atas, terdakwa membenarkannya.

3. Saksi HAMDY ROHAMDY bin RAUF, dibawah sumpah di persidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar hubungan saksi dengan saksi Sundari adalah suami istri.

- Bahwa terdakwa pernah datang kerumah saksi di Villa Cinere Mas Jalan Jupiter IV B Blok N 6 No.1 Pisangan- Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan dan menawarkan perumahan Salma Lakeside Jakabaring dengan luas bangunan masing masing 38 m² dan Luas tanah masing masing 90 m² di Blok A 24 dan Blok A 25 di Jalan H Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuwangi propinsi Sumsel.

- Bahwa terdakwa datang kerumahan selain menawarkan perumahan terdakwa juga menunjukkan brosur perumahan tersebut.

- Bahwa saksi Sundari mengambil perumahan tersebut sebanyak 2 (dua) unit rumah dan 1 (satu) unit perumahan seharga Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

- Bahwa terdakwa mengatakan kepada saksi dan saksi Sundari kalau setelah saksi melunasi uang pembelian 2 (dua) unit rumah tersebut paling lama dibangun 6 (enam) bulan.

- Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2017, saksi Sundari melakukan pembayaran untuk pembelian 2 (dua) unit rumah dengan cara mentransfer ke rekening Bank Mandiri atas nama Hadi Ikhsan Saputra sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Setelah dilakukan pelunasan pembayaran, terdakwa mengatakan akan melakukan proses jual beli terlebih dahulu dan akan menghubungi saksi Sundari kembali lalu saksi Sundari pun menyetujuinya.

- Bahwa selanjutnya pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2018 sekira pukul 10.00 WIB, terdakwa menghubungi saksi Sundari dan memintanya untuk datang ke Kantor Notaris Dini Yusviria Anggraini, SH.,M.Kn untuk melakukan akad jual beli. Setelah itu terdakwa menyerahkan Akta Jual Beli Nomor : 10 tanggal 21 Februari 2018 kepada saksi Sundari dan berkata untuk serah terima kunci akan dilakukan setelah bangunan



selesai dalam jangka waktu sekira 6 (enam) bulan setelah menerima pengikatan jual beli tersebut.

- Bahwa setelah 6 (enam) bulan saksi Sundari melunasi uang pembayaran 2 (dua) unit rumah, 2 (dua) unit tersebut belum dibangun oleh terdakwa akhirnya saksi Sundari menanyakan kepada terdakwa namun terdakwa mengatakan kalau rumah tersebut akan dibangun sampai akhirnya pada bulan Januari 2022 saksi Sundari melaporkan terdakwa ke Polda Sumsel.

- Bahwa akibat perumahan terdakwa saksi Sundari mengalami kerugian sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Atas keterangan saksi tersebut di atas, terdakwa membenarkannya.

4. Saksi RADEN AYU RATIH ANGGRAINI, S.IP binti RADEN ISKANDAR, dibawah sumpah di persidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi menjabat sebagai Branch Operational Manager (BOM) sejak tanggal 01 Juli 2019 sampai dengan sekarang.

- Bahwa fotocopy rekening Koran yang dikeluarkan oleh PT Bank Mandiri (persero) terdapat transaksi Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari pemindahan bukuan dari tabungan saksi Sundari ke terdakwa.

Atas keterangan saksi tersebut di atas, terdakwa membenarkannya.

Menimbang, bahwa Terdakwa di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa adalah selaku pemilik PT Medina Realty Indonesia yang bergerak dibidang perumahan dan menjual tanah Kavlingan
- Bahwa rumah yang dibeli oleh saksi korban adalah 2 (dua) rumah di perumahan Salma Lakeside Jakabaring dengan luas bangunan masing masing 38 m2 dan Luas tanah masing masing 90 m2 di Blok A 24 dan Blok A 25 di Jalan H Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuasin propinsi Sumsel.
- Bahwa perumahan Salma Lakeside Jakabaring adalah milik terdakwa.
- Bahwa Terdakwa memiliki Akta Pendirian Perusahaan PT. MEDINA REALTY INDONESIA Nomor : 03.- Tanggal 18 November 2015 yang beralamat di Jl.Jendral Basuki Rachmat No. 15 D 20 Ilir D II kec. Kemuning Kota Palembang.
- Bahwa dalam hal pembelian 2 (dua) unit rumah di perumahan Salma Lakeside Jakabaring dengan luas bangunan masing masing 38 m2 dan

Halaman 25 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas tanah masing masing 90 m2 di Blok A 24 dan Blok A 25 di Jalan H Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuasin propinsi Sumsel dengan pihak PT. MEDINA REALTY INDONESIA ada di lengkapi dengan akad jual beli rumah yaitu dengan judul AKAD JUAL BELI Tanah antara PT. MEDINA REALTY INDONESIA dan Sundari, S.E Nomor : 10 pada hari rabu tanggal 21 Februari 2018.

- Bahwa untuk pembayaran pembelian 2 (dua) unit rumah di perumahan Salma Lakeside Jakabaring dengan luas bangunan masing masing 38 m2 dan Luas tanah masing masing 90 m2 di Blok A 24 dan Blok A 25 di Jalan H Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuasin propinsi Sumsel dengan cara saksi Sundari mentransfer ke nomor rekening terdakwa sebanyak Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

- Bahwa untuk 1(satu) unit rumah yang dibeli oleh saksi Sundari seharga Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)

- Bahwa terdakwa yang menawarkan rumah dengan saksi Sundari dengan cara mendatangi rumah saksi Sundari dan perumahan tersebut akan dibangun selama 6 (enam) bulan pada saat saksi Sundari melunasinya .

- Bahwa permasalahan yang menghambat dalam proyek pembangunan perumahan Salma Lakeside Khususnya 2 (dua) unit rumah diperumahan Salma Lakeside Jakabaring dengan luas bangunan masing masing 38 m2 dan luas tanah masing masing 90 m2 yang beralamat di blok A 24 dan Blok A 25 di jalan H Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuasin Propinsi Sumsel yang dibeli oleh saksi Sundari adalah masalah penjualan property perumahan yang kurang lancar sehingga dana yang masuk untuk proses pembangunan selanjutnya tidak terpenuhi.

- Bahwa 2 (dua) unit rumah diperumahan Salma Lakeside Jakabaring terdakwa akan menyerahkan pada bulan ke 8 setelah akad jual beli namun sampai dengan dilaporkan oleh saksi Sundari rumah tersebut belum juga dibangun.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) rangkap Akta : AKAD ISTISHNA : Nomor : 10 tanggal 21 Februari 2018;

Halaman 26 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg



2. 1 (satu) lembar Brosur Penjualan perumahan Salma Lakeside Jakabaring, 1 (satu) lembar rekening koran 1 (satu) rekening koran PT Bank MANDIRI (PERSERO) Tbk a.n SUNDARI.
3. 1 (satu) lembar rekening koran 1 (satu) rekening koran PT Bank MANDIRI (PERSERO) Tbk a.n SUNDARI.
4. 1 (satu) Rangkap Copy Akta PENDIRIAN PERSERO TERBATAS PT MEDINA REALTY INDONESIA Nomor 3.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti dan barang bukti yang diajukan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa benar terdakwa adalah selaku pemilik PT Medina Realty Indonesia yang bergerak dibidang perumahan dan menjual tanah Kavlingan
- Bahwa benar rumah yang dibeli oleh saksi korban adalah 2 (dua)rumah di perumahan Salma Lakeside Jakabaring dengan luas bangunan masing masing 38 m2 dan Luas tanah masing masing 90 m2 di Blok A 24 dan Blok A 25 di Jalan H Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuasin propinsi Sumsel.
- Bahwa benar perumahan Salma Lekeside Jakabaring adalah milik terdakwa.
- Bahwa benar Terdakwa memiliki Akta Pendirian Perusahaan PT. MEDINA REALTY INDONESIA Nomor : 03.- Tanggal 18 November 2015 yang beralamat di Jl.Jendral Basuki Rachmat No. 15 D 20 Ilir D II kec. Kemuning Kota Palembang.
- Bahwa benar dalam hal pembelian 2 (dua) unit rumah di perumahan Salma Lakeside Jakabaring dengan luas bangunan masing masing 38 m2 dan Luas tanah masing masing 90 m2 di Blok A 24 dan Blok A 25 di Jalan H Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuasin propinsi Sumsel dengan pihak PT. MEDINA REALTY INDONESIA ada di lengkapi dengan akad jual beli rumah yaitu dengan judul AKAD JUAL BELI Tanah antara PT. MEDINA REALTY INDONESIA dan Sundari, S.E Nomor : 10 pada hari rabu tanggal 21 Februari 2018.
- Bahwa benar untuk pembayaran pembelian 2 (dua) unit rumah di perumahan Salma Lakeside Jakabaring dengan luas bangunan masing masing 38 m2 dan Luas tanah masing masing 90 m2 di Blok A 24 dan Blok A 25 di Jalan H Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuasin propinsi Sumsel dengan cara saksi Sundari mentransfer ke nomor rekening terdakwa sebanyak Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

Halaman 27 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar untuk 1(satu) unit rumah yang dibeli oleh saksi Sundari seharga Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
- Bahwa setelah 6 (enam) bulan setelah saksi mentransfer uang pembayaran 2 (dua) rumah tersebut kepada terdakwa lalu saksi mengecek perumahan tersebut namun belum ada bangunan fisiknya sama sekali.
- Bahwa benar pada bulan Januari 2022 karena rumah belum dibangun saksi melaporkan terdakwa ke di SPKT Polda Sumsel.
- Bahwa benar akibat perumahan terdakwa saksi Sundari mengalami kerugian sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

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 ke satu sebagaimana diatur dalam Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 ayat (1) huruf f UU RI Nomor : 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen , yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Barang Siapa
2. Sebagai Pelaku Usaha
3. Memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.

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

Ad.1. Barang Siapa.

Menimbang, bahwa unsur Barang Siapa dapat diartikan setiap subjek hukum atau pelaku tindak pidana yang dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya yang dilakukan menurut hukum;

Bahwa dalam perkara ini Terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, ST Bin Koprowie setelah ditanya identitasnya oleh Majelis Hakim membenarkannya, dan selama dalam persidangan Terdakwa dapat menjawab dengan baik seluruh pertanyaan yang diajukan kepadanya, sehingga Majelis Hakim menganggap Terdakwa dipandang cakap dan mampu mempertanggung jawabkan perbuatannya;

Halaman 28 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg



Menimbang, bahwa selain itu dalam persidangan tidak ditemukan adanya alasan pemaaf dan alasan pembenar atas perbuatan yang dilakukannya maka berdasarkan pertimbangan tersebut unsur barang siapa telah terpenuhi menurut hukum;

2. Unsur Sebagai Pelaku Usaha.

Menimbang bahwa yang dimaksud sebagai pelaku usaha adalah setiap orang atau badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan, dan berkedudukan atau yang melakukan kegiatan di dalam wilayah RI baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, terdakwa dan fakta-fakta di persidangan;

- Bahwa benar terdakwa adalah selaku pemilik PT Medina Realty Indonesia yang bergerak dibidang perumahan dan juga menjual tanah Kavlingan.
- Bahwa benar Terdakwa memiliki Akta Pendirian Perusahaan PT. MEDINA REALTY INDONESIA Nomor : 03.- Tanggal 18 November 2015 yang beralamat di Jl.Jendral Basuki Rachmat No. 15 D 20 Ilir D II kec. Kemuning Kota Palembang.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka unsur ini terpenuhi menurut hukum.

3. Unsur Memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.

Menimbang bahwa unsur ini bersifat alternative maka cukup satu saja terbukti dari sub unsure maka unsur ini telah terpenuhi menurut hukum.

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi Sundari, saksi Dofriyanto, saksi Hamdi Rohamdi dan keterangan terdakwa serta barang bukti dan fakta-fakta dipersidangan :

- Bahwa terdakwa pernah datang kerumah saksi Sundari dan saksi Hamdi Rohamdi di Villa Cinere Mas Jalan Jupiter IV B Blok N 6 No.1 Pisangan- Ciputat Timur Kota Tangerang Selatan dan menawarkan perumahan Salma Lakeside Jakabaring dengan luas bangunan masing masing 38 m2 dan Luas tanah masing masing 90 m2 di Blok A 24 dan Blok A 25 di Jalan H Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kecamatan Rambutan Jakabaring Kabupaten Banyuasin propinsi Sumsel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdakwa datang kerumahan selain menawarkan perumahan terdakwa juga menunjukkan brosur perumahan tersebut.
- Bahwa saksi Sundari mengambil perumahan tersebut sebanyak 2 (dua) unit rumah dan 1 (satu) unit perumahan seharga Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bahwa terdakwa mengatakan kepada saksi dan saksi Sundari kalau setelah saksi melunasi uang pembelian 2 (dua) unit rumah tersebut paling lama dibangun 6 (enam) bulan.
- Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2017, saksi Sundari melakukan pembayaran untuk pembelian 2 (dua) unit rumah dengan cara mentransfer ke rekening Bank Mandiri atas nama Hadi Ikhsan Saputra sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Setelah dilakukan pelunasan pembayaran, terdakwa mengatakan akan melakukan proses jual beli terlebih dahulu dan akan menghubungi saksi Sundari kembali lalu saksi Sundari pun menyetujuinya.
- Bahwa selanjutnya pada hari Rabu tanggal 21 Februari 2018 sekira pukul 10.00 WIB, terdakwa menghubungi saksi Sundari dan memintanya untuk datang ke Kantor Notaris Dini Yusvirlia Anggraini, SH.,M.Kn untuk melakukan akad jual beli. Setelah itu terdakwa menyerahkan Akta Jual Beli Nomor : 10 tanggal 21 Februari 2018 kepada saksi Sundari dan berkata untuk serah terima kunci akan dilakukan setelah bangunan selesai dalam jangka waktu sekira 6 (enam) bulan setelah menerima pengikatan jual beli tersebut.
- Bahwa setelah 6 (enam) bulan saksi Sundari melunasi uang pembayaran 2 (dua) unit rumah, 2 (dua) unit tersebut belum dibangun oleh terdakwa akhirnya saksi Sundari menanyakan kepada terdakwa namun terdakwa mengatakan kalau rumah tersebut akan dibangun sampai akhirnya pada bulan Januari 2022 saksi Sundari melaporkan terdakwa ke Polda Sumsel.
- Bahwa akibat perumahan terdakwa saksi Sundari mengalami kerugian sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas maka unsur ini telah terpenuhi menurut hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 ayat (1) huruf f UU RI Nomor : 8 tahun 1999 telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan

Halaman 30 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg

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)



melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif kesatu;

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya terdakwa melakukan tindak pidana tersebut maka Majelis hakim tidak sependapat dengan Penasehat Hukum terdakwa. Di dalam pembelaan/pledoonya yang menyatakan seluruh tuntutan Jaksa Penuntut umum tidak terbukti dan menyatakan perbuatan terdakwa bukan merupakan tindak pidana melainkan masuk pada ranah keperdataan. Namun dipersidangan Penasehat Hukum terdakwa tidak dapat membuktikan dalil keperdataan yang dimaksud didalam pembelaannya.

Menimbang, bahwa barang bukti berupa:

- 1 (satu) rangkap Akta : AKAD ISTISHNA : Nomor : 10 tanggal 21 Februari 2018;
- 1 (satu) lembar Brosur Penjualan perumahan Salma Lakeside Jakabaring, 1 (satu) lembar rekening koran 1 (satu) rekening koran PT Bank MANDIRI (PERSERO) Tbk a.n SUNDARI.
- 1 (satu) lembar rekening koran 1 (satu) rekening koran PT Bank MANDIRI (PERSERO) Tbk a.n SUNDARI.
- 1 (satu) Rangkap Copy Akta PENDIRIAN PERSERO TERBATAS PT MEDINA REALTY INDONESIA Nomor 3.

Tetap terlampir didalam berkas perkara.

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

Keadaan yang memberatkan :

1. Perbuatan terdakwa meresahkan masyarakat.
2. Perbuatan terdakwa mengakibatkan saksi Sundari mengalami kerugian sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
3. Antara terdakwa dan saksi sundari tidak ada perdamaian.
4. Terdakwa sudah pernah dihukum.

Keadaan yang meringankan :

1. Terdakwa mengakui dan menyesali perbuatannya
2. Terdakwa bersikap sopan dipersidangan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Memperhatikan, Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 ayat (1) huruf f UU RI Nomor : 8 tahun 1999 dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana sebagai pelaku usaha memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama 4 (empat) tahun;
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) rangkap Akta : AKAD ISTISHNA : Nomor : 10 tanggal 21 Februari 2018.
 - 1 (satu) lembar Brosur Penjualan perumahan Salma Lakeside Jakabaring.
 - 1 (satu) lembar rekening koran 1 (satu) rekening koran PT Bank MANDIRI (PERSERO) Tbk a.n SUNDARI.
 - 1 (satu) Rangkap Copy Akta PENDIRIAN PERSERO TERBATAS PT MEDINA REALTY INDONESIA Nomor 3.

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

5. Menetapkan terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp 5.000,- (lima ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang, pada hari Senin tanggal 10 April 2023 oleh kami, Masriati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H., Eddy Cahyono, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Darlian Tulup Putra, SH.MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Palembang, serta dihadiri oleh Hera Ramadona, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa serta Penasehat Hukumnya;

Halaman 32 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Edi Saputra Pelawi, S.H, M.H.

Masriati, S.H, M.H.

Eddy Cahyono, S.H, M.H.

Panitera Pengganti,

Darlian Tulup Putra, SH.MH.

Halaman 33 dari 33 Putusan Nomor 1470/Pid.Sus/2022/PN Plg

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)