



P U T U S A N
Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama lengkap : **Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur;**
2. Tempat lahir : Lubuk Jantan;
3. Umur/tanggal lahir : 63 Tahun / 21 Agustus 1960;
4. Jenis kelamin : Laki-laki;
5. Kebangsaan : Indonesia;
6. Tempat tinggal : Jorong Gudam Desa Pagaruyung Kecamatan Tanjung emas Kabupaten Tanah Datar Propinsi Sumatera Barat / Jalan Iklas No 41 Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
7. Agama : Islam;
8. Pekerjaan : Wiraswasta;

Terdakwa ditahan dalam perkara lain;

Terdakwa dalam perkara ini didampingi oleh Penasihat Hukum yang bernama Syafrizal Andiko, S.H., M.H. dan Nurmala Yanti, S.H., Advokat berkantor pada Kantor Hukum SYAFRIZAL ANDIKO, S.H., M.H. & ASSOCIATES, beralamat di Jl. Sialang Bungkok No.3 RT.003/ RW.001 Kel. Sialang Sakti Kec. Tenayan Raya Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 0101/Adv-SAA/SK/PN-Pbr/I/2025 tertanggal 31 Januari 2025, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah register No. 52/SK/Pid/2025/PN Pbr tertanggal 3 Februari 2025

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr tanggal 22 Januari 2025 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr tanggal 22 Januari 2025 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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



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 Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana Penipuan sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam dakwaan Pertama melanggar Pasal 378 KUHP;
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa berupa pidana penjara selama 2 (dua) tahun dan 6 (enam) bulan;
3. Menyatakan Barang Bukti berupa :
 - 1 (satu) lembar asli brosur Sentral Arifin Cluster
 - 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pesanan Perumahan an. THAYER ALWI tanggal 14 Juni 2021.
 - 3 (tiga) lembar fotocopy legalisir rekening Koran Bank Muamalat an. THAYER ALWI periode 01 Mei 2021 s/d 01 September 2021 .
 - 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Surat Perikatan Jual Beli antara ERDISON MANSUR (pihak pertama dengan THAYER ALWI (pihak kedua) tanggal 14 Juni 2021.
 - 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Berita Acara tanggal 09 Maret 2023.
 - 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Perjanjian Kerja Nomor: PSN 0009/SPK/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021.
 - 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor: 60/KT/1980 atas nama ABD. KADIR.
 - 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor: 27/KT/1985 atas nama M. YUSUF.
 - 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Perjanjian Pembangunan Perumahan dan Penentuan Bagian Nomor: 13 tanggal 29 April 2021.
 - 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Salinan Akta / Grosse Kuasa Nomor: 59 tanggal 26 November 2015.
 - 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pernyataan ERDISON MANSUR tanggal 06 Agustus 2021.
 - 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Salinan Akta Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn tentang Pendirian Perseroan Terbatas "P.T. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA Nomor: 12 tanggal 20 April 2021.
 - 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Salinan Akta Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn tentang Pernyataan Keputusan Rapat "P.T. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA Nomor: 17 tanggal 21 Desember 2021.

Halaman 2 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



Tetap terlampir di dalam berkas perkara.

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

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya secara tertulis tertanggal 29 April 2025 yang pada pokoknya kami memohon dengan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Mulia dan Maha Bijaksana untuk sependapat dengan analisa dan pemahaman hukum kami, dimana Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Mansur Almarhum hanya melakukan perbuatan Keperdataan bukanlah merupakan perbuatan pidana seperti yang di dakwa dan dituntut oleh Sdr. Jaksa Penuntut Umum, untuk itu sudilah kiranya berkenan memberikan Amar Putusan sebagai berikut :

1. Menerima seluruh Pledoi Penasihat Hukum Terdakwa ;
2. Menyatakan Dakwaan Jaksa Penuntut Umum batal demi hukum ;
3. Menyatakan seluruh Tuntutan dari Jaksa Penuntut Umum tidak dapat diterima ;
4. Menyatakan Terdakwa tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum ;
5. Membebaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum (*Vrijspraak*) atau setidaknya - tidaknya melepaskan Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Mansur (Alm) dari semua Tuntutan Hukum (*Ontslaag van alle rechtsvervolging*);
6. Memulihkan segala hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan serta harkat martabatnya;
7. Membebaskan Biaya Perkara Kepada Negara.

Dalam adagium hukum mengatakan lebih baik membebaskan seratus orang yang bersalah dari pada menghukum satu orang yang tidak bersalah dan menurut kami yang tidak bersalah itu adalah Terdakwa Erdison Mansur alias Edi Bin Mansur Almarhum.

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya bersamaan dengan pledoi ini telah lampirkan bukti-bukti tertulis sebagai berikut :

1. Surat Perdamaian antara Sdr. Thayer Alwi dengan Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur, diberi tanda T-1.



2. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00795 atas nama Terdakwa Erdison Mansur, diberi tanda T-2.
3. Surat perikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris Deke Saputra, SH.,MKn tanggal 14 Juni 2021, diberi tanda T-3.
4. Foto copy kwitansi pinjaman uang oleh pemilik tanah Abdul Kadir Alias Bacok, diberi tanda T-4.

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya tetap dengan tuntutan pidananya.

Setelah mendengar Tanggapan Penasihat Hukum Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap dengan pembelaannya;

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

PERTAMA :

Bahwa ia Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur pada hari Selasa tanggal 14 Juni 2021 atau setidaknya – tidak nya pada suatu waktu dalam bulan Juni 2021 atau setidaknya –tidaknya pada suatu waktu dalam tahun 2021 bertempat Perumahan Sentral Arifin Jalan Guru RT 02 RW 15 Kelurahan Tangkerang Tengah kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Propinsi Riau atau setidaknya –tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru , dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak baik dengan memakai nama palsu atau keadaan palsu, baik dengan akal dan tipu muslihat, maupun dengan karangan perkataan-perkataan bohong, membujuk orang supaya memberikan sesuatu barang, membuat utang atau menghapuskan piutang, perbuatan tersebut dilakukan Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur dengan cara-cara sebagai berikut :

Bahwa Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur selaku Direktur PT Properti Sentral Nusantara mengelola 2 (dua) bidang lahan berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No:27/ KT/ V1985 dan Surat Keterangan Pemilikan Tanah No : 60/KT/V/1980.Ke 2 (dua) lahan satu hamparan seluas lebih kurang 3,6 (tiga koma enam) hektar yang terletak di Jalan Guru RT 02 RW 15 kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru. Di mana sekira bulan Februari 2021 saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko sebagai pemilik lahan No : 60/KT/V/1980 dan juga menerima Kuasa dari Yusuf selaku pemilik lahan 27/KT/1985 tanggal 24



Agustus 1985 sesuai dengan salinan akta Notaris/PPAT ZULKHAINEN, S.H., M.H. beralamat Kantor Jalan A. Yani No. 23 Sei Lakam Tanjung Balai Karimun Prov. Kep. Riau tanggal 26 November 2015, ada menyampaikan kepada Terdakwa bahwasanya dasar tanah/lahan miliknya bukan hak milik melainkan masih surat keterangan pemilik tanah. Kemudian Terdakwa mengatakan kepada saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko “ **Ya nggak apa-apa pak, nanti saya yang mengurus peningkatan status sertifikat dan terhadap semua pengurusan legalitas biar saya yang mengurus semuanya** ”. Bentuk kerjasama Terdakwa dan saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko dibuat pada tanggal 29 April 2021 di Kantor Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn yang beralamat Jalan Tuanku Tambusai/Nangka Komplek Puri Nangka Sari Blok E-19 Pekanbaru dalam hal Pembangunan Perumahan Sentral Arifin pada tanggal 29 April 2021 tersebut yaitu 1 (satu) rangkap Perjanjian Pembangunan Perumahan sistim pembagian 1 : 4 satu banding 4 dengan ketentuan setiap Pembangunan 5 (lima) unit rumah maka saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko akan mendapatkan 1 (satu) unit rumah.

Saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko tidak pernah mengalihkan dan menjual tanah tersebut kepada Terdakwa. Saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko selalu mengingatkan agar Terdakwa mengurus status hak milik lahan tersebut untuk ditingkatkan menjadi sertifikat hak milik baru Terdakwa bisa melakukan Pembangunan serta mengajukan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) akan tetapi Terdakwa tidak melakukannya.

Terdakwa belum mengurus status tanah tersebut menjadi Sertifikat hak milik namun Terdakwa sudah memulai membangun perumahan dengan memasang plang nama “ Perumahan Sentral Arifin “ yang sesuai site plan akan dibangun sebanyak 130 (seratus tiga puluh) unit rumah dengan perincian sebagai berikut :

- a. Tipe 45 sebanyak 29 unit dengan luas tanah 117 m² harga jual Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistim pembayaran tunai 3 (tiga) kali tahapan, pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB seharga Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dan 2 (dua) tahap berikutnya pembayaran lunas dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun.
- b. Tipe 54 sebanyak 53 unit dengan luas tanah 130 m² harga jual Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistim



pembayaran tunai 3 kali tahapan, pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB seharga Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dan 2 (dua) tahap berikutnya pembayaran lunas dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun.

- c. Tipe 70 sebanyak 48 unit dengan luas tanah 150 m2 harga jual Rp.600.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistem pembayaran tunai 3 kali tahapan, pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB seharga Rp.300.000.000 (seratus juta rupiah) dan 2 (dua) tahap berikutnya pembayaran lunas dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun.

Bahwa untuk kegiatan pemasarannya Terdakwa menyiapkan brosur, pamlet berisi denah perumahan sesuai type dan harga penjualan sesuai type serta mengiklankan pada media social dan memasang pamlet pada tempat tertentu sehingga diketahui oleh orang banyak.

Pada pertengahan bulan Mei 2021, saksi Joni yang sedang memasang terali di rumah saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi mengatakan abangnya yang bernama Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur (Terdakwa) membangun perumahan yaitu Perumahan Sentral Arifin. Saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi tertarik untuk membeli rumah yang dibangun Terdakwa. Kemudian besok harinya sekira pukul 17.00 WIB saksi Joni dan saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi sepakat untuk mengecek lokasi perumahan, dilokasi perumahan saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi melihat dipenuhi spanduk perumahan dan plang nama kepemilikan tanah mereka serta ada progres pembangunan rumah di lokasi perumahan, dilokasi perumahan tersebut saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi bertemu juga dengan Terdakwa.

Bahwa saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi tidak mengetahui apa alas hak yang dimiliki oleh Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur terkait pembangunan perumahan tersebut namun menurut keterangan Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur kepada saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi kalau surat tanahnya sedang dalam tahap pemecahan ke masing-masing konsumen di BPN Kota Pekanbaru.

Bahwa ada beberapa hal yang meyakinkan saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi untuk membeli unit rumah dari Terdakwa antara lain :

- a. Bahwa harga yang ditawarkan kepada saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi terkait unit rumah tersebut adalah harga promo (lebih murah



100.000.000 (seratus Juta rupiah dari harga normal) dengan syarat pembayaran cash bertahap;

- b. Bahwa pada saat saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi ke lokasi perumahan kebetulan ada mobil kijang kapsul warna biru plat merah yang menurut Terdakwa itu adalah pihak BPN Kota Pekanbaru;
- c. Bahwa sudah banyak yang membeli unit rumah type 45 di lokasi perumahan tersebut.
- d. Bahwa proses pembangunan pada saat saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi ke lokasi dilakukan secara terus menerus bahkan malam hari juga dikerjakan pembangunan mulai dari penimbunan hingga proses pembangunannya.

Bahwa pada tanggal 14 Juni 2021, saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi dan Terdakwa di kantor Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn. di Jalan. Tuanku Tambusai (Nangka), menandatangani surat pengikatan jual beli tanggal 14 Juni 2021 yang di waarmarking Nomor : 040/WK/VI/2021, beli , saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi dijanjikan oleh Terdakwa untuk 6 (enam) bulan fase pembangunan.

Keesokan harinya tanggal 15 Juni 2021, saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi mentransfer uang sebesar Rp100.000.000, (seratus juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT, dan mengirimkan bukti transfer kepada Terdakwa.

Pada tanggal 25 Oktober 2021, saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi diinformasikan oleh Terdakwa bahwa sudah selesai pemasangan bata dan saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi diminta oleh Terdakwa untuk melakukan pembayaran yang kedua, Maka saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi kembali mentransfer uang sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) yang mana saksi Thayer Alwi Alias Bin Alwi salah atau kurang menambahkan angka nolnya sehingga Terdakwa komplain terhadap pembayaran tersebut, maka pada tanggal 26 Oktober 2021 saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi kembali mentransfer kekurangan pembayarannya sebesar Rp 99.000.000,00 (sembilan puluh sembilan juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT tersebut.

Sekitar bulan Februari 2022 saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi melihat ada klaim dari pihak lain terhadap tanah tersebut dengan adanya plang nama pihak lain, di mana awalnya plang tertulis nama "Abdul Kadir " akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



tetapi plang nama kemudian berganti menjadi Ahli waris M.Isya Ansari tersebut, kemudian saksi Thayer Alwi Alias Thayer mengkonfirmasi kepada Terdakwa terkait rumah yang belum selesai nama pihak lain yang terpasang diplang, Terdakwa menyampaikan kalau surat tanah masih proses pengurusan tahap pemecahan ke masing-masing konsumen ke BPN Kota Pekanbaru.

Pada bulan Oktober 2022 pembangunan fisik rumah pada perumahan tersebut mulai sepenuhnya dihentikan maka saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi mengkonfirmasi kepada Terdakwa dan mencari Terdakwa di kantor Perumahan Sentra Nusantara namun saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi tidak bertemu Terdakwa serta diarahkan oleh Terdakwa bertemu dengan saksi Doni Romiza atau Yaza, akhirnya pada tanggal 9 Maret 2023 dibuatlah Berita Acara yang ditandatangani oleh saksi Joni untuk mewakili Terdakwa (persetujuan Terdakwa melalui telpon) , saksi Doni Romiza dan saksi Bagus Permana Putra, inti dari berita acara tersebut kalau saksi Doni Romiza atau YAZA akan menjual unit rumah milik Terdakwa yang berada di lokasi tanah yang terletak di Perumahan Abadi Cluster dan setelah itu akan mengembalikan uang saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tersebut, hingga bulan Mei 2023 tidak ada kejelasan dari Terdakwa hingga akhirnya saksi Thayer Alwi Alias melaporkan permasalahan ini ke pihak Kepolisian.

Bahwa kerugian dari saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

1. Pada tanggal 15 Juni 2021, sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT;
2. Pada tanggal 25 Oktober 2021, sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT;
3. Pada tanggal 26 Oktober 2021, Rp.99.000.000,00 (Sembilan Puluh Sembilan Juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT.

Perbuatan Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP.

ATAU:

KEDUA:

Halaman 8 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Bahwa ia Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur pada hari Selasa tanggal 14 Juni 2021 atau setidaknya – tidak nya pada suatu waktu dalam bulan Juni 2021 atau setidaknya –tidaknya pada suatu waktu dalam tahun 2021 bertempat Perumahan Sentral Arifin Jalan Guru RT 02 RW 15 Kelurahan Tangkerang Tengah kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Propinsi Riau atau setidaknya – tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatan tersebut dilakukan Terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

Bahwa Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur selaku Direktur PT Properti Sentral Nusantara akan membangun perumahan dengan site plan akan dibangun sebanyak 130 (seratus tiga puluh) unit rumah dengan perincian sebagai berikut :

- a. Tipe 45 sebanyak 29 unit dengan luas tanah 117 m2 harga jual Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistim pembayaran tunai 3 (tiga) kali tahapan,pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB seharga Rp.100.000.000 (serratus juta rupiah) dan 2 (dua) tahap berikutnya pembayaran lunas dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun.
- b. Tipe 54 sebanyak 53 unit dengan luas tanah 130 m2 harga jual Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistim pembayaran tunai 3 kali tahapan,pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli,PPJB seharga Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dan 2 (dua) tahap berikutnya pembayaran lunas dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun.
- c. Tipe 70 sebanyak 48 unit dengan luas tanah 150 m2 harga jual Rp.600.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistim pembayaran tunai 3 kali tahapan,pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli,PPJB seharga Rp.300.000.000 (seratus juta rupiah) dan 2 (dua) tahap berikutnya pembayaran lunas dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun.

Untuk kegiatan pemasarannya Terdakwa menyiapkan brosur, pamlet berisi denah perumahan sesuai type dan harga penjualan sesuai type serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



mengiklankan pada media social dan memasang pamlet pada tempat tertentu sehingga diketahui oleh orang banyak.

Bahwa pada tanggal 14 Juni 2021, saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi bersama - sama dengan Terdakwa di Kantor Notaris Deke Saputra, S.H., M.Kn. di Jalan Tuanku Tambusai (Nangka) Pekanbaru, dan sebelum tandatangan surat pengikatan jual beli maka dibacakan oleh Notaris Deke Saputra.SH.M.Kn terhadap isi perjanjian, saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi dijanjikan 6 (enam) bulan fase pembangunan , lalu saksi Thayer Alwi menandatangani Surat Pengikatan jual beli tanggal 14 Juni 2021 yang di waarmarking Nomor : 040/WK/VI/2021. Keesokan harinya tanggal 15 Juni 2021, saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi mentransfer uang sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT,. Kemudian pada tanggal 25 Oktober 2021, saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi diinformasikan oleh Terdakwa kalau sudah selesai pemasangan bata diminta untuk melakukan pembayaran yang kedua ,lalu saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi mentransfer uang sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) yang mana saksi Thayer Alwi Bin Alwi salah atau kurang menambahkan angka nolnya sehingga Terdakwa komplain terhadap pembayaran tersebut, maka pada tanggal 26 Oktober 2021 saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi mentransfer kekurangan pembayarannya sebesar Rp 99.000.000,00 (sembilan puluh sembilan juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT tersebut.

Sekitar bulan Februari 2022 saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi melihat ada plang nama pihak lain ahli waris M. ISYA ANSARI, saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi mengkonfirmasi kepada Terdakwa dan menurut Terdakwa surat tanah masih proses pengurusan tahap pemecahan ke masing-masing konsumen ke BPN Kota Pekanbaru.

Pada bulan Oktober 2022 pembangunan fisik rumah pada perumahan tersebut mulai sepenuhnya dihentikan maka saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi mengkonfirmasi kepada Terdakwa namun tidak direspon, kemudian saksi Thayer Alwi pergi ke kantor PT.PROPERTI SENTRAL INDONESIA di Jl. Arifin Ahmad, setiba dikantornya saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi melihat tidak ada Terdakwa dan yang ada hanya pegawai administrasinya saja, kemudian saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi diarahkan bertemu dengan saksi Doni Romiza atau Yaza, , akhirnya pada tanggal 9 Maret 2023

Halaman 10 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



dibuatlah berita acara yang ditandatangani oleh saksi Joni untuk mewakili Terdakwa (persetujuan Terdakwa melalui telpon) saksi Doni Romiza dan saksi Bagus Permana Putra, inti dari berita acara tersebut kalau saksi Doni Romiza atau Yaza akan menjual unit rumah milik Terdakwa yang berada di lokasi tanah yang terletak di Perumahan Abadi Cluster dan setelah itu akan mengembalikan uang saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tersebut, hingga bulan Mei 2023 tidak ada kejelasan dari Terdakwa tersebut hingga akhirnya saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi melaporkan permasalahan ini ke pihak Kepolisian.

Bahwa kondisi fisik unit rumah type 54/130 blok F 18 yang dibeli saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi dari Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur masih dalam tahap pemasangan bata dilester luar rumah namun belum dilakukan pemasangan atap dan finishing lainnya padahal saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi sudah menyerahkan sebesar Rp.200.000.000 (dua ratus juta rupiah) kepada Terdakwa. Uang yang diterima oleh Terdakwa dipergunakan untuk kebutuhan pribadinya.

Perbuatan Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP.

Menimbang, bahwa atas dakwaan tersebut, Penasihat Hukum Terdakwa menyatakan telah mengerti akan isi dakwaan dan Penasihat Hukum Terdakwa tidak mengajukan eksepsi (keberatan) terhadap dakwaan tersebut;

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

1. **Saksi Thayer Alwi Als Thayer Bin Alm Alwi**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi pernah memberi keterangan sebagai Saksi dalam perkara ini kepada Polisi;
 - Bahwa keterangan yang Saksi berikan dihadapan Penyidik itu adalah benar keterangan Saksi sendiri;
 - Bahwa saat Saksi diperiksa oleh Penyidik tidak ada dilakukan penekanan maupun paksaan;
 - Bahwa ada dibuatkan Berita Acara Pemeriksaannya, dan Saksi menanda tangani Berita Acara Pemeriksaan tersebut;
 - Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan adanya tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa;



- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa pada akhir bulan Maret 2021 JONI memasang teralis di rumah saksi dan mengatakan PT. PROPERTI SENTRAL ARIFIN milik abangnya (Terdakwa) sedang ada promo unit rumah tipe 54/130 untuk pembayaran cash bertahap yang harga normalnya jauh lebih tinggi dari promo dari harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) menjadi harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), namun pada saat itu saksi belum tertarik membeli rumah. Kemudian sekira pertengahan bulan Mei 2021, JONI Kembali menanyakan apakah saksi tertarik membeli rumah, kemudian besok harinya sekira pukul 17.00 WIB kami sepakat untuk mengecek lokasi perumahan, dilokasi perumahan saksi melihat dipenuhi spanduk perumahan dan plang nama kepemilikan tanah serta ada progres pembangunan rumah di lokasi perumahan, dilokasi perumahan tersebut saksi bertemu juga dengan Terdakwa, pada saat itu saksi melihat di perumahan ada pihak BPN Kota Pekanbaru sedang melakukan pengecekan lokasi tanah perumahan dengan menggunakan kendaraan roda empat warna biru merek Kijang Kapsul berplat warna merah yang mana saksi tidak ingat lagi nomor Polisinya tersebut. Pada saat itu saksi tidak ada diberitahu Terdakwa kalau perumahan tersebut statusnya belum bersertifikat dan belum ada surat ijin mendirikan bangunan;
- Bahwa selanjutnya pada bulan Juni 2021, saksi meminta kepada Terdakwa unit rumah yang saksi beli/ pesan tersebut letak posisinya didekat mesjid, kemudian atas permintaan saksi tersebut Terdakwa mengiyakan atas permintaan saksi tersebut. Kemudian pada tanggal 14 Juni 2021, saksi bersama dengan saksi JONI menuju ke kantor Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn. di Jl. Tuanku Tambusai (Nangka), dikantor Notaris tersebut saksi bertemu dengan Terdakwa dan sebelum tandatangan surat pengikatan jual beli maka dibacakan oleh Notaris DEKE terhadap isi perjanjian tersebut sampai saksi paham dan setelah paham serta saksi dijanjikan 6 bulan fase pembangunan maka saksi menandatangani surat pengikatan jual beli tanggal 14 Juni 2021 yang di waarmarking Nomor : 040/WK/VI/2021, setelah itu saksi menerima salinan surat pengikatan jual beli dari notaris dan saksi juga menerima surat pesanan perumahan tanggal 14 Juni 2021 terkait pembelian rumah tersebut yang diserahkan oleh Terdakwa. Atas permintaan Terdakwa pada



tanggal 15 Juni 2021, saksi mentransfer uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA PT, kemudian saksi mengirimkan bukti transfer kepada Terdakwa;

- Bahwa selanjutnya pada tanggal 25 Oktober 2021, saksi diinformasikan kalau sudah selesai pemasangan bata dan saksi diminta untuk melakukan pembayaran yang kedua maka saksi mentransfer uang sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) yang mana saksi salah atau kurang menambahkan angka nolnya sehingga pihak developer komplain terhadap pembayaran tersebut, maka pada tanggal 26 Oktober 2021 saksi mentranfer kekurangan pembayarannya sejumlah Rp99.000.000,00 (sembilan puluh sembilan juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT tersebut. Sekitar bulan Februari 2022 selama proses pembangunan rumah, saksi melihat ada klaim dari pihak lain terhadap tanah tersebut dengan adanya plang nama pihak lain di atas tersebut, kemudian saksi mengkonfirmasi kepada Terdakwa terkait rumah saksi tersebut yang belum selesai dan Terdakwa menyampaikan kalau surat tanah masih proses pengurusan tahap pemecahan ke masing-masing konsumen ke BPN Kota Pekanbaru;
- Bahwa selanjutnya pada bulan Oktober 2022 pembangunan fisik rumah pada perumahan tersebut mulai sepenuhnya dihentikan maka saksi mengkonfirmasi kepada Terdakwa namun saksi tidak direspon, kemudian saksi mengkonfirmasi kepada JONI terkait kelanjutan perumahan tersebut dan saksi diarahkan untuk langsung ke kantor PT. PROPERTI SENTRAL INDONESIA di Jl. Arifin Ahmad, setiba dikantornya saksi melihat tidak ada Terdakwa dan yang ada hanya pegawai administrasinya saja, kemudian saksi mendatangi kembali JONI dan JONI mengarahkan agar saksi bertemu dengan Doni Romiza atau Yaza, saksi bertemu dengan Doni Romiza bertemu dikantornya Jl. Rawa Indah sebanyak 2 kali, akhirnya pada tanggal 9 Maret 2023 dibuatlah berita acara, inti dari berita acara tersebut kalau DONI ROMIZA atau YAZA akan menjual unit rumah milik Terdakwa yang berada di lokasi tanah yang terletak di Perumahan Abadi Cluster dan setelah itu akan mengembalikan uang saksi sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tersebut, hingga bulan Mei 2023 tidak ada kejelasan dari Terdakwa tersebut hingga akhirnya saksi



melaporkan permasalahan ini ke pihak Kepolisian dengan dugaan tindak pidana penipuan atau penggelapan tersebut;

- Bahwa lokasi rumah type 54/130 yang saksi beli dari Terdakwa tersebut terletak di perumahan SENTRAL ARIFIN CLUSTER RT.002 RW.015 Kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru hingga saat ini fisik rumah tidak selesai dan tanah bersengketa dengan pihak lain yang dibuktikan adanya plang nama pihak lain (ahli waris M. ISYA ANSARI) di atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik tanah yang dibangun perumahan oleh Terdakwa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa alas hak yang dimiliki oleh Terdakwa terkait pembangunan perumahan tersebut namun menurut keterangan Terdakwa kepada saksi kalau surat tanahnya sedang dalam tahap pemecahan ke masing-masing konsumen di BPN Kota Pekanbaru;
- Bahwa dari total harga sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) maka saksi sudah membayar sebanyak 3 (tiga) kali pembayaran dengan total pembayaran sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - Pada tanggal 15 Juni 2021, sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT;
 - Pada tanggal 25 Oktober 2021, sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT;
 - Pada tanggal 26 Oktober 2021, Rp99.000.000,00 (sembilan puluh sembilan juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT.
- Bahwa kondisi fisik unit rumah type 54/130 blok F18 yang saksi beli dari ERDISON MANSUR, dkk tersebut masih dalam tahap pemasangan bata dilester luar rumah namun belum dilakukan pemasangan atap dan finishing lainnya;
- Bahwa yang menguasai fisik rumah/ tanah type 54/130 blok F18 yang dibangun oleh Terdakwa pada saat sekarang ini adalah pihak ahli waris M. ISYA ANSARI dengan adanya plang nama di atas tanah tersebut;
- Bahwa awalnya plang namanya bukan plang nama ahli waris M. ISYA ANSARI tersebut namun nama "ABDUL KADIR" akan tetapi plang nama



kemudian berganti menjadi ahli waris M. ISYA ANSARI tersebut, menurut saksi ahli waris M. ISYA ANSARI merupakan pihak yang mengklaim/bersengketa tanah yang dibangun oleh ERDISON MANSUR, dkk tersebut;

- Bahwa sejak bulan Oktober 2022 sudah berhenti sepenuhnya pembangunan hingga saat ini saksi tidak bisa menghubungi Terdakwa dan JONI juga tidak bisa menghubungi Terdakwa tersebut;
- Bahwa di lokasi perumahan tersebut saksi melihat spanduk perumahan Sentral Arifin milik PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA dan Plang nama kepemilikan tanah atas nama ABDUL KADIR dan maksud progres pembangunan perumahan tersebut JONI menyampaikan pembangunan perumahan telah dilaksanakan secara bertahap;
- Bahwa tidak ada membicarakan hal-hal yang berkaitan dengan pembelian rumah oleh saksi di Kantor Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn. di Jl. Tuanku Tambusai, namun hanya Notaris saja membacakan kesepakatan Surat pengikatan Jual beli yang telah di waarmarking Nomor : 040/WK/VI/2021 tanggal 14 Juni 2021 tersebut;
- Bahwa Terdakwa tidak ada menyampaikan terkait pembelian rumah oleh saksi sewaktu pemberian Surat Pesanan Perumahan tanggal 14 Juni 2021 tersebut, namun Terdakwa hanya menyampaikan terkait sistem pembayaran rumah yang saksi beli sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) secara bertahap;
- Bahwa tidak ada mendapat penjelasan dari Terdakwa tentang status kepemilikan atas tanah yang akan dibangun dan apakah perumahan itu sudah ada Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), namun seiring waktu berjalan saksi pernah menanyakan terkait surat perumahan, kemudian Terdakwa hanya menjawab Surat belum dipecahkan dari surat Induk (dalam proses);
- Bahwa lokasi rumah tipe 54/130 yang saksi beli dari Terdakwa terletak di perumahan Sentral Arifin Cluster RT 002 RW 015 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru;
- Bahwa Saksi dan Terdakwa sudah membuat kesepakatan Damai, dimana Terdakwa berjanji akan memberikan tanah berSertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 795 atas nama Erdison yang berukuran 17 m x 8m (seluas 136 M2 yang terletak di Jalan Restu/ Abadi RT 03 RW 15 Kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru dan sebagai jaminan Terdakwa menyerahkan fotocopy sertipikat Hak Milik No 795 yang

Halaman 15 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



sudah dileges di kantor pos (bukan sertifikat asli) dan saksi belum ada menerima ganti rugi senilai uang Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

- Bahwa ada beberapa hal yang meyakinkan saksi untuk membeli unit rumah dari Terdakwa tersebut antara lain:
 - a. Harga yang ditawarkan kepada saksi terkait unit rumah tersebut adalah harga promo (lebih murah 100 JT dari harga normal) dengan syarat pembayaran cash bertahap;
 - b. Pada saat saksi ke lokasi perumahan kebetulan ada mobil kijang kapsul warna biru plat merah yang menurut keterangan JONI kalau itu adalah pihak BPN Kota Pekanbaru;
 - c. Sudah banyak yang membeli unit rumah type 45 di lokasi perumahan tersebut;
 - d. Proses pembangunan pada saat saksi ke lokasi dilakukan secara terus menerus bahkan malam hari juga dikerjakan pembangunan mulai dari penimbunan hingga proses pembangunannya.
 - Bahwa apa yang disampaikan oleh Terdakwa terkait pengurusan tahap pemecahan ke masing-masing konsumen ke BPN Kota Pekanbaru, namun saksi tidak mengetahui surat induk tersebut apakah Sertifikat Hak Milik atau belum dan saksi tidak ada mendapat penjelasan dari Terdakwa terkait tentang kepemilikan atas tanah yang mana dibangun rumah milik saksi;
 - Bahwa Saksi tidak pernah melakukan pengecekan ke BPN Kota Pekanbaru untuk menanyakan apa benar surat tanah masih dalam proses pengurusan tahap pemecahan ke masing-masing konsumen tersebut;
 - Bahwa kerugian yang saksi alami akibat kejadian tersebut sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membanarkannya;

2. Saksi Najla Khairunnisa Als Ijek Binti Thayer Alwi, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah memberi keterangan sebagai Saksi dalam perkara ini kepada Polisi;
- Bahwa keterangan yang Saksi berikan dihadapan Penyidik itu adalah benar keterangan Saksi sendiri;
- Bahwa saat Saksi diperiksa oleh Penyidik tidak ada dilakukan penekanan maupun paksaan;



- Bahwa ada dibuatkan Berita Acara Pemeriksaannya, dan Saksi menanda tangani Berita Acara Pemeriksaan tersebut;
- Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan adanya tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga, dimana saksi adalah anak kandung dari THAYER ALWI;
- Bahwa Terdakwa menjual unit rumah kepada ayah saksi type 54/130 blok F18 (dekat mesjid) seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang ayah saksi bayarkan secara bertahap namun hingga saat ini fisik rumah tidak selesai dan tanah diduga bersengketa dengan pihak lain yang dibuktikan adanya plang nama pihak lain (ahli waris M. ISYA ANSARI) di atas tanah tersebut;
- Bahwa lokasi rumah type 54/130 yang ayah saksi beli dari Terdakwa tersebut terletak di perumahan SENTRAL ARIFIN CLUSTER RT.002 RW.015 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik tanah yang dibangun perumahan oleh Terdakwa tersebut namun menurut keterangan Terdakwa kepada ayah saksi kalau ia yang merupakan pemilik tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa alas hak yang dimiliki oleh Terdakwa terkait pembangunan perumahan tersebut namun menurut keterangan Terdakwa kepada ayah saksi kalau surat tanahnya sedang dalam tahap pemecahan ke masing-masing konsumen di BPN Kota Pekanbaru;
- Bahwa dari total harga sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) maka ayah saksi sudah membayar sebanyak 3 (tiga) kali pembayaran dengan total pembayaran sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - Pada tanggal 15 Juni 2021, sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT;
 - Pada tanggal 25 Oktober 2021, sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT;
 - Pada tanggal 26 Oktober 2021, Rp99.000.000,00 (sembilan puluh sembilan juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT.



- Bahwa kondisi fisik unit rumah type 54/130 blok F18 yang ayah saksi beli dari ERDISON MANSUR, dkk tersebut masih dalam tahap pemasangan bata dipleser luar rumah namun belum dilakukan pemasangan atap dan finishing lainnya;
- Bahwa yang menunjukkan ayah saksi lokasi tepatnya unit rumah 54/130 blok F18 tersebut adalah JONI yang mana ia selain Marketing perumahan tersebut maka ia juga merupakan tukang pasang teralis besi di perumahan tersebut;
- Bahwa yang menguasai fisik rumah/ tanah type 54/130 blok F18 yang dibangun oleh Terdakwa pada saat sekarang ini adalah pihak ahli waris M. ISYA ANSARI dengan adanya plang nama di atas tanah tersebut;
- Bahwa awalnya plang namanya bukan plang nama ahli waris M. ISYA ANSARI tersebut namun nama "ABDUL KADIR" akan tetapi plang nama kemudian berganti menjadi ahli waris M. ISYA ANSARI tersebut, menurut ayah saksi ahli waris M. ISYA ANSARI merupakan pihak yang mengklaim/ bersengketa tanah yang dibangun oleh sdr. ERDISON MANSUR, dkk tersebut;
- Bahwa sejak bulan Oktober 2022 sudah berhenti sepenuhnya pembangunan hingga saat ini ayah saksi tidak bisa menghubungi Terdakwa dan JONI juga tidak bisa menghubungi Terdakwa tersebut;
- Bahwa ada beberapa hal yang meyakinkan ayah saksi untuk membeli unit rumah dari Terdakwa tersebut antara lain:
 - a. Harga yang ditawarkan kepada ayah saksi terkait unit rumah tersebut adalah harga promo (lebih murah 100 Jt dari harga normal) dengan syarat pembayaran cash bertahap;
 - b. Pada saat ayah saksi ke lokasi perumahan kebetulan ada mobil kijang kapsul warna biru plat merah yang menurut keterangan JONI kalau itu adalah pihak BPN Kota Pekanbaru;
 - c. Sudah banyak yang membeli unit rumah type 45 di lokasi perumahan tersebut;
 - d. Proses pembangunan pada saat ayah saksi ke lokasi dilakukan secara terus menerus bahkan malam hari juga dikerjakan pembangunan mulai dari penimbunan hingga proses pembangunannya.
- Bahwa kerugian yang ayah saksi alami akibat kejadian tersebut sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membanarkannya;



3. **Saksi Fithri Amaliah Als Lili Binti Amru Siregar**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah memberi keterangan sebagai Saksi dalam perkara ini kepada Polisi;
- Bahwa keterangan yang Saksi berikan dihadapan Penyidik itu adalah benar keterangan Saksi sendiri;
- Bahwa saat Saksi diperiksa oleh Penyidik tidak ada dilakukan penekanan maupun paksaan;
- Bahwa ada dibuatkan Berita Acara Pemeriksaannya, dan Saksi menandatangani Berita Acara Pemeriksaan tersebut;
- Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan adanya tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga, dimana saksi adalah istri dari THAYER ALWI;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya JONI menawarkan unit rumah Type 54/130 dengan harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan pembayaran 3 (tiga) tahap, dan setelah dilakukan pembayaran tahap kedua, namun unit rumah yang seharusnya diselesaikan bulan Oktober 2021 atau perpanjangan waktu 2 (dua) bulan atau pada bulan Desember 2021, namun sampai dengan saat ini rumah tersebut tidak selesai dan diketahui bahwa tanah tempat dibangun rumah tersebut bersengketa dengan pihak lain dan uang yang telah dibayarkan sebanyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tidak dikembalikan sampai dengan saat sekarang ini;
- Bahwa THAYER ALWI merupakan suami saksi dan saksi kenal dengan Terdakwa sejak suami saksi membeli unit rumah yang ditawarkan oleh Terdakwa sekaligus sebagai pihak Devopeler pembangunan rumah tersebut. Lokasi unit rumah yang dibangun type 54/130 tersebut adalah di Jl. Guru Arifin Ahmad Blok F No.18 (dekat masjid) Kota Pekanbaru, perumahan tersebut merupakan milik EDISON MANSUR dengan perusahaan PT. PROPERTY SENTRAL NUSANTARA dan nama perumahan tersebut adalah SENTRAL ARIFIN CLUSTER;
- Bahwa Saksi mengetahui nama perumahan tersebut dengan type rumah berdasarkan brosur yang dibawa oleh saksi jhoni pada saat menawarkan unit rumah tersebut kepada suami saksi pada bulan Mei 2021, dimana brosur tersebut diserahkan kepada kami untuk dipelajari, dan kami



berkeinginan untuk membeli unit rumah tersebut, kemudian diberikan 1(satu) lembar SURAT PESANAN PERUMAHAN tertanggal 14 Juni 2021 sebagai bukti kami telah membeli unit rumah tersebut dan tertuang nama perusahaan yaitu PT. PROPERTY SENTRAL NUSANTARA dengan alamat Jl. Arifin Ahmad No.14 Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru;

- Bahwa berdasarkan kesepakatan bahwa unit rumah type 54/130 dijual oleh Terdakwa dengan harga sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa Suami saksi membeli unit rumah type 54/130 dari Terdakwa dalam kondisi belum dibangun dan akan dibangun setelah adanya pembayaran tahap pertama yaitu 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan pembayaran unit rumah dilakukan secara bertahap yaitu sebanyak 3 (tiga) kali;
- Bahwa pembayaran 3 (tiga) tahap sehubungan dengan pembelian unit rumah type 54/130 dari Terdakwa adalah sebagai berikut:
 - a. Pembayaran Sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) telah dibayar sebelum penandatanganan perjanjian perikatan jual beli atau tertanggal 14 Juni 2021.
 - b. Pembayaran Sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayar setelah bata dinding terpasang penuh.
 - c. Pembayaran Sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayar setelah pembangunan rumah selesai atau sudah terpasang semua mulai dari pintu, sampai atap pembangunan rumah.
- Bahwa sehubungan dengan pembelian unit rumah type 54/130 tersebut ada dibuat SURAT PERIKATAN JUAL BELI antara EDISON MANSUR dengan suami saksi bernama THAYER ALWI pada tanggal 14 Juni 2021 yang dibuat dibawah tangan dan dilegalisasi oleh DEKE SAPUTRA, SH, MKn selaku Notaris (bukti surat terlampir);;
- Bahwa setelah suami saksi membayar uang muka sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sesuai dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli tanggal 14 Juni 2021, kemudian Terdakwa mulai membangun unit milik kami;
- Bahwa suami saksi telah melakukan pembayaran sesuai dengan Surat Perikatan Jual Beli tertanggal 24 Juni 2021, dimana untuk Tahap Pertama sudah dilakukan pembayaran sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada tanggal 15 Juni 2021 dan juga untuk pembayaran tahap

Halaman 20 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



kedua sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada tanggal 26 Oktober 2021 dikarenakan sudah dilakukan pembangunan unit rumah dengan pemasangan batu bata., namun untuk pembayaran pelunasan sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tidak dilakukan atau belum dilakukan pembayaran dikarenakan sesuai dengan perjanjian rumah tersebut dibayar setelah selesai dibangun berikut pemasangan pintu dan jendela, namun sampai denan saat ini rumah tersebut belum selesai dan bukti pembayaran oleh suami saksi dengan adanya rekening Koran Bank Muamalat an. THAYER ALWI dan pembayaran sejumlah uang tersebut melalui transfer ke Rekening an. Property Sentral Nusantara (rekening Koran terlampir);

- Bahwa berdasarkan Surat Perikatan Jual Beli bahwa suami saksi akan melakukan pembayaran pelunasan unit rumah apabila rumah sudah selesai dibangun dengan pemasangan jendela dan pintu rumah dan pihak Terdakwa berjanji akan membangun rumah tersebut selama 4 (empat) bulan atau diperkirakan selesai rumah tersebut pada bulan Oktober 2021 dan apabila belum selesai akan ditambah lagi selama 2 (dua) bulan atau diprkirakan selesai dan tuntas pada bulan Desember 2021;
- Bahwa terakhir suami saksi melihat unit rumah type 54/130 yang dibangun tersebut hampir setiap hari dan terakhir pada hari Selasa tanggal 20 Juni 2023 dengan kondisi yang sama yaitu sudah terpasang batu bata dan sudah di plaster, namun belum ada atap rumah, jendela dan pintu serta lantai, arti kata bahwa rumah tersebut belum selesai dan Terdakwa sudah ingkar janji dari perjanjian yang telah dibuat dengan suami saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sebab unit rumah type 54/130 belum selesai, namun didepan bangunan rumah tersebut adanya plang yang bertuliskan "PENGUMUMAN TANAH INI MILIK AHLI WARIS M. ISYA ANSARI UKURAN LUAS:500 M2 DILARANG KERAS MASUK TANPA IZIN" sehingga atas adanya plang tersebut kami berpendapat bahwa tanah tersebut masih dalam bermasalah atau bersengketa;
- Bahwa dengan adanya ingkar janji dari Terdakwa sehubungan perjanjian perikatan jual beli tersebut, sehingga suami saksi selalu menghubungi dan menjumpai Terdakwa, namun yang bersangkutan selalu menghindar dan tidak bertanggung jawab;
- Bahwa kerugian yang suami saksi alami akibat kejadian tersebut sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);



Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membanarkannya;

4. **Saksi Abd. Kadir Als Bacok Bin Alm Banko**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah memberi keterangan sebagai Saksi dalam perkara ini kepada Polisi;
- Bahwa keterangan yang Saksi berikan dihadapan Penyidik itu adalah benar keterangan Saksi sendiri;
- Bahwa saat Saksi diperiksa oleh Penyidik tidak ada dilakukan penekanan maupun paksaan;
- Bahwa ada dibuatkan Berita Acara Pemeriksaannya, dan Saksi menandatangani Berita Acara Pemeriksaan tersebut;
- Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan adanya tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi ada melakukan kerjasama dalam hal pembangunan Perumahan Sentral Arifin yang dibangun oleh Terdakwa selaku Developer Perumahan Sentral Arifin (Direktur PT. SENTRAL POPERTI NUSANTARA), yang mana saksi pemilik tanah tempat dibangunnya rumah di Perumahan Sentral Arifin tersebut;
- Bahwa Saksi melakukan kerjasama dengan Terdakwa dalam hal Pembangunan Perumahan Sentral Arifin pada tanggal 29 April 2021 di Kantor Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn Jalan Tuanku Tambusai Kota Pekanbaru;
- Bahwa Bukti saksi melakukan kerjasama dengan Terdakwa dalam hal pembangunan Perumahan Sentral Arifin yaitu 1 (satu) rangkap fotocopy perjanjian pembangunan perumahan dan penentuan bagian dari Kantor Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn. (bukti terlampir);
- Bahwa legalitas surat tanah saksi yang saksi jadikan objek kerjasama dengan Terdakwa dalam hal pembangunan Perumahan Sentral Arifin yaitu:
 - a. 1 (satu) lembar fotocopy surat keterangan pemilikan tanah nomor: 60/KT/1980 tanggal 28 Desember 1980 an. ABD. KADIR.
 - b. 1 (satu) lembar fotocopy surat keterangan pemilikan tanah nomor: 27/KT/1985 tanggal 24 Agustus 1985 an. M. YUSUF yang dikuasakan kepada saksi melalui Kantor Notaris/PPAT ZULKHAINEN, S.H., M.H. nomor 59 tanggal 26 November 2015.

Halaman 22 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



- Bahwa luas masing-masing tanah yang saksi jadikan objek kerjasama dengan Terdakwa dalam hal pembangunan Perumahan Sentral Arifin tersebut 2 (dua) Ha dengan total keseluruhan seluas 4 (empat) Ha;
- Bahwa lokasi Perumahan Sentral Arifin tersebut terletak di Jalan Guru III/ Jalan Arifin Ahmad Kota Pekanbaru;
- Bahwa tanah milik saksi sebelum saksi melakukan kerjasama dengan Terdakwa tidak pernah bermasalah atau bersengketa dengan pihak lain;
- Bahwa perumahan Sentral Arifin milik Terdakwa yang dibangun di atas tanah milik saksi pembangunannya terhenti/ tidak dilanjutkan;
- Bahwa sebab pembangunan Perumahan Sentral Arifin milik Terdakwa terhenti/ tidak dilanjutkan karena Terdakwa tidak melakukan pengurusan peningkatan surat dasar tanah milik saksi menjadi Sertifikat Hak Milik sehingga tidak bisa diterbitkannya surat izin mendirikan bangunan di Perumahan Sentral Arifin milik Terdakwa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi pihak Developer tidak bisa melakukan pembangunan unit perumahan jika tidak memiliki dasar surat Sertifikat Hak Milik (SHM) dan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan saksi selalu mengingatkan Terdakwa dalam hal tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan THAYER ALWI;
- Bahwa Pertama kali saksi bertemu dengan Terdakwa membahas terkait akan dibangunnya Perumahan dengan lokasi tanah tersebut yang terletak di Jalan Guru/ Jalan Arifin Ahmad Pekanbaru pada sekira bulan Februari 2021 di rumah saksi Jalan Kadiran Kec. Tenayan Raya Kota Pekanbaru;
- Bahwa Saksi ada menyampaikan kepada Terdakwa dasar tanah/ lahan milik saksi masih surat keterangan pemilik tanah;
- Bahwa Terdakwa mengatakan “Ya nggak apa-apa pak, nanti saya yang mengurus peningkatan status sertifikat dan terhadap semua pengurusan legalitas biar saya yang mengurus semuanya”;
- Bahwa bentuk kerjasama dalam hal pembangunan Perumahan Sentral Arifin pada tanggal 29 April 2021 tersebut yaitu 1 (satu) rangkap Perjanjian Pembangunan Perumahan dan Penentuan Bagian Nomor 13 antara saksi dan terlampir;
- Bahwa Kuasa yang saksi terima dari YUSUF yaitu Penerima Kuasa sesuai dengan salinan Akta Notaris/ PPAT ZULKHAINEN, S.H., M.H. beralamat Kantor Jalan A. Yani No. 23 Sei Lakam Tanjung Balai Karimun Prov. Kep. Riau (bukti terlampir);

Halaman 23 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



- Bahwa kerjasama dalam hal pembangunan Perumahan Sentral Arifin antara saksi dengan Terdakwa tersebut dibuat pada tanggal 29 April 2021 di Kantor Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn yang beralamat Jalan Tuanku Tambusai/ Nangka Komplek Puri Nangka Sari Blok E-19 Pekanbaru;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengalihkan dan menjual tanah saksi tersebut kepada Terdakwa;
- Bahwa alas hak kepemilikan atas rumah yang dibangun Terdakwa sama;
- Bahwa yang menjadi dasar Terdakwa yang melakukan pengurusan peningkatan surat dasar tanah milik saksi menjadi Sertifikat Hak Milik, atas milik saksi sesuai dengan 1 (satu) rangkap Perjanjian Pembangunan Perumahan Dan Penentuan Bagian Nomor 13 antara ABD QADIR dengan Terdakwa yang tercantum dalam Pasal 2 dan Pasal 3 yang dibuat pada tanggal 29 April 2021 di Kantor Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn yang beralamat Jalan Tuanku Tambusai/ Nangka Komplek Puri Nangka Sari Blok E-19 Pekanbaru (bukti terlampir);
- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa diterbitkannya surat Izin Mendirikan Bangunan di Perumahan Sentral Arifin tersebut seharusnya meningkatkan alas hak surat kepemilikan tanah menjadi Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa Saksi tidak melarang Terdakwa melakukan pembangunan perumahan padahal tidak memiliki dasar surat Sertifikat Hak Milik dan surat izin mendirikan bangunan karena saksi dengan Terdakwa telah diikat dengan perjanjian sesuai dengan Perjanjian Pembangunan Perumahan Dan Penentuan Bagian Nomor 13 antara ABD QADIR (saksi sendiri) dengan ERDISON MANSUR yang dibuat pada tanggal 29 April 2021 di Kantor Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn yang beralamat Jalan Tuanku Tambusai/ Nangka Komplek Puri Nangka Sari Blok E-19 Pekanbaru (bukti terlampir), namun saksi selalu mengingatkan Terdakwa untuk selalu mengurus alas hak milik saksi yang dikerjakasikan dengannya agar ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik, tetapi Terdakwa selalu melalaikannya;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membanarkannya;

5. **Saksi Jhoni Hendra Yadi Als Jhon Bin Mansur**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah memberi keterangan sebagai Saksi dalam perkara ini kepada Polisi;



- Bahwa keterangan yang Saksi berikan dihadapan Penyidik itu adalah benar keterangan Saksi sendiri;
- Bahwa saat Saksi diperiksa oleh Penyidik tidak ada dilakukan penekanan maupun paksaan;
- Bahwa ada dibuatkan Berita Acara Pemeriksaannya, dan Saksi menanda tangani Berita Acara Pemeriksaan tersebut;
- Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan adanya tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi yang menyerahkan brosur kepada THAYER ALWI, saksi juga menunjukkan lokasi Perumahan Sentral Arifin dan Perumahan Sentral Abadi;
- Bahwa Saksi adalah adik kandung Terdakwa, saksi kenal THAYER ALWI karena memasang teralis di rumahnya;
- Bahwa lokasi Perumahan Sentral Arifin tersebut terletak di Jl. Guru RT.002 RW.015 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru;
- Bahwa pada akhir bulan Maret 2021, saksi ada mengerjakan pekerjaan tralis besi dan kanopi di rumah THAYER ALWI yang terletak di Jl. Sekolah Rumbai Kota Pekanbaru, saksi ada menawarkan Perumahan Sentral Abadi kepada THAYER ALWI yang terletak di Jl. Abadi Arifin Ahmad namun belum berminat. Pada pertengahan bulan Mei 2021, saksi kembali menawarkan kepada THAYER ALWI Perumahan Sentral Arifin yang terletak di Jl. Guru karena, akhirnya kami sepakat untuk mengecek lokasi Perumahan Sentral Abadi dan Perumahan Sentral Arifin, adapun THAYER ALWI berminat di Perumahan Sentral Arifin dengan alasan dekat dengan apotik, Kemudian saksi memberikan alamat kantor PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA kepada THAYER ALWI, setelah menegosiasi antara THAYER ALWI dengan Terdakwa maka saksi menemani THAYER ALWI ke kantor Notaris Deke Saputra di Jl.Nangka/ Tuanku Tambusai, setelah mengantarkan ke kantor Notaris maka saksi meninggalkan THAYER ALWI untuk berurusan langsung dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti sistem pembelian/ pembayaran rumah yang dilakukan oleh THAYER ALWI tersebut termasuk harga rumahnya namun kalau di brosur maka untuk type 54/130 harganya sejumlah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);



- Bahwa menurut keterangan THAYER ALWI sudah membayar sebanyak 2 (dua) kali/ tahap pembayaran maka total uang yang telah diberikan/ ditransfer ke PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA adalah sejumlah Rp200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa kondisi rumah yang dibeli oleh THAYER ALWI pada saat sekarang ini sudah berdiri rumah/ dibata dan plester namun belum dipasang atap rumah dan belum finishing lainnya, adapun yang membangun rumahnya adalah Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa bisa ada pihak lain yang memasang plang nama bertulisan "tanah ini milik ahli waris M. ISYA ANSARI" tersebut, adapun saksi belum melihat kondisi Perumahan Sentral Arifin pada saat sekarang ini ataupun pada saat ada plang nama tersebut;
- Bahwa orang yang bertanggung jawab atas rumah yang telah selesai dibangun dan sampai serah terima kunci rumah kepada konsumen tersebut yaitu Terdakwa;
- Bahwa alas hak yang dimiliki oleh pihak PT. PROPERTI SENTRAL ARIFIN terkait menjual rumah kepada THAYER ALWI tersebut adalah berupa SKT a.n. M.YUSUF;
- Bahwa Terdakwa belum ada memiliki surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terkait pembangunan rumah THAYER ALWI tersebut, adapun izin yang dimiliki adalah surat izin penimbunan;
- Bahwa sebab unit rumah THAYER ALWI belum finishing sampai saat ini dikarenakan lokasi tanah perumahan tersebut bermasalah diantaranya objek tanah tersebut diklaim oleh pihak Pemko Pekanbaru termasuk dalam kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH);
- Bahwa sampai saat ini surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Perumahan Sentral Arifin tidak ada;
- Bahwa Terdakwa ada menyampaikan kepada saksi bahwa tanah yang akan dibangun perumahan itu adalah milik ABDUL QADIR Als BACOK bukan Sertifikat Hak Milik (SHM) melainkan masih SKPT (surat keterangan pemilikan tanah);

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membanarkannya;

6. Saksi Muhd Alim Hidayatullah Als Almi Bin Alms Azam Awang, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah memberi keterangan sebagai Saksi dalam perkara ini kepada Polisi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



- Bahwa keterangan yang Saksi berikan dihadapan Penyidik itu adalah benar keterangan Saksi sendiri;
- Bahwa saat Saksi diperiksa oleh Penyidik tidak ada dilakukan penekanan maupun paksaan;
- Bahwa ada dibuatkan Berita Acara Pemeriksaannya, dan Saksi menanda tangani Berita Acara Pemeriksaan tersebut;
- Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan adanya tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Pekerjaan saksi adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dan menjabat sebagai Kordinator Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan sejak Bulan 01 Juni 2020 sampai dengan sekarang ini, bahwa saksi ditunjuk memenuhi pemeriksaan saat ini berdasarkan Surat Tugas Nomor: 3357/ST-14.71.UP.02.03/VIII/2024 tanggal 05 Agustus 2024 (terlampir);
- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi sebagai Kordinator Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru adalah Melayani permohonan diantaranya roya sertifikat, pengecekan sertifikat, permohonan penerbitan sertifikat, permohonan blokir dan sita sertifikat dan permohonan sertifikat pengganti karena hilang dan rusak dan tugas saksi bertanggung jawab kepada Kepala Seksi Penetapan dan Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;
- Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tidak terdapat permohonan proses pengajuan peningkatan status ke Sertifikat Hak Milik atas nama ERDISON MANSUR ataupun pihak PT. Properti Sentral Nusantara;
- Bahwa Saksi mengetahui berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru perihal Perumahan Sentral Arifin oleh PT. Properti Sentral Nusantara termasuk sebagai wilayah ruang terbuka hijau berdasarkan kawasan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Kota Pekanbaru, karena terdapat peta situasi bidang tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk keperluan proses penyidikan Dit Reskrimsus Polda Riau;

Halaman 27 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



- Bahwa sesuai dengan permintaan pihak Ditreskrimsus Polda Riau yang mana meminta kami untuk melakukan pengambilan Titik Koordinat TKP, kemudian pihak kami menindaklanjuti permintaan tersebut pada tanggal 30 Juni 2022, hasil yang kami dapati dari alat ukur yang kami miliki bahwa:
 - Dari hasil peninjauan lokasi pihak kami dengan surat keterangan pemilikan tanah nomor: 60/KT/1980 tanggal 28 Desember 1980 an. ABD. KADIR dengan luas 13150 M2 yang mana bidang tanah yang berada di atas ruang terbuka hijau seluas 5695 M2 dan terkena sempadan sungai seluas 631 M2.
 - Dari hasil peninjauan lokasi pihak kami dengan surat keterangan pemilikan tanah nomor: 27/KT/1985 tanggal 24 Agustus 1985 an. M. YUSUF yang dikuasakan kepada ABD KADIR melalui Kantor Notaris/PPAT ZULKHAINEN, S.H., M.H. nomor 59 tanggal 26 November 2015 dengan luas 21066 M2 yang mana bidang tanah yang berada di atas ruang terbuka hijau seluas 20018 M2 (yang pada intinya tanah/ lahan tersebut berada di atas kawasan ruang terbuka hijau).

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membanarkannya;

7. **Saksi Fakhruddin, S.P., M.H. Als Udin Bin Alm Anwar Sidik**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa ;
- Bahwa Saksi pernah memberi keterangan sebagai Saksi dalam perkara ini kepada Polisi;
- Bahwa keterangan yang Saksi berikan dihadapan Penyidik itu adalah benar keterangan Saksi sendiri;
- Bahwa saat Saksi diperiksa oleh Penyidik tidak ada dilakukan penekanan maupun paksaan;
- Bahwa ada dibuatkan Berita Acara Pemeriksaannya, dan Saksi menanda tangani Berita Acara Pemeriksaan tersebut;
- Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan adanya tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa pekerjaan saksi adalah Pegawai Negeri Sipil (PNS) di Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru dan menjabat sebagai Kepala Bidang Penegakkan Perundang-Undangan Daerah Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru sejak bulan 07 Februari 2020 sampai

Halaman 28 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



dengan sekarang ini, bahwa saksi ditunjuk memenuhi pemeriksaan saat ini berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor: SP.00/SATPOL PP/795/2024 tanggal 23 Juli 2024 (terlampir);

- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi sebagai Kepala Bidang Penegakkan Perundangan Daerah Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru adalah membantu Kepala satuan Polisi Pamong Praja dalam menegakkan peraturan daerah dan peraturan kepala daerah di wilayah Kota Pekanbaru dan tugas saksi bertanggung jawab kepada Kepala satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru;
- Bahwa berdasarkan dokumen yang kami miliki bahwa saksi kenal dengan Terdakwa setelah ianya datang ke Kantor Satuan Polisi Pamong Praja pada tanggal 06 Agustus 2021 untuk dilakukan pemeriksaan sehubungan dengan Pelanggaran Perda No. 07 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Bahwa Saksi mengetahui adanya kegiatan pembangunan perumahan dengan nama Perumahan Sentral Arifin di Jl. Guru Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru yang dilakukan oleh PT. Properti Sentral Nusantara berdasarkan dokume/arsip yang kami miliki sesuai pengaduan masyarakat Nomor: 01/P6/VI/2021 tanggal 2 Juli 2021 atas nama NEMLINA BR PURBA;
- Bahwa PT. PROPERTY SENTRAL NUSANTARA melakukan pelanggaran membangun perumahan tanpa izin atau belum memiliki IMB sesuai dengan Perda No. 07 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Bahwa berdasarkan dokumen yang kami miliki bahwa pada tanggal 21 Juli 2021 Satpol PP Kota Pekanbaru menerima pengaduan dari NEMLINA BR PURBA (Istri dari MARTUA SARAGIH) yang mengadukan bahwa developer mendirikan bangunan tanpa ijin mendirikan bangunan, maka menindaklanjuti laporan tersebut, pihak Satpol PP Kota Pekanbaru turun ke lokasi dan didapati bahwa kegiatan pembangunan tidak ada papan ijin mendirikan bangunan (IMB) selanjutnya pada tanggal 06 Agustus 2021 pihak Satpol PP Kota Pekanbaru telah melakukan pemeriksaan terhadap Terdakwa selaku Direktur PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA, dari hasil pemeriksaan tersebut, Terdakwa menyatakan bahwa proyek perumahan tersebut dikerjakan sejak tanggal 15 Juni 2021, yang mana pihak PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA bekerja sama dengan



ABDUL KADIR yang mengaku sebagai pemilik lahan seluas 3,6 hektar berdasarkan Surat Keterangan Pemilik Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tangkerang Kec. Siak Hulu Tahun 1980 untuk melakukan pembangunan perumahan dengan sistem pembagian hasil 4 banding 1;

- Bahwa Terdakwa juga menyatakan surat tanah masih dalam proses ke Sertifikat, dan yang bersangkutan juga mengetahui salahnya yaitu membangun belum memiliki IMB dari pemerintah kota Pekanbaru. Sesuai dengan Surat Pernyataan Terdakwa pada tanggal 06 Agustus 2021 yang dibuat dan ditandatangani diatas materai yang menyatakan bahwa:
 - ERDISON MANSUR mengakui salah karena membangun tanpa izin (sesuai dengan Perda No. 07 Tahun 2012).
 - ERDISON MANSUR bersedia menghentikan pembangunan bangunan
- Bahwa Pada tanggal 14 September 2021 Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru menerima tembusan surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Nomor 503/DPMPTSP-BPKPL/1309 perihal Informasi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menerangkan bahwa *"bangunan perumahan PT. PROPERTY SENTRAL NUSANTARA yang sudah berdiri di Jl. Arifin Ahmad / Jl. Guru Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai Kota pekanbaru belum memiliki/belum mengurus Izin Mendirikan bangunan (IMB) di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Pekanbaru"*

Berdasarkan hal tersebut, maka Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru menerbitkan Surat Perintah Penghentian Pembangunan kepada Pimpinan PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA dengan surat Nomor: 301/POL.PPPPUD/1048/2021 tanggal 29 September 2021. Akan tetapi pihak PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA sama sekali tidak memenuhi surat pernyataannya tanggal 06 Agustus 2021 untuk menghentikan pembangunan, juga tidak mematuhi perintah penghentian pembangunan dari Satpol PP Kota Pekanbaru tanggal 29 September 2021, maka kemudian pada tanggal 26 Oktober 2021 Satpol PP Kota Pekanbaru bersama-sama dengan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, melakukan pemasangan stiker terhadap bangunan rumah yang terletak di Jalan Guru/ Jalan Arifin Ahmad Kota Pekanbaru tersebut yang mana dituangkan dalam Berita Acara Pemasangan Stiker Bersama Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan



Terpadu Satu Pintu tanggal 26 Oktober 2021 yang ditandatangani JONI selaku perwakilan pemilik bangunan;

- Bahwa Stiker yang dipasangkan atau ditempelkan pada bangunan rumah di Perumahan Sentral Arifin tersebut bertuliskan "Bangunan ini dalam pengawasan melanggar Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No 7 Tahun 2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB)" dan juga "Dilarang membangun tanpa Izin dari Walikota Pekanbaru";
- Bahwa Terdakwa sama sekali tidak mematuhi peringatan dan perintah dari Dinas Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru karena masih terus melakukan pembangunan perumahan dimaksud. Adapun tindakan yang dilakukan pihak Satpol PP Kota Pekanbaru selanjutnya yaitu menerbitkan Surat Perintah Bongkar Sendiri Nomor : 301/POL.PP-PPUD/351/2022 tanggal 28 Maret 2022 kepada Terdakwa;
- Bahwa sampai saat ini Terdakwa tidak ada melaksanakan pembongkaran sendiri atas bangunan perumahan yang dibangun olehnya tersebut;
- Bahwa berkaitan tentang perizinan PT. PROPERTY SENTRAL NUSANTARA apakah ada melakukan pengurusan IMB atau tidak, yang mengetahuinya adalah pihak dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Pekanbaru;
- Bahwa setahu saksi bahwa lahan yang dikerjakan oleh PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA untuk pembangunan perumahan Sentral Arifin tersebut merupakan areal yang masuk dalam Ruang Terbuka Hijau (RTH) berdasarkan Perda Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membanarkannya;

8. Saksi Muh. Yusuf, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah memberi keterangan sebagai Saksi dalam perkara ini kepada Polisi;
- Bahwa keterangan yang Saksi berikan dihadapan Penyidik itu adalah benar keterangan Saksi sendiri;
- Bahwa saat Saksi diperiksa oleh Penyidik tidak ada dilakukan penekanan maupun paksaan;
- Bahwa ada dibuatkan Berita Acara Pemeriksaannya, dan Saksi menanda tangani Berita Acara Pemeriksaan tersebut;
- Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan adanya tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa;



- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi kenal dengan ABD KADIR Alias BACOK dan saksi ada memiliki hubungan keluarga dengan ABD KADIR Alias BACOK;
- Bahwa Saksi ada memiliki tanah/ lahan yang terletak di Jalan Guru/ Jalan Arifin yang dikerjasamakan ABD KADIR Alias BACOK dalam pembangunan Perumahan Sentral Arifin yang dibangun oleh Developer PT Sentral Nusantara;
- Bahwa dasar tanah/ lahan yang terletak di Jalan Guru/ Jalan Arifin yang dikerjasamakan ABD KADIR Alias BACOK dalam pembangunan Perumahan Sentral Arifin yang dibangun oleh Developer PT. SENTRAL NUSANTARA yang saksi miliki yaitu 1 (satu) lembar Surat Keterangan pemilikan tanah Nomor : 27 / KT/1985 tanggal 24 Agustus 1985 an M. YUSUF;
- Bahwa adapun sebab saksi memberikan kerjasama kepada ABD KADIR Alias BACOK dalam pembangunan Perumahan Sentral Arifin yang dibangun oleh Developer PT. SENTRAL NUSANTARA yaitu saksi telah memberi kuasa kepada ABD KADIR Alias BACOK sesuai dengan yang kuasa kepada ABD KADIR Alias BACOK melalui Kantor Notaris/ PPAT ZULKHAINEN, SH., MH Nomor 59 tanggal 26 November 2015;
- Bahwa adapun sebab saksi memberikan kuasa kepada ABD KADIR Alias BACOK karena alamat domisili saksi berada sangat jauh dari kota Pekanbaru yang mana alamat saksi saat ini berada Kabupaten Bulukamba Propinsi Sulawesi Selatan sehingga saksi memberi kuasa penuh terhadap tanah/ lahan tersebut kepada ABD KADIR Alias BACOK;
- Bahwa cara saksi mendapatkan tanah/ lahan yang terletak di Jalan Guru/ Jalan Arifin Ahmad Kota Pekanbaru sesuai dengan surat keterangan pemilikan tanah nomor : 27 / KT/1985 tanggal 24 Agustus 1985 an M.Yusuf adalah sebagai berikut:
 - a. Pada Tahun 1977 saksi berstatus menjadi warga binaan di Lapas Kota Pekanbaru bersama-sama dengan ABD KADIR Alias BACOK, kemudian pada saat itu adanya proyek pembukaan lahan dari Ka Lapas dengan anggota pembukaan lahan/ hutan tersebut dari warga binaan sehingga kami beranggotakan 40 orang yang diketuai oleh ABD KADIR Alias BACOK.



- b. Adapun lokasi pembukaan lahan yang kami lakukan ada beberapa tempat disekitaran Pekanbaru dan salah satunya di wilayah Banch Laweh dengan luasnya ± 100 Ha dengan kegiatan penebangan, penumbangan dan pembersihan lahan yang awalnya merupakan kondisi hutan alam dan tanaman hutan liar.
- c. Pada tahun 1979 pengerjaan penumbangan dan pembersihan lahan di Banch Laweh selesai kami kerjakan dan oleh ABD KADIR Alias BACOK melakukan pembagian lahan kepada setiap anggota dan saksi sendiri mendapat luasan lahan ± 2 Ha di daerah Banch Laweh (saat ini berada di Jl. Arifin Ahmad/ Jl. Guru Kota Pekanbaru).
- d. Pada tahun 1982 saksi bebas dari hukuman Lapas Pekanbaru dan kemudian saksi pergi dan berdomisili di daerah Kecamatan Kundur Kabupaten Karimun Propinsi Kepri sehingga untuk pengurusan dan pemantauan lahan milik saksi tersebut saksi serahkan kepada ABD KADIR Alias BACOK dikarenakan yang bersangkutan bertempat tinggal di kota Pekanbaru.
- e. Pada tahun 1985 ABD KADIR Alias BACOK menginformasikan kepada saksi dan kawan-kawan lainnya bahwa terhadap lahan yang kami kuasai dan kelola tersebut akan dilakukan pengurusan surat tanah secara kolektif oleh ABD KADIR Alias BACOK sehingga terbit surat tanah atas nama saksi (M. YUSUF) pada tahun 1985 dan sejak itu sampai dengan saat ini surat tanah atas nama saksi tersebut masih dipegang dan dikuasai oleh ABD KADIR Alias BACOK.
- f. Bahwa selama kami menguasai lahan tersebut dan sampai terbit surat tanah tidak ada pihak lain yang lain komplin, dikarenakan yang kami buka adalah hutan alam, namun sekira tahun 1993 berdasarkan informasi dari ABD KADIR Alias BACOK bahwa ada pihak-pihak yang mengklaim bidang tanah tersebut namun dapat diselesaikan permasalahan tersebut oleh ABD KADIR Alias BACOK.
- g. Pada tahun 2015 ABD KADIR Alias BACOK menginformasikan bahwa bidang tanah milik saksi dan milik ABD KADIR Alias BACOK akan diurus untuk kerjasama dengan pihak lain dalam bentuk perumahan sehingga saksi setuju sehingga ABD KADIR Alias BACOK menjumpai saksidi Kecamatan Kundur Kabupaten Karimun Propinsi Kepri dengan maksud untuk dibuatkan Surat Kuasa Penuh terhadap tanah/ lahan milik saksi sesuai dengan Surat keterangan pemilikan tanah Nomor 27/KT/1985



tanggal 24 Agustus an M. YUSUF yang mana sesuai dengan Akta Notaris Kuasa kepada ABD KADIR Alias BACOK melalui Notaris/ PPAT ZULKHAINEN SH., MH Nomor 59 tanggal 26 November 2015 yang berdomisili Kantor di Jalan A Yani No.23 Sei Lakam Tanjung Balai Karimum Propinsi Kepri.

- Bahwa sehubungan istri saksi meninggal dunia sehingga pada tahun 2017 saksi pulang kampung dan menetap di Kabupaten Bulukamba Propinsi Sulawesi Selatan;
- Bahwa pada tahun 2021 saksi mendapat informasi dari ABD KADIR Alias BACOK bahwa tanah/ lahan milik saksi tersebut akan dibangun Perumahan oleh pihak Developer dan akan kerjasama sehingga bidang tanah milik saksi dan ABD KADIR Alias BACOK dilakukan kerjasama dan secara keseluruhan saksi serahkan kepada ABD KADIR Alias BACOK dalam prosesnya dikarenakan saksi sudah menetap di Kab. Bulukamba Propinsi Sulawesi Selatan;

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membanarkannya;

9. **Saksi Doni Romiza Als Yaza Bin Zulkia**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah memberi keterangan sebagai Saksi dalam perkara ini kepada Polisi;
- Bahwa keterangan yang Saksi berikan dihadapan Penyidik itu adalah benar keterangan Saksi sendiri;
- Bahwa saat Saksi diperiksa oleh Penyidik tidak ada dilakukan penekanan maupun paksaan;
- Bahwa ada dibuatkan Berita Acara Pemeriksaannya, dan Saksi menanda tangani Berita Acara Pemeriksaan tersebut;
- Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan adanya tindak pidana penipuan yang dilakukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa pihak Developer yang membangun unit rumah Type 54/130 Blok F Nomor 18 tersebut adalah PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA dan pada perusahaan tersebut saksi menjabat sebagai Komisaris sejak tanggal 21 Desember 2021 sesuai dengan AKTA Pernyataan Keputusan Rapat PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA dengan Nomor Akta 17 tanggal 21 Desember 2021 (terlampir);
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa sejak bulan Maret 2021;



- Bahwa Struktur perusahaan PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA tersebut sesuai dengan Akta Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn. No. 12 tanggal 20 April 2021 tentang akta pendirian perseroan terbatas PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA adalah sebagai berikut :

- a. ERDISON MANSUR menjabat selaku Direktur.
- b. BAGUS PERMANA PUTRA menjabat selaku Komisaris.
- c. WENDRI menjabat selaku Komisaris Utama.

Kemudian pada tanggal 21 Desember 2021 dibuat AKTA Pernyataan Keputusan Rapat PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA dengan Nomor Akta 17 tanggal 21 Desember 2021 dengan struktur sebagai berikut:

- a. ERDISON MANSUR menjabat selaku Direktur.
- b. DONI ROMIZA menjabat selaku Komisaris;
- c. BAGUS PERMANA PUTRA menjabat selaku Komisaris Utama.

- Bahwa lokasi pembangunan unit rumah Sentral Arifin oleh pihak PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA adalah di Jl. Guru RT.002 RW.016 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru seluas 4 Ha;
- Bahwa alamat kantor di Jl. Arifin Ahmad Ruko No.14 (disamping rumah makan palapa) Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru;
- Bahwa berdasarkan keterangan Terdakwa bahwa lahan tersebut milik ABDUL KADIR Alias BACOK dengan bukti kepemilikan berupa 2 (dua) persil surat tanah berupa surat keterangan pemilikan tanah Nomor: 27/KT/V/1985 atas nama M. YUSUF dan surat keterangan pemilikan tanah Nomor: 60/KT/V/1980 atas nama ABD KADIR;
- Bahwa Saksi mengetahui dalam hal pembangunan unit rumah di atas lahan seluas 4 Ha tersebut adanya dibuat kerjasama antara Terdakwa (Pihak PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA) dengan ABD KADIR Alias BACOK sesuai dengan Akta Perjanjian Pembangunan Perumahan dan penentuan bagian yang dibuat di hadapan Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn. Nomor: 13 tanggal 29 April 2021;
- Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian pembangunan perumahan dan penentuan bagian yang dibuat di hadapan Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn. Nomor: 13 tanggal 29 April 2021, maka ABD KADIR Alias BACOK (pemilik tanah) akan mendapatkan 1 (satu) unit rumah setiap 5 (lima) unit

Halaman 35 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



yang dibangun (1 banding 4) oleh pihak PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA dengan jangka waktu kerjasama selama 40 (empat puluh) bulan;

- Bahwa orang yang bertanggung jawab atas rumah yang telah selesai dibangun dan sampai serah terima kunci rumah kepada konsumen tersebut yaitu Terdakwa selaku Direktur;
- Bahwa Saksi kenal dengan THAYER ALWI pada bulan Desember 2022 yang mana THAYER ALWI merupakan salah satu konsumen dari PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA yang komplain terhadap pembangunan perumahannya 1 (satu) unit rumah yang dibeli oleh THAYER ALWI sebanyak 1 (satu) unit yaitu pada Blok F Nomor 18 Type 54/130 dengan marketing yang menawarkan adalah JONI (adik kandung Terdakwa) dengan lokasinya di Jl. Guru RT.002 RW.016 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat pesanan perumahan tanggal 14 Juni 2021 tersebut sebelumnya, yang mana setelah saksi lihat bawa pihak yang memproses penjualan unit rumah tersebut adalah Terdakwa untuk unit rumah type 54/130 di blok F Nomor 18 tersebut;
- Bahwa berdasarkan dokumen dan penjelasan dari Terdakwa, THAYER ALWI sudah membayar sebanyak 2 (dua) kali/ tahap pembayaran maka total uang yang telah diberikan/ ditransfer ke PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA adalah sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan diserahkan serta disetorkan ke rekening perusahaan atas nama PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA;
- Bahwa kondisi rumah yang dibeli oleh THAYER ALWI tepatnya pada Blok F No.18 belum selesai secara 100% namun sudah ada berdiri bangunan rumah/ dibata dan plester namun belum dipasang atap rumah dan belum finishing lainnya yang bertanggung jawab pembangunan unit rumah tersebut sampai dengan selesai adalah Terdakwa selaku Direktur;
- Bahwa jumlah pembayaran THAYER ALWI terhadap rumah yang dibelinya tersebut sejumlah Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Terhadap keterangan saksi, Terdakwa membanarkannya;

Menimbang, bahwa Terdakwa **Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur** di persidangan telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Terdakwa pernah diperiksa oleh Penyidik dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



- Bahwa keterangan yang Terdakwa berikan dihadapan Penyidik itu benar keterangan Terdakwa sendiri;
- Bahwa Terdakwa saat diperiksa oleh Penyidik tidak ada dilakukan pemaksaan maupun penekanan;
- Bahwa Penyidik ada membuat BAP (Berita Acara Pemeriksaan) saat melakukan pemeriksaan terhadap Terdakwa dan Terdakwa ada membaca serta menandatangani BAP (Berita Acara Pemeriksaan) tersebut;
- Bahwa Terdakwa dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan adanya tindak pidana penipuan yang Terdakwa lakukan;
- Bahwa Terdakwa saat ini menjadi Narapidana Rutan Kelas 1 Pekanbaru, yang mana Terdakwa terlibat dalam perkara tindak pidana Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang mana Terdakwa divonis oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru selama 2 tahun 6 bulan Subsider 2 bulan atau denda Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Bahwa Terdakwa adalah sebagai Direktur PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA, Developer yang membangun rumah di terbentuk sejak tanggal 20 April 2021 sesuai dengan Akta Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn. No. 12 tentang Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA;
- Bahwa kantor PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA tersebut terletak di Jl. Arifin Ahmad Ruko No.14 (disamping rumah makan palapa) Kel. Sidomulyo Timur Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru;
- Bahwa lokasi proyek PT. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA tersebut terletak Jl. Guru RT.002 RW.016 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru seluas 4 Ha (2 persil surat tanah);
- Bahwa status tanah yang Terdakwa lakukan pembangunan perumahan seluas 4 Ha tersebut adalah kerjasama dengan ABD KADIR Alias BACOK sesuai dengan Akta Perjanjian pembangunan perumahan dan penentuan bagian Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn. Nomor: 13 tanggal 29 April 2021;
- Bahwa alas hak yang dimiliki oleh ABD KADIR Alias BACOK terkait kerjasama dengan Terdakwa tersebut adalah 2 (dua) persil/ lembar surat tanah berupa Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor: 27/KT/V/1985 atas nama M. YUSUF dan Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor: 60/KT/V/1980 atas nama ABD KADIR;

Halaman 37 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



- Bahwa ABD KADIR Alias BACOK menerima kuasa dari M. YUSUF sesuai dengan Akta Kuasa Notaris ZULKHAINEN, S.H., M.Kn. No. 59 tanggal 26 November 2015;
- Bahwa sesuai Akta Perjanjian pembangunan perumahan dan penentuan bagian Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn. Nomor: 13 tanggal 29 April 2021 maka ABD KADIR Alias BACOK akan mendapatkan 1 (satu) unit rumah setiap 5 (lima) unit yang saksi bangun (1 banding 4) dengan jangka waktu kerjasama selama 40 (empat puluh) bulan;
- Bahwa Sistem pembelian rumah yang dilakukan oleh THAYER ALWI tersebut adalah sistem cash bertahap yang mana setiap tahapannya THAYER ALWI harus membayarkan uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan dibayar selama 3 (tiga) tahap/ uang sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa THAYER ALWI sudah membayar sebanyak 2 (dua) kali/ tahap pembayaran maka total uang yang telah diberikan/ ditransfer ke rekening Bank Mandiri PT.PROPERTI SENTRAL NUSANTARA adalah sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa sebab rumah yang dibeli THAYER ALWI belum finishing sampai saat ini dikarenakan lokasi tanah perumahan tersebut bermasalah diantaranya objek tanah tersebut diklaim oleh pihak Pemko Pekanbaru termasuk dalam kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) sehingga adanya pelarangan dalam pembangunan perumahan dan akibat dari persoalan Terdakwa diproses secara hukum oleh pihak Ditreskrimsus Polda Riau dan sudah divonis oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru dan dari objek lahan yang sama terdapat juga permasalahan undang-undang perlindungan konsumen yang juga diproses oleh pihak Ditreskrimsus Polda Riau, sehingga dari akibat permasalahan yang sampaikan di atas sampai saat ini perumahan tersebut tidak selesai/ terbengkalai;
- Bahwa Terdakwa tidak mengetahui mengapa bisa ada pihak lain yang memasang plang nama bertulisan "tanah ini milik ahli waris M. ISYA ANSARI" tersebut, adapun plang nama dipasang kemungkinan besar dilakukan pada saat pembangunan perumahan dihentikan pada bulan Mei 2022;
- Bahwa pada saat Terdakwa menawarkan rumah di Perumahan Sentral Arifin kepada THAYER ALWI belum ada memiliki surat izin membangun (IMB) sampai saat ini;

Halaman 38 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa pribadi tidak pernah menerima uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari THAYER ALWI, namun Terdakwa mengetahui bahwa ada masuk uang kerekening perusahaan atas nama PT. SENTRAL PROPERTI NUSANTARA sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari konsumen atas nama THAYER ALWI pada tanggal 25 Oktober 2021 yang merupakan pembayaran tahap kedua;
- Bahwa Terdakwa mengetahui JONI menawarkan perumahan kepada THAYER ALWI setelah ianya membawa THAYER ALWI kekantor PT. PROPERTI SENTRAL ARIFIN dan dikantor Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., MKn;
- Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa lokasi tanah yang akan dibangun perumahan tersebut beralaskan surat tanah milik ABD KADIR Alias BACOK dengan status surat bukan hak milik melainkan surat keterangan pemilikan tanah sesuai dengan surat keterangan pemilikan tanah Nomor: 27/KT/V/1985 atas nama M. YUSUF dan surat keterangan pemilikan tanah Nomor: 60/KT/V/1980 atas nama ABD KADIR pada bulan Februari 2021;
- Bahwa pertama kali Terdakwa bertemu dengan ABD KADIR Alias BACOK membahas terkait pembangunan perumahan yang terletak di Jalan Guru RT 002 RW 016 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Prov. Riau yang akan dibangun pada Bulan Februari 2021 yang mana Terdakwa tidak ingat tempatnya lagi;
- Bahwa Terdakwa mengetahui bahwa objek tanah yang menjadi lokasi tanah perumahan itu bermasalah karena pihak Pemko Pekanbaru mengklaim bahwa objek tanah tersebut dalam kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) pada saat Terdakwa diamankan oleh pihak Ditreskrimsus Polda Riau sekira bulan Juni 2023 yang mana setelah Terdakwa menawarkan perumahan kepada konsumen;
- Bahwa THAYER ALWI dan Terdakwa sudah membuat kesepakatan Damai di mana Terdakwa berjanji akan memberikan tanah bersertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 795 atas nama ERDISON MANSUR yang berukuran 17 m x 8m (seluas 136 M2 yang terletak di Jalan Restu/ Abadi RT 03 RW 15 Kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru dan sebagai jaminan Terdakwa menyerahkan fotocopy Sertifikat Hak Milik No 795 yang sudah dileges di kantor pos (bukan sertipikat asli);

Menimbang, bahwa Terdakwa tidak menghadirkan saksi yang meringankan (a decharge) di persidangan;

Halaman 39 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1 (satu) lembar asli brosur Sentral Arifin Cluster.
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pesanan Perumahan an. THAYER ALWI tanggal 14 Juni 2021.
- 3 (tiga) lembar fotocopy legalisir rekening Koran Bank Muamalat an. THAYER ALWI periode 01 Mei 2021 s/d 01 September 2021.
- 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Surat Perikatan Jual Beli antara ERDISON MANSUR (pihak pertama dengan THAYER ALWI (pihak kedua) tanggal 14 Juni 2021.
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Berita Acara tanggal 09 Maret 2023.
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Perjanjian Kerja Nomor: PSN 0009/SPK/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021.
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor: 60/KT/1980 atas nama ABD. KADIR.
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor: 27/KT/1985 atas nama M. YUSUF.
- 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Perjanjian Pembangunan Perumahan dan Penentuan Bagian Nomor: 13 tanggal 29 April 2021.
- 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Salinan Akta / Grosse Kuasa Nomor: 59 tanggal 26 November 2015.
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pernyataan ERDISON MANSUR tanggal 06 Agustus 2021.
- 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Salinan Akta Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn tentang Pendirian Perseroan Terbatas "P.T. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA Nomor: 12 tanggal 20 April 2021.
- 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Salinan Akta Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn tentang Pernyataan Keputusan Rapat "P.T. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA Nomor: 17 tanggal 21 Desember 2021.

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

- Bahwa Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur selaku Direktur PT Properti Sentral Nusantara mengelola 2 (dua) bidang lahan berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No:27/ KT/ V1985 dan Surat Keterangan Pemilikan Tanah No : 60/KT/V/1980.Ke 2 (dua) lahan satu hamparan seluas lebih kurang 3,6 (tiga koma enam) hektar yang terletak di



Jalan Guru RT 02 RW 15 kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru. Di mana sekira bulan Februari 2021 saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko sebagai pemilik lahan No : 60/KT/V/1980 dan juga menerima Kuasa dari Yusuf selaku pemilik lahan 27/KT/1985 tanggal 24 Agustus 1985 sesuai dengan salinan akta Notaris/PPAT ZULKHAINEN, S.H., M.H. beralamat Kantor Jalan A. Yani No. 23 Sei Lakam Tanjung Balai Karimun Prov. Kep. Riau tanggal 26 November 2015, ada menyampaikan kepada Terdakwa bahwasanya dasar tanah/lahan miliknya bukan hak milik melainkan masih surat keterangan pemillik tanah. Kemudian Terdakwa mengatakan kepada saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko “ Ya nggak apa-apa pak, nanti saya yang mengurus peningkatan status sertifikat dan terhadap semua pengurusan legalitas biar saya yang mengurus semuanya ”. Bentuk kerjasama Terdakwa dan saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko dibuat pada tanggal 29 April 2021 di Kantor Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn yang berlamat Jalan Tuanku Tambusai/Nangka Komplek Puri Nangka Sari Blok E-19 Pekanbaru dalam hal Pembangunan Perumahan Sentral Arifin pada tanggal 29 April 2021 tersebut yaitu 1 (satu) rangkap Perjanjian Pembangunan Perumahan sistim pembagian 1 : 4 satu banding 4 dengan ketentuan setiap Pembangunan 5 (lima) unit rumah maka saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko akan mendapatkan 1 (satu) unit rumah.

- Bahwa Saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko tidak pernah mengalihkan dan menjual tanah tersebut kepada Terdakwa. Saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko selalu mengingatkan agar Terdakwa mengurus status hak milik lahan tersebut untuk ditingkatkan menjadi sertifikat hak milik baru Terdakwa bisa melakukan Pembangunan serta mengajukan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) akan tetapi Terdakwa tidak melakukannya.
- Bahwa Terdakwa belum mengurus status tanah tersebut menjadi Sertifikat hak milik namun Terdakwa sudah memulai membangun perumahan dengan memasang plang nama “ Perumahan Sentral Arifin “ yang sesuai site plan akan dibangun sebanyak 130 (seratus tiga puluh) unit rumah dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Tipe 45 sebanyak 29 unit dengan luas tanah 117 m2 harga jual Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistim pembayaran tunai 3 (tiga) kali tahapan,pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB seharga Rp.100.000.000



(seratus juta rupiah) dan 2 (dua) tahap berikutnya pembayaran lunas dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun.

b. Tipe 54 sebanyak 53 unit dengan luas tanah 130 m² harga jual Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistem pembayaran tunai 3 kali tahapan, pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB seharga Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dan 2 (dua) tahap berikutnya pembayaran lunas dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun.

c. Tipe 70 sebanyak 48 unit dengan luas tanah 150 m² harga jual Rp.600.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistem pembayaran tunai 3 kali tahapan, pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB seharga Rp.300.000.000 (seratus juta rupiah) dan 2 (dua) tahap berikutnya pembayaran lunas dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun.

- Bahwa untuk kegiatan pemasarannya Terdakwa menyiapkan brosur, pamlet berisi denah perumahan sesuai type dan harga penjualan sesuai type serta mengiklankan pada media social dan memasang pamlet pada tempat tertentu sehingga diketahui oleh orang banyak.
- Bahwa pada pertengahan bulan Mei 2021, saksi Joni yang sedang memasang terali di rumah saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi mengatakan abangnya yang bernama Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur (Terdakwa) membangun perumahan yaitu Perumahan Sentral Arifin. Saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi tertarik untuk membeli rumah yang dibangun Terdakwa. Kemudian besok harinya sekira pukul 17.00 WIB saksi Joni dan saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi sepakat untuk mengecek lokasi perumahan, dilokasi perumahan saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi melihat dipenuhi spanduk perumahan dan plang nama kepemilikan tanah mereka serta ada progres pembangunan rumah di lokasi perumahan, dilokasi perumahan tersebut saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi bertemu juga dengan Terdakwa.
- Bahwa saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi tidak mengetahui apa alas hak yang dimiliki oleh Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur terkait pembangunan perumahan tersebut namun menurut keterangan Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur kepada saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi kalau surat tanahnya sedang



dalam tahap pemecahan ke masing-masing konsumen di BPN Kota Pekanbaru.

- Bahwa ada beberapa hal yang meyakinkan saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi untuk membeli unit rumah dari Terdakwa antara lain :
 - a. Bahwa harga yang ditawarkan kepada saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi terkait unit rumah tersebut adalah harga promo (lebih murah 100.000.000 (seratus Juta rupiah dari harga normal) dengan syarat pembayaran cash bertahap;
 - b. Bahwa pada saat saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi ke lokasi perumahan kebetulan ada mobil kijang kapsul warna biru plat merah yang menurut Terdakwa itu adalah pihak BPN Kota Pekanbaru;
 - c. Bahwa sudah banyak yang membeli unit rumah type 45 di lokasi perumahan tersebut.
 - d. Bahwa proses pembangunan pada saat saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alwi ke lokasi dilakukan secara terus menerus bahkan malam hari juga dikerjakan pembangunan mulai dari penimbunan hingga proses pembangunannya.
- Bahwa pada tanggal 14 Juni 2021, saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi dan Terdakwa di kantor Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn. di Jalan. Tuanku Tambusai (Nangka), menandatangani surat pengikatan jual beli tanggal 14 Juni 2021 yang di waarmarking Nomor : 040/WK/VI/2021, beli , saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi dijanjikan oleh Terdakwa untuk 6 (enam) bulan fase pembangunan. Keesokan harinya tanggal 15 Juni 2021, saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi mentransfer uang sebesar Rp100.000.000, (seratus juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT, dan mengirimkan bukti transfer kepada Terdakwa.
- Bahwa pada tanggal 25 Oktober 2021, saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi diinformasikan oleh Terdakwa bahwa sudah selesai pemasangan bata dan saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi diminta oleh Terdakwa untuk melakukan pembayaran yang kedua, Maka saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi kembali mentransfer uang sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) yang mana saksi Thayer Alwi Alias Bin Alwi salah atau kurang menambahkan angka nolnya sehingga Terdakwa komplain terhadap pembayaran tersebut, maka pada tanggal 26 Oktober 2021 saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi kembali mentransfer kekurangan



pembayarannya sebesar Rp 99.000.000,00 (sembilan puluh sembilan juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT tersebut.

- Bahwa sekitar bulan Februari 2022 saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi melihat ada klaim dari pihak lain terhadap tanah tersebut dengan adanya plang nama pihak lain, di mana awalnya plang tertulis nama “ Abdul Kadir “ akan tetapi plang nama kemudian berganti menjadi Ahli waris M.Isya Ansari tersebut, kemudian saksi Thayer Alwi Alias Thayer mengkonfirmasi kepada Terdakwa terkait rumah yang belum selesai nama pihak lain yang terpasang diplang, Terdakwa menyampaikan kalau surat tanah masih proses pengurusan tahap pemecahan ke masing-masing konsumen ke BPN Kota Pekanbaru.
- Bahwa pada bulan Oktober 2022 pembangunan fisik rumah pada perumahan tersebut mulai sepenuhnya dihentikan maka saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi mengkonfirmasi kepada Terdakwa dan mencari Terdakwa di kantor Perumahan Sentra Nusantara namun saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi tidak bertemu Terdakwa serta diarahkan oleh Terdakwa bertemu dengan saksi Doni Romiza atau Yaza, akhirnya pada tanggal 9 Maret 2023 dibuatlah Berita Acara yang ditandatangani oleh saksi Joni untuk mewakili Terdakwa (persetujuan Terdakwa melalui telpon), saksi Doni Romiza dan saksi Bagus Permana Putra, inti dari berita acara tersebut kalau saksi Doni Romiza atau YAZA akan menjual unit rumah milik Terdakwa yang berada di lokasi tanah yang terletak di Perumahan Abadi Cluster dan setelah itu akan mengembalikan uang saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tersebut, hingga bulan Mei 2023 tidak ada kejelasan dari Terdakwa hingga akhirnya saksi Thayer Alwi Alias melaporkan permasalahan ini ke pihak Kepolisian.
- Bahwa kerugian dari saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 1. Pada tanggal 15 Juni 2021, sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT;
 2. Pada tanggal 25 Oktober 2021, sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT;



3. Pada tanggal 26 Oktober 2021, Rp.99.000.000,00 (Sembilan Puluh Sembilan Juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT.

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 Pertama sebagaimana diatur dalam Pasal 378 KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Barang siapa;
2. 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 menghapus piutang;

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

Ad.1. Barang Siapa;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur "Barang siapa" adalah ditujukan kepada tiap-tiap orang selaku subjek hukum pendukung hak dan kewajiban hukum yang dapat dipertanggungjawabkan perbuatannya dihadapan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan orang yang diajukan kepersidangan ternyata benar Terdakwa **Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur**, yang didakwa sebagai pelaku tindak pidana dalam dakwaan Penuntut Umum, dan pada awal persidangan sewaktu ditanyakan identitasnya ternyata Terdakwa mengakui dan membenarkan identitasnya sebagaimana tersebut dalam surat dakwaan;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi maka Terdakwa tersebut adalah benar sebagai orang yang didakwa untuk diajukan didepan persidangan sehingga dengan demikian tidak ada kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai Terdakwa, dengan demikian unsur ini telah terpenuhi ;



Menimbang, bahwa apakah kepada Terdakwa **Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur** dapat dimintakan pertanggungjawaban atas perbuatannya hal ini masih sangat tergantung kepada unsur-unsur yang menyertainya dibawah ini ;

Ad.2 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 menghapus piutang;

Menimbang, bahwa pengertian dengan maksud dapat juga diartikan dengan sengaja, dan yang dimaksud dengan sengaja adalah perbuatan tersebut benar-benar dikehendaki oleh si pelaku dan pelaku mengetahui akan akibatnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan dari keterangan saksi-saksi, keterangan Terdakwa dan barang bukti maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut bahwa Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur selaku Direktur PT Properti Sentral Nusantara mengelola 2 (dua) bidang lahan berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No:27/ KT/ V1985 dan Surat Keterangan Pemilikan Tanah No : 60/KT/V/1980.Ke 2 (dua) lahan satu hamparan seluas lebih kurang 3,6 (tiga koma enam) hektar yang terletak di Jalan Guru RT 02 RW 15 kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru. Di mana sekira bulan Februari 2021 saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko sebagai pemilik lahan No : 60/KT/V/1980 dan juga menerima Kuasa dari Yusuf selaku pemilik lahan 27/KT/1985 tanggal 24 Agustus 1985 sesuai dengan salinan akta Notaris/PPAT ZULKHAINEN, S.H., M.H. beralamat Kantor Jalan A. Yani No. 23 Sei Lakam Tanjung Balai Karimun Prov. Kep. Riau tanggal 26 November 2015, ada menyampaikan kepada Terdakwa bahwasanya dasar tanah/lahan miliknya bukan hak milik melainkan masih surat keterangan pemillik tanah. Kemudian Terdakwa mengatakan kepada saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko “ Ya nggak apa-apa pak, nanti saya yang mengurus peningkatan status sertifikat dan terhadap semua pengurusan legalitas biar saya yang mengurus semuanya ”. Bentuk kerjasama Terdakwa dan saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko dibuat pada tanggal 29 April 2021 di Kantor Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn yang berlamat Jalan Tuanku Tambusai/Nangka Komplek Puri Nangka Sari Blok E-19 Pekanbaru dalam hal

Halaman 46 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



Pembangunan Perumahan Sentral Arifin pada tanggal 29 April 2021 tersebut yaitu 1 (satu) rangkap Perjanjian Pembangunan Perumahan sistim pembagian 1 : 4 satu banding 4 dengan ketentuan setiap Pembangunan 5 (lima) unit rumah maka saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko akan mendapatkan 1 (satu) unit rumah.

Menimbang, bahwa Saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko tidak pernah mengalihkan dan menjual tanah tersebut kepada Terdakwa. Saksi Abd Kadir Alias Bacok Bin Alm Banko selalu mengingatkan agar Terdakwa mengurus status hak milik lahan tersebut untuk ditingkatkan menjadi sertifikat hak milik baru Terdakwa bisa melakukan Pembangunan serta mengajukan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) akan tetapi Terdakwa tidak melakukannya.

Menimbang, bahwa Terdakwa belum mengurus status tanah tersebut menjadi Sertifikat hak milik namun Terdakwa sudah memulai membangun perumahan dengan memasang plang nama " Perumahan Sentral Arifin " yang sesuai site plan akan dibangun sebanyak 130 (seratus tiga puluh) unit rumah dengan perincian sebagai berikut :

- a. Tipe 45 sebanyak 29 unit dengan luas tanah 117 m2 harga jual Rp.250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistim pembayaran tunai 3 (tiga) kali tahapan,pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB seharga Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dan 2 (dua) tahap berikutnya pembayaran lunas dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun.
- b. Tipe 54 sebanyak 53 unit dengan luas tanah 130 m2 harga jual Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistim pembayaran tunai 3 kali tahapan,pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli,PPJB seharga Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dan 2 (dua) tahap berikutnya pembayaran lunas dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun.
- c. Tipe 70 sebanyak 48 unit dengan luas tanah 150 m2 harga jual Rp.600.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistim pembayaran tunai 3 kali tahapan,pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli,PPJB seharga Rp.300.000.000 (seratus juta rupiah) dan 2 (dua) tahap berikutnya pembayaran lunas dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun.

Menimbang, bahwa untuk kegiatan pemasarannya Terdakwa menyiapkan brosur, pamlet berisi denah perumahan sesuai type dan harga



penjualan sesuai type serta mengiklankan pada media social dan memasang pamlet pada tempat tertentu sehingga diketahui oleh orang banyak.

Menimbang, bahwa pada pertengahan bulan Mei 2021, saksi Joni yang sedang memasang terali di rumah saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi mengatakan abangnya yang bernama Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur (Terdakwa) membangun perumahan yaitu Perumahan Sentral Arifin. Saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi tertarik untuk membeli rumah yang dibangun Terdakwa. Kemudian besok harinya sekira pukul 17.00 WIB saksi Joni dan saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi sepakat untuk mengecek lokasi perumahan, dilokasi perumahan saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi melihat dipenuhi spanduk perumahan dan plang nama kepemilikan tanah mereka serta ada progres pembangunan rumah di lokasi perumahan, dilokasi perumahan tersebut saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi bertemu juga dengan Terdakwa.

Menimbang, bahwa saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi tidak mengetahui apa alas hak yang dimiliki oleh Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur terkait pembangunan perumahan tersebut namun menurut keterangan Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur kepada saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi kalau surat tanahnya sedang dalam tahap pemecahan ke masing-masing konsumen di BPN Kota Pekanbaru.

Menimbang, bahwa ada beberapa hal yang meyakinkan saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi untuk membeli unit rumah dari Terdakwa antara lain :

- Bahwa harga yang ditawarkan kepada saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwiterkait unit rumah tersebut adalah harga promo (lebih murah 100.000.000 (seratus Juta rupiah dari harga normal) dengan syarat pembayaran cash bertahap;
- Bahwa pada saat saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi ke lokasi perumahan kebetulan ada mobil kijang kapsul warna biru plat merah yang menurut Terdakwa itu adalah pihak BPN Kota Pekanbaru;
- Bahwa sudah banyak yang membeli unit rumah type 45 di lokasi perumahan tersebut.
- Bahwa proses pembangunan pada saat saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi ke lokasi dilakukan secara terus menerus bahkan malam hari juga dikerjakan pembangunan mulai dari penimbunan hingga proses pembangunannya.



Menimbang, bahwa pada tanggal 14 Juni 2021, saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi dan Terdakwa di kantor Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn. di Jalan. Tuanku Tambusai (Nangka), menandatangani surat pengikatan jual beli tanggal 14 Juni 2021 yang di waarmarking Nomor : 040/WK/VI/2021, beli, saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi dijanjikan oleh Terdakwa untuk 6 (enam) bulan fase pembangunan. Keesokan harinya tanggal 15 Juni 2021, saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi mentransfer uang sebesar Rp100.000.000, (seratus juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT, dan mengirimkan bukti transfer kepada Terdakwa.

Menimbang, bahwa pada tanggal 25 Oktober 2021, saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi diinformasikan oleh Terdakwa bahwa sudah selesai pemasangan bata dan saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi diminta oleh Terdakwa untuk melakukan pembayaran yang kedua, Maka saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi kembali mentransfer uang sebesar Rp.100.000,00 (seratus ribu rupiah) yang mana saksi Thayer Alwi Alias Bin Alwi salah atau kurang menambahkan angka nolnya sehingga Terdakwa komplain terhadap pembayaran tersebut, maka pada tanggal 26 Oktober 2021 saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi kembali mentransfer kekurangan pembayarannya sebesar Rp 99.000.000,00 (sembilan puluh sembilan juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT tersebut.

Menimbang, bahwa sekitar bulan Februari 2022 saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi melihat ada klaim dari pihak lain terhadap tanah tersebut dengan adanya plang nama pihak lain, di mana awalnya plang tertulis nama “ Abdul Kadir “ akan tetapi plang nama kemudian berganti menjadi Ahli waris M.Isya Ansari tersebut, kemudian saksi Thayer Alwi Alias Thayer mengkonfirmasi kepada Terdakwa terkait rumah yang belum selesai nama pihak lain yang terpasang diplang, Terdakwa menyampaikan kalau surat tanah masih proses pengurusan tahap pemecahan ke masing-masing konsumen ke BPN Kota Pekanbaru.

Menimbang, bahwa pada bulan Oktober 2022 pembangunan fisik rumah pada perumahan tersebut mulai sepenuhnya dihentikan maka saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi mengkonfirmasi kepada Terdakwa dan mencari Terdakwa di kantor Perumahan Sentra Nusantara namun saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi tidak bertemu Terdakwa serta diarahkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Terdakwa bertemu dengan saksi Doni Romiza atau Yaza, akhirnya pada tanggal 9 Maret 2023 dibuatlah Berita Acara yang ditandatangani oleh saksi Joni untuk mewakili Terdakwa (persetujuan Terdakwa melalui telpon), saksi Doni Romiza dan saksi Bagus Permana Putra, inti dari berita acara tersebut kalau saksi Doni Romiza atau YAZA akan menjual unit rumah milik Terdakwa yang berada di lokasi tanah yang terletak di Perumahan Abadi Cluster dan setelah itu akan mengembalikan uang saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tersebut, hingga bulan Mei 2023 tidak ada kejelasan dari Terdakwa hingga akhirnya saksi Thayer Alwi Alias melaporkan permasalahan ini ke pihak Kepolisian.

Menimbang, bahwa kerugian dari saksi Thayer Alwi Alias Thayer Bin Alm Alwi sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

1. Pada tanggal 15 Juni 2021, sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT;
2. Pada tanggal 25 Oktober 2021, sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT;
3. Pada tanggal 26 Oktober 2021, Rp.99.000.000,00 (Sembilan Puluh Sembilan Juta rupiah) ke rekening Bank Mandiri Norek. 108-00-2148674-2 a.n. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA,PT.

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur ini telah terpenuhi dan terbukti;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 378 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan Alternatif Pertama;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan Pledoi / Pembelaan secara tertulis tertanggal 29 April 2025 yang pada pokoknya kami memohon dengan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim Yang Mulia dan Maha Bijaksana untuk sependapat dengan analisa dan pemahaman hukum kami, dimana Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Mansur Almarhum hanya melakukan perbuatan Keperdataan bukanlah merupakan perbuatan pidana seperti yang di dakwa dan dituntut oleh Sdr. Jaksa

Halaman 50 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Penuntut Umum, untuk itu sudilah kiranya berkenan memberikan Amar Putusan sebagai berikut :

1. Menerima seluruh Pledoi Penasihat Hukum Terdakwa ;
2. Menyatakan Dakwaan Jaksa Penuntut Umum batal demi hukum ;
3. Menyatakan seluruh Tuntutan dari Jaksa Penuntut Umum tidak dapat diterima ;
4. Menyatakan Terdakwa tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan oleh Jaksa Penuntut Umum ;
5. Membebaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum (*Vrijspraak*) atau setidak - tidaknya melepaskan Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Mansur (Alm) dari semua Tuntutan Hukum (*Ontslaag van alle rechtsvervolging*);
6. Memulihkan segala hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan serta harkat martabatnya;
7. Membebaskan Biaya Perkara Kepada Negara.

Dalam adagium hukum mengatakan lebih baik membebaskan seratus orang yang bersalah dari pada menghukum satu orang yang tidak bersalah dan menurut kami yang tidak bersalah itu adalah Terdakwa Erdison Mansur alias Edi Bin Mansur Almarhum.

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya bersamaan dengan pledoi ini telah lampirkan bukti-bukti tertulis sebagai berikut :

1. Surat Perdamaian antara Sdr. Thayer Alwi dengan Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur, diberi tanda T-1.
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 00795 atas nama Terdakwa Erdison Mansur, diberi tanda T-2.
3. Surat perikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris Deke Saputra, SH.,MKn tanggal 14 Juni 2021, diberi tanda T-3.
4. Foto copy kwitansi pinjaman uang oleh pemilik tanah Abdul Kadir Alias Bacok, diberi tanda T-4.

Menimbang, bahwa dari hal-hal yang disampaikan Penasihat Hukum Terdakwa dalam Pledoi / Pembelaannya dapat diketahui bahwa inti dari pembelaan tersebut dimana perbuatan Terdakwa Erdison Mansur Alias Edi Bin Mansur Almarhum hanya melakukan perbuatan Keperdataan (*vide* bukti T-1

Halaman 51 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



sampai dengan T-4) bukanlah merupakan perbuatan pidana seperti yang di dakwa dan dituntut oleh Sdr. Jaksa Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada ketentuan Pasal 182 ayat (3), (4) KUHPidana, bahwa musyawarah Hakim didasarkan atas surat dakwaan dan segala sesuatu yang terbukti dalam pemeriksaan sidang, oleh karenanya Majelis Hakim tidak mempertimbangkan materi pembelaan Penasihat Hukum Para Terdakwa yang tidak ada kaitannya dengan dakwaan Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat substansi Pembelaan Penasihat Hukum Para Terdakwa tidak beralasan menurut hukum, maka sepatutnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan dikesampingkannya muatan pembelaan Penasihat Hukum Terdakwa, maka Majelis Hakim sependapat dengan Penuntut Umum yang mana seluruh unsur dari dakwaan tunggal telah terpenuhi, oleh karenanya Majelis Hakim berkeyakinan Terdakwa telah terbukti secara sah bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dalam dakwaan Alternatif Pertama;

Menimbang, bahwa dari kenyataan yang diperoleh selama persidangan dalam perkara ini, Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat melepaskan Terdakwa dari pertanggung jawaban pidana, baik sebagai alasan pembenar dan atau alasan pemaaf, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perbuatan yang dilakukan Terdakwa harus dipertanggung jawabkan kepadanya;

Menimbang, bahwa oleh karena perbuatan Terdakwa telah memenuhi baik unsur perbuatan pidana maupun unsur pertanggung jawaban pidana, maka terhadap Terdakwa haruslah dijatuhi pidana, namun Majelis Hakim tidak sependapat dengan Penuntut Umum terhadap lamanya masa pidana yang akan dijatuhkan kepada Terdakwa dengan mempertimbangkan fakta-fakta dan juga mempertimbangkan keadilan baik terhadap korban ataupun Terdakwa, sehingga Majelis Hakim akan menjatuhkan pidana sebagaimana amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan diatas, mengenai pemidanaan terhadap Terdakwa sudah tepat dan dirasa adil jika Terdakwa dijatuhi pidana;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap Terdakwa tidak dikenakan penahanan, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkannya dan memerintahkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;



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

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti berupa 1 (satu) lembar asli brosur Sentral Arifin Cluster, 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pesanan Perumahan an. THAYER ALWI tanggal 14 Juni 2021, 3 (tiga) lembar fotocopy legalisir rekening Koran Bank Muamalat an. THAYER ALWI periode 01 Mei 2021 s/d 01 September 2021, 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Surat Perikatan Jual Beli antara ERDISON MANSUR (pihak pertama dengan THAYER ALWI (pihak kedua) tanggal 14 Juni 2021, 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Berita Acara tanggal 09 Maret 2023, 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Perjanjian Kerja Nomor: PSN 0009/SPK/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021, 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor: 60/KT/1980 atas nama ABD. KADIR, 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor: 27/KT/1985 atas nama M. YUSUF, 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Perjanjian Pembangunan Perumahan dan Penentuan Bagian Nomor: 13 tanggal 29 April 2021, 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Salinan Akta / Grosse Kuasa Nomor: 59 tanggal 26 November 2015, 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pernyataan ERDISON MANSUR tanggal 06 Agustus 2021, 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Salinan Akta Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn tentang Pendirian Perseroan Terbatas "P.T. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA Nomor: 12 tanggal 20 April 2021 dan 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Salinan Akta Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn tentang Pernyataan Keputusan Rapat "P.T. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA Nomor: 17 tanggal 21 Desember 2021., oleh karena barang bukti tersebut telah selesai dipergunakan sebagai barang bukti dalam persidangan ini, maka selanjutnya barang bukti tersebut **Tetap terlampir di dalam berkas perkara.**

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa menyebabkan keresahan dimasyarakat;
- Perbuatan Terdakwa merugikan saksi korban;
- Terdakwa sudah pernah dihukum;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa sudah ada perdamaian terhadap saksi Thayer Alwi namun kerugian belum diganti;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



- Terdakwa mengakui perbuatannya dan menyesalinya;
- Terdakwa bersikap sopan di persidangan;

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

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

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa **Erdison Mansur Alias Edi Bin Alm Mansur** telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "**Penipuan**" sebagaimana dakwaan alternatif Pertama;
2. Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Terdakwa dengan pidana penjara selama **2 (dua) tahun dan 2 (dua) bulan**;
3. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
4. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) lembar asli brosur Sentral Arifin Cluster
 - 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pesanan Perumahan an. THAYER ALWI tanggal 14 Juni 2021.
 - 3 (tiga) lembar fotocopy legalisir rekening Koran Bank Muamalat an. THAYER ALWI periode 01 Mei 2021 s/d 01 September 2021 .
 - 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Surat Perikatan Jual Beli antara ERDISON MANSUR (pihak pertama dengan THAYER ALWI (pihak kedua) tanggal 14 Juni 2021.
 - 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Berita Acara tanggal 09 Maret 2023.
 - 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Perjanjian Kerja Nomor: PSN 0009/SPK/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021.
 - 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor: 60/KT/1980 atas nama ABD. KADIR.
 - 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor: 27/KT/1985 atas nama M. YUSUF.
 - 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Perjanjian Pembangunan Perumahan dan Penentuan Bagian Nomor: 13 tanggal 29 April 2021.
 - 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Salinan Akta / Grosse Kuasa Nomor: 59 tanggal 26 November 2015.
 - 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Surat Pernyataan ERDISON MANSUR tanggal 06 Agustus 2021.

Halaman 54 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



- 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Salinan Akta Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn tentang Pendirian Perseroan Terbatas "P.T. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA Nomor: 12 tanggal 20 April 2021.
- 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir Salinan Akta Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn tentang Pernyataan Keputusan Rapat "P.T. PROPERTI SENTRAL NUSANTARA Nomor: 17 tanggal 21 Desember 2021.

Tetap terlampir di dalam berkas perkara.

5. Membebani Terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Rabu, tanggal 07 Mei 2025, oleh **Hendah Karmila Dewi, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Fitrizal Yanto, S.H.**, dan **Jhonson. F.E. Sirait, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Suryani Afan, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekanbaru, dengan dihadiri oleh **Rita Octavera, S.H.**, Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d

t.t.d

Fitrizal Yanto, S.H.

Hendah Karmila Dewi, S.H., M.H.

t.t.d

Jhonson. F.E. Sirait, S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

Suryani Afan, S.H.

Halaman 55 dari 55 Halaman Putusan Nomor 82/Pid.B/2025/PN Pbr