



P U T U S A N

Nomor : 2369 K/PID.SUS/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Nama lengkap : **H. BAMBANG SUDARMANTO ;**
Tempat lahir : Sleman ;
Umur/tanggal lahir : 51 tahun/09 Oktober 1960 ;
Jenis kelamin : Laki-laki ;
Kebangsaan : Indonesia ;
Tempat tinggal : Jalan Godean Km 6, Sidoarum, Godean,
Sleman, Yogyakarta/Krapyak RT. 06/18
Sidoarum, Godean, Sleman ;
A g a m a : I s l a m ;
Pekerjaan : Wiraswasta ;

Terdakwa tidak ditahan dan pernah ditahan :

- 1 Penyidik sejak tanggal 19 Juni 2012 sampai dengan tanggal 8 Juli 2012 di Rutan di Polres Sleman ;
- 2 Penangguhan penahanan oleh Penyidik sejak tanggal 22 Juni 2012 sampai dengan sembuh ;
- 3 Penuntut Umum dengan Tahanan Kota sejak tanggal 31 Juli 2012 sampai dengan tanggal 19 Agustus 2012 ;
- 4 Hakim Pengadilan Negeri dengan Tahanan Kota sejak tanggal 02 Agustus 2012 sampai dengan tanggal 31 Agustus 2012 ;
- 5 Perpanjangan oleh Ketua Pengadilan Negeri dengan Tahanan Kota sejak tanggal 01 September 2012 sampai dengan tanggal 30 Oktober 2012 ;
- 6 Plh. Ketua Pengadilan Tinggi dengan Tahanan Kota sejak tanggal 29 Oktober 2012 sampai dengan tanggal 27 November 2012 ;
- 7 Perpanjangan oleh Wakil Ketua Pengadilan Tinggi dengan Tahanan Kota sejak tanggal 28 November 2012 sampai dengan tanggal 26 Januari 2013 ;

yang diajukan di muka persidangan Pengadilan Negeri Sleman, karena didakwa:

Pertama :

Hal. 1 dari 20 hal. Putusan No. 2369 K/Pid.Sus/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terdakwa H. Bambang Sudarmanto pada hari dan tanggal yang tidak dapat diingat dengan pasti pada tahun 2006 sampai dengan tahun 2007 atau setidaknya tidaknya pada waktu waktu lain antara tahun 2006 sampai dengan tahun 2007 bertempat di Kantor PT. Sarwo Indah Jl. Godean Sidoarum, Godean, Sleman atau setidaknya tidaknya pada tempat tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sleman, pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan, perbuatan tersebut dilakukan Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

Bahwa Terdakwa H. Bambang Sudarmanto (Direktur PT. Sarwo Indah) yang mempunyai usaha menjual perumahan pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut di atas telah menjual perumahan Tata Bumi Regency II alamat Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman dengan pemberian discount sebesar Rp. 61.800.000,- (enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) per unit dengan harga per unit sebesar Rp. 246.000.000,- (dua ratus empat puluh enam juta rupiah) melalui iklan di surat kabar harian Kedaulatan Rakyat tertanggal 23 Agustus 2006. Atas iklan tersebut saksi Theresia Anna Rahardjo tertarik dan bermaksud membeli perumahan tersebut sebanyak 3 unit. Selanjutnya pada tanggal 5 September 2006 di kantor PT. Sarwo Indah Jl. Godean Km. 6 Sidoarum, Godean, Sleman saksi Theresia Anna Rahardjo menemui Terdakwa H. Bambang Sudarmanto dengan maksud untuk membeli perumahan tersebut. Setelah saksi Theresia Anna Rahardjo bertemu dengan Terdakwa H. Bambang Sudarmanto kemudian saksi Theresia Anna Rahardjo menyampaikan maksudnya untuk membeli perumahan sebagaimana yang telah diiklankan Terdakwa dalam surat kabar harian Kedaulatan Rakyat. Kemudian Terdakwa menjanjikan kepada saksi Theresia Anna Rahardjo kalau Terdakwa akan mempercepat proses IMB dan sertifikat dalam waktu dekat dibandingkan dengan pembeli lain karena saksi Theresia Anna Rahardjo membeli sebanyak 3 unit. Adapun ucapan Terdakwa tersebut adalah “Jangan khawatir, IMB dan sertifikat pasti jadi dalam waktu dekat. Dari Pemda juga memberikan prioritas 3 (tiga) sertifikat dan IMB akan jadi lebih dulu dan sertifikat dan IMB tersebut akan diberikan kepada saya” ;

Selanjutnya atas iklan yang memberikan discount dan ucapan Terdakwa H. Bambang Sudarmanto tersebut dan yang mengucapkan dan menjanjikan tersebut adalah direktur PT. Sarwo Indah sendiri maka saksi Theresia Anna Rahardjo menjadi semakin yakin dan sangat tertarik untuk membeli 3 unit perumahan tersebut, sehingga karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keyakinan tersebut satu minggu berikutnya yaitu pada tanggal 12 September 2006 saksi Theresia Anna Rahardjo langsung memberikan uang muka sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap unitnya ;

Selanjutnya pada tanggal 22 September 2006 niat saksi Theresia Anna Raharjo yang membeli 3 unit rumah yaitu atas nama Fransiska Jenny Raharjo, atas nama Theresia Anna Rahardjo, dan atas nama Wulansari Rahardjo di perumahan Tata Bumi Patran Regency II dituangkan dalam surat perjanjian pembelian tanah dan rumah di hadapan Notaris Daru Purwaningsih, SH di Jl. Godean Km. 7,5 Sidomoyo, Godean, Sleman, Yogyakarta ;

Bahwa atas perjanjian tersebut di atas saksi Theresia Anna Rahardjo telah memenuhi kewajibannya sesuai dalam perjanjian tersebut yaitu telah melakukan pembayaran tepat waktu dan jumlah uang yang telah dibayarkan kepada Terdakwa untuk 3 unit perumahan yaitu Rp. 221.625.000,- x 3 = Rp. 664.875.000,- (enam ratus enam puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan masih ada kekurangan Rp. 24.600.000,- (dua puluh empat juta enam ratus ribu rupiah) per unit belum dibayarkan kepada Terdakwa dan akan dibayarkan setelah ada sertifikat dan IMB ;

Setelah pembangunan rumah selesai saksi Theresia Anna Rahardjo meminta sertifikat dan IMB kepada Terdakwa namun Terdakwa tidak pernah memberikan jawaban dengan pasti bahkan Terdakwa sangat sulit ditemui dan tidak pernah memberitahu kepada saksi Theresia Anna Rahardjo mengenai status hak atas tanah perumahan yang dibelinya ;

Selanjutnya pada tanggal 21 Oktober 2008 ketika saksi Theresia Anna Rahardjo berhasil menemui Terdakwa kemudian saksi Theresia Anna Rahardjo menanyakan dan menagih janji yang pernah diucapkan Terdakwa mengenai sertifikat rumah tersebut berikut IMBnya. Namun Terdakwa tidak pernah memberikan jawaban dengan pasti tetapi justru Terdakwa membuat surat pernyataan yang pada intinya bahwa sertifikat tanah dan IMB akan selesai paling lambat 12 bulan sejak ditandatangani surat pernyataan ini dan apabila tidak selesai maka PT. Sarwo Indah wajib membayar denda Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari dan dibayarkan setiap harinya ;

Setelah waktu berjalan 1 tahun bahwa atas surat pernyataan yang dibuat Terdakwa tersebut ternyata tidak ada realisasinya sama sekali, bahkan sampai dengan sekarang Terdakwa tidak pernah mengurus perolehan hak atas tanah ke BPN Kabupaten

Hal. 3 dari 20 hal. Putusan No. 2369 K/Pid.Sus/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sleman sehingga belum ada sama sekali usaha Terdakwa untuk mendapatkan sertifikat 3 unit perumahan yang dibeli saksi Theresia Anna Rahardjo berikut IMBnya ;

Bahwa Terdakwa Bambang Sudarmanto seharusnya menjual perumahan Tata Bumi Regency II tersebut setelah terbit IMB atau *site plan*. Namun kenyataannya Terdakwa tidak pernah mengajukan IMB maupun *site plan* kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (11) dan Pasal 14 ayat (1) Perda Kabupaten Sleman No. 5 Tahun 2011 ;

Bahkan karena tidak adanya IMB maupun *site plan* dari Dinas Pekerjaan Umum dan perumahan Kabupaten Sleman tersebut maka Terdakwa tidak bisa mengurus proses sertifikat tanah atas nama saksi Theresia Anna Rahardjo dan saudara-saudaranya, karena Terdakwa selaku Direktur PT. Sarwo Indah sampai sekarang belum pernah mendaftarkan sertifikatnya ke BPN Kabupaten Sleman ;

Atas perbuatan Terdakwa tersebut maka saksi Theresia Anna Rahardjo melaporkan Terdakwa ke Polres Sleman pada tanggal 24 Nopember 2009 ;

Akibat perbuatan Terdakwa tersebut maka saksi Theresia Anna Rahardjo, saksi Wulansari Rahardjo, dan saksi Fransiska Jenny Rahardjo sampai sekarang belum mendapatkan status hak atas tanahnya ;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 62 ayat (1) Jo. Pasal 8 huruf a Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ;

Atau ;

Kedua :

Bahwa Terdakwa H. Bambang Sudarmanto pada hari dan tanggal yang tidak dapat diingat dengan pasti pada tahun 2006 sampai dengan tahun 2007 atau setidaknya tidaknya pada waktu waktu lain antara tahun 2006 sampai dengan tahun 2007 bertempat di kantor PT. Sarwo Indah Jl. Godean Sidoarum, Godean, Sleman atau setidaknya tidaknya pada tempat tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sleman, pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji dinyatakan dalam label, etiket keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut, perbuatan tersebut dilakukan Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

Bahwa Terdakwa H. Bambang Sudarmanto (Direktur PT. Sarwo Indah) yang mempunyai usaha menjual perumahan pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut di atas telah menjual perumahan Tata Bumi Regency II alamat Patran, Banyuraden,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gamping, Sleman dengan pemberian discount sebesar Rp. 61.800.000,- (enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) per unit dengan harga per unit sebesar Rp. 246.000.000,- (dua ratus empat puluh enam juta rupiah) melalui iklan di surat kabar harian Kedaulatan Rakyat tertanggal 23 Agustus 2006. Atas iklan tersebut saksi Theresia Anna Rahardjo tertarik dan bermaksud membeli perumahan tersebut sebanyak 3 unit. Selanjutnya pada tanggal 5 September 2006 di kantor PT. Sarwo Indah Jl. Godean Km. 6. Sidoarum, Godean, Sleman saksi Theresia Anna Rahardjo menemui Terdakwa H. Bambang Sudarmanto dengan maksud untuk membeli perumahan tersebut. Setelah saksi Theresia Anna Rahardjo bertemu dengan Terdakwa H. Bambang Sudarmanto kemudian saksi Theresia Anna Rahardjo menyampaikan maksudnya untuk membeli perumahan sebagaimana yang telah diiklankan Terdakwa dalam surat kabar harian Kedaulatan Rakyat. Kemudian Terdakwa menjanjikan kepada saksi Theresia Anna Rahardjo kalau Terdakwa akan mempercepat proses IMB dan sertifikat dalam waktu dekat dibandingkan dengan pembeli lain karena saksi Theresia Anna Rahardjo membeli sebanyak 3 unit. Adapun ucapan Terdakwa tersebut adalah “Jangan khawatir, IMB dan sertifikat pasti jadi dalam waktu dekat. Dari Pemda juga memberikan prioritas 3 (tiga) sertifikat dan IMB akan jadi lebih dulu dan sertifikat dan IMB tersebut akan diberikan kepada saya” ;

Selanjutnya atas iklan yang memberikan discount dan ucapan Terdakwa H. Bambang Sudarmanto tersebut dan yang mengucapkan dan menjanjikan tersebut adalah Direktur PT. Sarwo Indah sendiri maka saksi Theresia Anna Rahardjo menjadi semakin yakin dan sangat tertarik untuk membeli 3 unit perumahan tersebut, sehingga karena keyakinan tersebut satu minggu berikutnya yaitu pada tanggal 12 September 2006 saksi Theresia Anna Rahardjo langsung memberikan uang muka sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap unitnya ;

Selanjutnya pada tanggal 22 September 2006 niat saksi Theresia Anna Rahardjo yang membeli 3 unit rumah yaitu atas nama Fransiska Jenny Raharjo, atas nama Theresia Anna Rahardjo, dan atas nama Wulansari Rahardjo di perumahan Tata Bumi Patran Regency II dituangkan dalam surat perjanjian pembelian tanah dan rumah di hadapan Notaris Daru Purwaningsih, SH di Jl. Godean Km. 7,5 Sidomoyo, Godean, Sleman, Yogyakarta ;

Bahwa atas perjanjian tersebut di atas saksi Theresia Anna Rahardjo telah memenuhi kewajibannya sesuai dalam perjanjian tersebut yaitu telah melakukan pembayaran tepat waktu dan jumlah uang yang telah dibayarkan kepada Terdakwa

Hal. 5 dari 20 hal. Putusan No. 2369 K/Pid.Sus/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk 3 unit perumahan yaitu Rp. 221.625.000 x 3 = Rp. 664.875.000,- (enam ratus enam puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan masih ada kekurangan Rp. 24.600.000,- (dua puluh empat juta enam ratus ribu rupiah) per unit belum dibayarkan kepada Terdakwa dan akan dibayarkan setelah ada sertifikat dan IMB ;

Setelah pembangunan rumah selesai saksi Theresia Anna Rahardjo meminta sertifikat dan IMB kepada Terdakwa namun Terdakwa tidak pernah memberikan jawaban dengan pasti bahkan Terdakwa sangat sulit ditemui dan tidak pernah memberitahu kepada saksi Theresia Anna Rahardjo mengenai status hak atas tanah perumahan yang dibelinya ;

Selanjutnya pada tanggal 21 Oktober 2008 ketika saksi Theresia Anna Rahardjo berhasil menemui Terdakwa kemudian saksi Theresia Anna Rahardjo menanyakan dan menagih janji yang pernah diucapkan Terdakwa mengenai sertifikat rumah tersebut berikut IMBnya. Namun Terdakwa tidak pernah memberikan jawaban dengan pasti tetapi justru Terdakwa membuat surat pernyataan yang pada intinya bahwa sertifikat tanah dan IMB akan selesai paling lambat 12 bulan sejak ditandatangani surat pernyataan ini dan apabila tidak selesai maka PT. Sarwo Indah wajib membayar denda Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari dan dibayarkan setiap harinya ;

Setelah waktu berjalan 1 tahun bahwa atas surat pernyataan yang dibuat Terdakwa tersebut ternyata tidak ada realisasinya sama sekali, bahkan sampai dengan sekarang Terdakwa tidak pernah mengurus perolehan hak atas tanah ke BPN Kabupaten Sleman sehingga belum ada sama sekali usaha Terdakwa untuk mendapatkan sertifikat 3 unit perumahan yang dibeli saksi Theresia Anna Rahardjo berikut IMBnya ;

Bahwa Terdakwa Bambang Sudarmanto seharusnya menjual perumahan Tata Bumi Regncy II tersebut setelah terbit IMB atau *site plan*. Namun kenyataannya Terdakwa tidak pernah mengajukan IMB maupun *site plan* kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman sebagaimana ketentuan Pasal 1 ayat (11) dan Pasal 14 ayat (1) Perda Kabupaten Sleman No. 5 Tahun 2011 ;

Bahkan karena tidak adanya IMB maupun *site plan* dari Dinas Pekerjaan Umum dan perumahan Kabupaten Sleman tersebut maka Terdakwa tidak bisa mengurus proses sertifikat tanah atas nama saksi Theresia Anna Rahardjo dan saudara-saudaranya, karena Terdakwa selaku Direktur PT. Sarwo Indah sampai sekarang belum pernah mendaftarkan sertifikatnya ke BPN Kabupaten Sleman ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas perbuatan Terdakwa tersebut maka saksi Theresia Anna Rahardjo melaporkan Terdakwa ke Polres Sleman pada tanggal 24 Nopember 2009 ;

Akibat perbuatan Terdakwa tersebut maka saksi Theresia Anna Rahardjo, saksi Wulansari Rahardjo dan saksi Fransiska Jenny Rahardjo sampai sekarang belum mendapatkan status hak atas tanahnya ;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 62 ayat (1) Jo. Pasal 8 huruf f Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ;

Atau ;

Ketiga :

Bahwa Terdakwa H. Bambang Sudarmanto pada hari dan tanggal yang tidak dapat diingat dengan pasti pada tahun 2006 sampai dengan tahun 2009 atau setidaknya pada waktu waktu lain antara tahun 2006 sampai dengan tahun 2009 bertempat di kantor PT. Sarwo Indah Jl. Godean Sidoarum, Godean, Sleman atau setidaknya pada tempat tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sleman, 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 dengan cara sebagai berikut :

Bahwa Terdakwa H. Bambang Sudarmanto (Direktur PT. Sarwo Indah) pada waktu dan tempat sebagaimana tersebut di atas telah menjual perumahan Tata Bumi Regncy II alamat Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman dengan pemberian discount sebesar Rp. 61.800.000,- (enam puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) per unit dengan harga per unit sebesar Rp. 246.000.000,- (dua ratus empat puluh enam juta rupiah) melalui Iklan di surat kabar harian Kedaulatan Rakyat. Atas iklan tersebut saksi Theresia Anna Rahardjo tertarik dan bermaksud membeli perumahan tersebut sebanyak 3 unit. Selanjutnya pada tanggal 5 September 2006 di kantor PT. Sarwo Indah Jl. Godean Km. 6. Sidoarum, Godean, Sleman saksi Theresia Anna Rahardjo menemui Terdakwa H. Bambang Sudarmanto dengan maksud untuk membeli perumahan tersebut. Setelah saksi Theresia Anna Rahardjo bertemu dengan Terdakwa H. Bambang Sudarmanto kemudian saksi Theresia Anna Rahardjo menyampaikan maksudnya untuk membeli perumahan sebagaimana yang telah diiklankan Terdakwa dalam surat kabar harian Kedaulatan Rakyat. Kemudian Terdakwa menjanjikan kepada saksi Theresia

Hal. 7 dari 20 hal. Putusan No. 2369 K/Pid.Sus/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anna Rahardjo kalau Terdakwa akan mempercepat proses IMB dan sertifikat dalam waktu dekat dibandingkan dengan pembeli lain karena saksi Theresia Anna Rahardjo membeli sebanyak 3 unit. Adapun ucapan Terdakwa tersebut adalah “Jangan khawatir, IMB dan sertifikat pasti jadi dalam waktu dekat. Dari Pemda juga memberikan prioritas 3 (tiga) sertifikat dan IMB akan jadi lebih dulu dan sertifikat dan IMB tersebut akan diberikan kepada saya” ;

Selanjutnya atas iklan yang memberikan discount dan ucapan Terdakwa H. Bambang Sudarmanto tersebut dan yang mengucapkan dan menjanjikan tersebut adalah Direktur PT. Sarwo Indah sendiri maka saksi Theresia Anna Rahardjo menjadi semakin yakin dan sangat tertarik untuk membeli 3 unit perumahan tersebut, sehingga karena keyakinan tersebut satu minggu berikutnya yaitu pada tanggal 12 September 2006 saksi Theresia Anna Rahardjo langsung memberikan uang muka sebesar RP. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap unitnya ;

Selanjutnya pada tanggal 22 September 2006 niat saksi Theresia Anna Raharjo yang membeli 3 unit rumah yaitu atas nama Fransiska Jenny Raharjo, atas nama Theresia Anna Rahardjo, dan atas nama Wulansari Rahardjo di perumahan Tata Bumi Patran Regency II dituangkan dalam surat perjanjian pembelian tanah dan rumah di hadapan Notaris Daru Purwaningsih, SH di Jl. Godean Km. 7,5 Sidomoyo, Godean, Sleman, Yogyakarta ;

Bahwa atas perjanjian tersebut di atas saksi Theresia Anna Rahardjo telah memenuhi kewajibannya sesuai dalam perjanjian tersebut yaitu telah melakukan pembayaran tepat waktu dan jumlah uang yang telah dibayarkan kepada Terdakwa untuk 3 unit perumahan yaitu Rp. 221.625.000 x 3 = Rp. 664.875.000,- (enam ratus enam puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan masih ada kekurangan Rp. 24.600.000,- (dua puluh empat juta enam ratus ribu rupiah) per unit belum dibayarkan kepada Terdakwa dan akan dibayarkan setelah ada sertifikat dan IMB ;

Setelah pembangunan rumah selesai saksi Theresia Anna Rahardjo meminta sertifikat dan IMB kepada Terdakwa namun Terdakwa tidak pernah memberikan jawaban dengan pasti bahkan Terdakwa sangat sulit ditemui dan tidak pernah memberitahu kepada saksi Theresia Anna Rahardjo mengenai status hak atas tanah perumahan yang dibelinya ;

Selanjutnya pada tanggal 21 Oktober 2008 ketika saksi Theresia Anna Rahardjo berhasil menemui Terdakwa kemudian saksi Theresia Anna Rahardjo menanyakan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menagih janji yang pernah diucapkan Terdakwa mengenai sertifikat rumah tersebut berikut IMBnya. Namun Terdakwa tidak pernah memberikan jawaban dengan pasti tetapi justru Terdakwa membuat surat pernyataan yang pada intinya bahwa sertifikat tanah dan IMB akan selesai paling lambat 12 bulan sejak ditandatangani surat pernyataan ini dan apabila tidak selesai maka PT. Sarwo Indah wajib membayar denda Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari dan dibayarkan setiap harinya ;

Setelah waktu berjalan 1 tahun bahwa atas surat pernyataan yang dibuat Terdakwa tersebut ternyata tidak ada realisasinya sama sekali, bahkan sampai dengan sekarang Terdakwa tidak pernah mengurus perolehan hak atas tanah ke BPN Kabupaten Sleman sehingga belum ada sama sekali usaha Terdakwa untuk mendapatkan sertifikat 3 unit perumahan yang dibeli saksi Theresia Anna Rahardjo berikut IMBnya. Sehingga saksi Theresia Anna Rahardjo merasa dibohongi oleh Terdakwa selanjutnya saksi Theresia Anna Rahardjo melaporkan Terdakwa ke Polres Sleman pada tanggal 24 Nopember 2009 ;

Akibat perbuatan Terdakwa tersebut maka saksi Theresia Anna Rahardjo, saksi Wulansari Rahardjo dan saksi Fransiska Jenny Rahardjo menderita kerugian Rp. 664.875.000,- (enam ratus enam puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca tuntutan pidana Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Sleman, tanggal 9 Oktober 2012 sebagai berikut :

- 1 Menyatakan Terdakwa H. Bambang Sudarmanto bersalah melakukan tindak pidana "*Pelaku Usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standard yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan*" sebagaimana tersebut dalam Surat Dakwaan Kesatu yaitu melanggar Pasal 62 ayat (1) jo Pasal 8 huruf a Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen ;
- 2 Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa H. Bambang Sudarmanto dengan pidana penjara selama : 2 (dua) tahun, dengan perintah agar Terdakwa tetap ditahan ;
- 3 Menyatakan barang bukti berupa :

Hal. 9 dari 20 hal. Putusan No. 2369 K/Pid.Sus/2013

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Perjanjian Pembelian Tanah Dan Rumah Nomor : 15/TBR-II/B-2/90-117/ SI/IX/2006 tanggal 22 September 2006 atas nama pembeli Fransiska Jenny Raharjo ;
- Surat Perjanjian Pembelian Tanah Dan Rumah Nomor : 16/TBR-II/B-3/90-117/ SI/IX/2006 tanggal 22 September 2006 atas nama pembeli Theresia Anna Raharjo ;
- Surat Perjanjian Pembelian Tanah Dan Rumah Nomor : 17/TBR-II/B-4/90-117/ SI/IX/2006 tanggal 22 September 2006 atas nama pembeli Wulansari Raharjo ;
- 3 (tiga) lembar Surat Pernyataan tertanggal 21 Oktober 2008 ;
- 8 (delapan) lembar kwitansi pembayaran perumahan Tata Bumi Regency II dari PT. Sarwo Indah atas nama pembeli Ny Theresia Anna Raharjo ;
- 6 (enam) lembar kwitansi pembayaran perumahan Tata Bumi Regency II dari PT. Sarwo Indah atas nama pembeli Ny. Wulansari Raharjo ;
- 7 (tujuh) lembar kwitansi pembayaran perumahan Tata Bumi Regency II dari PT Sarwo Indah atas nama pembeli Ny. Fransiska Jenny Raharjo ;

Masing-masing dikembalikan kepada saksi korban ;

- Iklan perumahan Tata Bumi Patran Regency II di Harian Umum Kedaulatan Rakyat tertanggal 23 Agustus 2006 ;

Dilampirkan dalam berkas perkara ;

- 4 Menetapkan supaya terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 2000,- (dua ribu rupiah) ;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 406/Pid/Sus/2012/PN.Slmn., tanggal 29 Oktober 2012 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

- 1 Menyatakan Terdakwa H. BAMBANG SUDARMANTO telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Pelaku Usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standard yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan“ ;
- 2 Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Terdakwa dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 2 (dua) bulan ;
- 3 Menetapkan lamanya Terdakwa berada dalam penahanan dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ;
- 4 Memerintahkan kepada Terdakwa untuk tetap berada dalam penahanan kota ;



5 Menyatakan barang bukti yang berupa :

- Surat Perjanjian Pembelian Tanah Dan Rumah No 15/TBR-11/B-3/ 901177/SI/ IX/2006 tanggal 22 September 2006 atas nama pembeli Fransiska Jenny Raharjo ;
- Surat Perjanjian Pembelian Tanah Dan Rumah No 16/TBR-11/B-3/ 901177/SI/ IX/2006 tanggal 22 September 2006 atas nama pembeli Theresia Anna Raharjo ;
- Surat Perjanjian Pembelian Tanah Dan Rumah No 17/TBR-11/B-3/ 901177/SI/ IX/2006 tanggal 22 September 2006 atas nama pembeli Wulansari Raharjo ;
- 3 (tiga) lembar Surat Pernyataan tertanggal 21 Oktober 2008 ;
- 8 (delapan) lembar kwitansi pembayaran perumahan Tata Bumi Regency II dari PT Sarwo Indah atas nama pembeli Ny. Theresia Anna Raharjo ;
- 6 (enam) lembar kwitansi pembayaran perumahan Tata Bumi Regency II dari PT Sarwo Indah atas nama pembeli Ny. Wulansari Raharjo ;
- 7 (tujuh) lembar kwitansi pembayaran perumahan Tata Bumi Regency II dari PT Sarwo Indah atas nama pembeli Ny. Fransiska Jenny Raharjo ;

Masing-masing dikembalikan kepada saksi korban ;

- Iklan perumahan Tata Bumi Patran Regency II di Harian Umum Kedaulatan Rakyat ;

Dilampirkan dalam berkas perkara ;

6 Membebaskan biaya perkara kepada Terdakwa sebesar Rp. 2.000, - (dua ribu rupiah) ;

Membaca putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor : 116/PID.SUS/2012/ PTY., tanggal 07 Januari 2013 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

- 1 Menerima permintaan banding dari Terdakwa ;
- 2 Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman, No. : 406/Pid.Sus./2012/ PN.Slmn. tanggal 29 Oktober 2012 yang dimintakan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

- 1 Menyatakan bahwa perbuatan yang didakwakan kepada Terdakwa H. Bambang Sudarmanto terbukti tetapi perbuatan tersebut tidak merupakan suatu tindak pidana ;
- 2 Melepaskan Terdakwa H. Bambang Sudarmanto dari segala tuntutan hukum ;
- 3 Memerintahkan agar Terdakwa dibebaskan seketika dari tahanan ;

Hal. 11 dari 20 hal. Putusan No. 2369 K/Pid.Sus/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4 Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, dan harkat martabatnya ;

5 Menyatakan barang bukti yang berupa :

- Fotocopy Surat Perjanjian Pembelian Tanah Dan Rumah No. : 15/TBR-11/B-3/901177/SI/IX/2006 tanggal 22 September 2006 atas nama pembeli Fransiska Jenny Raharjo ;
- Fotocopy Surat Perjanjian Pembelian Tanah Dan Rumah No. : 16/TBR-11/B-3/901177/SI/IX/2006 tanggal 22 September 2006 atas nama pembeli Theresia Anna Raharjo ;
- Fotocopy Surat Perjanjian Pembelian Tanah Dan Rumah No. : 17/TBR-11/B-3/901177/SI/IX/2006 tanggal 22 September 2006 atas nama pembeli Wulansari Raharjo ;
- Fotocopy 3 (tiga) lembar Surat Pernyataan tertanggal 21 Oktober 2008 ;
- Fotocopy 8 (delapan) lembar kwitansi pembayaran perumahan Tata Bumi Regency II dari PT Sarwo Indah atas nama pembeli Ny Theresia Anna Raharjo ;
- Fotocopy 6 (enam) lembar kwitansi pembayaran perumahan Tata Bumi Regency II dari PT. Sarwo Indah atas nama pembeli Ny. Wulansari Raharjo ;
- Fotocopy 7 (tujuh) lembar kwitansi pembayaran perumahan Tata Bumi Regency II dari PT Sarwo Indah atas nama pembeli Ny. Fransiska Jenny Raharjo ;

Masing-masing dikembalikan kepada saksi korban ;

- Iklan perumahan Tata Bumi Patran Regency II di Harian Umum Kedaulatan Rakyat ;

Dilampirkan dalam berkas perkara ;

6 Membebaskan biaya perkara kepada Negara ;

Mengingat akta tentang permohonan kasasi Nomor : 02/Akta.Pid.Sus/ 2013/PN.Slmm. yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Sleman yang menerangkan, bahwa pada tanggal 15 Januari 2013 Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Sleman telah mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tersebut ;

Memperhatikan memori kasasi bertanggal 17 Januari 2013 dari Jaksa/Penuntut Umum tersebut sebagai Pemohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 17 Januari 2013 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tersebut telah diberitahukan kepada Penuntut Umum pada tanggal 14 Januari 2013 dan Penuntut Umum mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Januari 2013 serta memori kasasinya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 17 Januari 2013, dengan demikian permohonan kasasi beserta dengan alasan-alasannya telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara menurut undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penuntut Umum pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili serta menjatuhkan putusan dalam perkara ini, di dalam pertimbangannya tidak memperhatikan secara seksama fakta-fakta yang terungkap di depan persidangan tingkat pertama Pengadilan Negeri Sleman sebagaimana telah diuraikan oleh Jaksa Penuntut Umum di dalam Surat Tuntutannya serta dikuatkan oleh pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan mengadili serta menjatuhkan putusan dalam perkara ini ;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di depan persidangan tingkat pertama Pengadilan Negeri Sleman, didapat fakta hukum yaitu ketika Terdakwa menawarkan bangunan Perumahan Tata Bumi Regency II yang terletak di Patran Banyuraden Gamping Sleman, Terdakwa telah menjanjikan bahwa bangunan rumah tersebut akan diserahkan kepada saksi korban/konsumen lengkap dengan SHM dan IMBnya. Namun setelah bangunan tersebut jadi dan diserahkan kepada saksi korban/konsumen, ternyata SHM dan IMB-nya yang pernah dijanjikan oleh Terdakwa tidak segera terbit, hal tersebut berdasarkan keterangan saksi dari Kepala Bidang Perijinan Pertanahan Kabupaten Sleman menerangkan bahwa Terdakwa pernah mengajukan permohonan IPT namun sampai saat ini sudah lewat waktu dan tidak pernah diajukan lagi, demikian pula berdasarkan keterangan saksi dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sleman menerangkan bahwa Terdakwa belum pernah mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tiga bidang tanah yang didirikan bangunan rumah di Perumahan Tata Bumi Regency yang telah dijual kepada saksi korban/konsumen. Hal inilah fakta yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat banding

Hal. 13 dari 20 hal. Putusan No. 2369 K/Pid.Sus/2013



Pengadilan Tinggi Yogyakarta sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa ditafsirkan sebagai perbuatan tidak memenuhi prestasi (*wanprestasi*). Namun demikian apabila Majelis Hakim tingkat banding Pengadilan Tinggi Yogyakarta mencermati secara seksama fakta-fakta yang terungkap di depan persidangan tingkat pertama dan telah diuraikan oleh Jaksa Penuntut Umum di dalam Surat Tuntutannya serta dikuatkan pula dengan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sleman yang memeriksa dan mengadili perkara ini, seharusnya Majelis Hakim tingkat banding Pengadilan Tinggi Yogyakarta menjatuhkan putusan yang menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa telah memenuhi semua unsur dari Pasal 62 ayat (1) jo Pasal 8 huruf a Undang-Undang RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang didakwakan kepada diri Terdakwa ;

- Bahwa tidak terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama saksi korban bukan karena masalah lamanya proses di BPN, namun karena hal permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama saksi korban memang belum pernah diajukan oleh Terdakwa, hal ini juga tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat banding Pengadilan Tinggi Yogyakarta ;
- Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat yang seharusnya dipenuhi oleh Terdakwa selaku Direktur PT. Sarwo Indah, maka perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa H. Bambang Sudarmanto tersebut adalah masuk kategori perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 62 ayat (1) jo Pasal 8 huruf a Undang-Undang RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, namun Majelis Hakim tingkat banding Pengadilan Tinggi Yogyakarta menilai bahwa perbuatan Terdakwa adalah perbuatan *wanprestasi* yang masuk dalam wilayah hukum perdata, disinilah letak kekeliruan Majelis Hakim tingkat banding Pengadilan Tinggi Yogyakarta di dalam menjatuhkan putusan dalam perkara ini ;
- Bahwa untuk menjamin kesadaran masyarakat agar menjadi masyarakat taat hukum, dan untuk melindungi hak-hak para saksi korban dalam perkara ini, seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan hukuman sebagaimana yang telah kami ajukan di dalam surat tuntutan kami ;
- Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, bersama ini kami Jaksa Penuntut Umum dalam perkara ini mohon supaya Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia menerima permohonan kasasi kami dan menyatakan bahwa Terdakwa H. Bambang Sudarmanto bersalah melakukan tindak pidana : Pelaku Usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standard yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan” sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 62 ayat (1) jo Pasal 8 huruf a Undang-Undang RI No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan kasasi Penuntut Umum dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Yogyakarta) salah dalam menerapkan hukum telah menyatakan perbuatan yang didakwakan kepada Terdakwa terbukti tetapi perbuatan tersebut tidak merupakan suatu tindak pidana (*ontslaagh van alle rechtvervolging*), karena *Judex Facti* Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Yogyakarta) tidak mempertimbangkan dengan cermat dan benar hal-hal yang relevan secara yuridis, yaitu perbuatan Terdakwa selaku Direktur PT. Sarwo Indah yang mempunyai usaha menjual perumahan telah menjual 3 (tiga) unit rumah tidak sesuai dengan standard yang dijanjikan dan yang disyaratkan oleh ketentuan perundang-undangan, merupakan tindak pidana melanggar Pasal 62 Ayat (1) juncto Pasal 8 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ;

Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT. Sarwo Indah, sebagai developer, telah menawarkan rumah kepada publik melalui iklan di harian Kedaulatan Rakyat (KR). Atas publikasi tersebut Saksi (korban) Ny. Theresia Anna Raharjo dan kakaknya yaitu Saksi Fransiska Jenny Raharjo, serta adiknya yaitu Saksi Wulansari Rahardjo, berminat membeli 3 (tiga) unit rumah yang dipasarkan Terdakwa di Perum Tata Bumi Patran Regency II yang beralamat di Dusun Patran, Banyuraden, Gamping, Sleman dengan pembayaran mencapai termin IV dari pertama 25%, ke dua 50%, ke tiga 75%, dan ke empat 90%, sedangkan sisa 10% sebesar Rp24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) akan dibayarkan setelah sertifikat dan IMB rumah tersebut diterima pembeli dalam waktu 1 tahun ;

Bahwa Terdakwa sebagai pelaku usaha produsen barang, menurut Pasal 8 huruf a Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen harus memenuhi standard yang disyaratkan, yang dalam kasus ini Terdakwa harus menyiapkan rumah yang dijual sudah lengkap perijinan dan dokumen pendukung, misalnya Ijin

Hal. 15 dari 20 hal. Putusan No. 2369 K/Pid.Sus/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemanfaatan Tanah (IPT), Sertifikat (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan), dan IMB. Sehingga ketika konsumen sudah membayar harga rumah maka tinggal dilakukan pemecahan sertifikat dan balik nama menjadi milik pembeli ;

Bahwa menurut fakta yang terungkap di persidangan, dari keterangan para saksi khususnya Saksi Azis Setyawan, A.PTNH., (Staf Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman), Saksi Retno Wisudawati Fransisca (Kepala Bidang Perijinan Pertanahan Dinas Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman, dan Saksi Ny. Ir. Dyah Sardjuningrum S., bahwa Terdakwa baru memiliki Ijin Pemanfaatan Tanah (IPT) dari Bupati Sleman, itu pun sudah kadaluarsa karena sudah lampau 1 (satu) tahun ijin tersebut tidak diperpanjang, dan Terdakwa belum mengajukan *site plan*, apalagi IMB dan sertifikat, namun Terdakwa telah menawarkan rumah-rumah tersebut melalui Harian Kedaulatan Rakyat (KR) kepada publik atau konsumen ;

Bahwa Terdakwa telah melanggar ketentuan mendirikan bangunan, karena seharusnya Terdakwa sebelum mendirikan bangunan harus terlebih dahulu memiliki IMB. Syarat untuk terbitnya IMB harus dilengkapi dengan Sertifikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang disertai syarat-syarat lain misalnya gambar bangunan untuk menghitung retribusi, oleh sebab itu menurut Saksi Ny. Ir. Dyah Sardjuningrum S., Kepala Bidang Penataan Bangunan Dinas Pekerjaan Umum Dan Perumahan Kabupaten Sleman, bahwa bangunan yang belum ada IMB harus menyelesaikan perijinan dan bila tidak ada IMB ada sanksinya, yaitu setelah adanya peringatan-peringatan lalu proses terakhir bangunan dirobohkan ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terurai di atas perbuatan Terdakwa telah memenuhi unsur-unsur Pasal 62 Ayat (1) juncto Pasal 8 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, karena konsumen (korban Ny. Theresia Anna Raharjo) sangat dirugikan, lebih-lebih PT. Sarwo Indah sudah dinyatakan pailit pada tanggal 3 Mei 2011 sebagai Debitur. Korban belum tentu mendapatkan hak-haknya sesuai yang diperjanjikan semula dengan Terdakwa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas menurut pendapat Mahkamah Agung, Penuntut Umum telah dapat membuktikan bahwa perbuatan Terdakwa telah memenuhi unsur-unsur Pasal 62 Ayat (1) juncto Pasal 8 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas Mahkamah Agung berpendapat Terdakwa tersebut telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan oleh Penuntut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum dalam dakwaan Pertama, oleh karena itu kepada Terdakwa tersebut haruslah dijatuhi hukuman ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Penuntut Umum dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor : 116/PID.SUS/ 2012/PTY tanggal 07 Januari 2013 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 406/Pid/Sus/2012/PN.Slmn tanggal 29 Oktober 2012, untuk kemudian Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan pidana Mahkamah Agung akan mempertimbangkan hal-hal yang memberatkan dan yang meringankan ;

Hal-hal yang memberatkan :

- Perbuatan Terdakwa merugikan para saksi korban ;
- Terdakwa telah menikmati hasil kejahatannya ;

Hal-hal yang meringankan :

- Terdakwa belum pernah dihukum ;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim Agung pada tanggal 2 April 2014, terdapat perbedaan pendapat (*Dissenting Opinion*) dari Sri Murwahyuni, S.H., M.H., selaku Hakim Anggota dengan pendapat sebagai berikut :

Bahwa alasan kasasi Penuntut Umum tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Yogyakarta) sudah tepat dan benar dan tidak ada kesalahan dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- 1 Bahwa masalah dalam perkara *a quo* adalah adanya perjanjian jual beli rumah antara Developer PT. Sarwo Indah, yang Direktur Utama dijabat oleh Terdakwa, dengan pelapor (Saksi Ny. Theresia Anna Raharjo) atas 3 (tiga) unit rumah ;
- 2 Bahwa dalam perjanjian tersebut ternyata PT. Sarwo Indah tidak dapat memenuhi janjinya untuk pengurusan IMB dan sertifikat atas 3 (tiga) unit rumah dimaksud ;
- 3 Bahwa dalam Surat Pernyataan tanggal 21 Oktober 2008 Terdakwa menjanjikan bahwa sertifikat dan IMB akan selesai dalam waktu 12 (dua belas) bulan dan jika dalam jangka waktu tersebut sertifikat dan IMB tidak selesai Terdakwa bersedia membayar denda Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya ;

Hal. 17 dari 20 hal. Putusan No. 2369 K/Pid.Sus/2013



- 4 Bahwa sesuai dengan isi perjanjian jual beli rumah karena sertifikat dan IMB belum ada maka PT. Sarwo Indah belum menagih kekurangan dari harga rumah yang belum dibayar oleh pelapor ;

Bahwa dari fakta-fakta tersebut terdapat sengketa yang harus diselesaikan secara perdata ;

Bahwa alasan kasasi dari Penuntut Umum mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, keberatan semacam itu tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak diterapkan suatu peraturan hukum atau peraturan hukum tidak diterapkan sebagaimana mestinya, atau apakah cara mengadili tidak dilaksanakan menurut ketentuan Undang-Undang, dan apakah Pengadilan telah melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 253 Ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (Undang-undang No. 8 Tahun 1981) ;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat (*Dissenting Opinion*) dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka sesuai Pasal 182 ayat (6) KUHAP Majelis Hakim setelah bermusyawarah mengambil keputusan dengan suara terbanyak yaitu mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Sleman tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi Jaksa/Penuntut Umum dikabulkan dan Terdakwa dinyatakan bersalah serta dijatuhi pidana, maka Terdakwa dibebani untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ;

Memperhatikan Pasal 62 Ayat (1) juncto Pasal 8 huruf a Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Sleman tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor : 116/PID.SUS/2012/PTY tanggal 07 Januari 2013 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor : 406/Pid/Sus/2012/PN.Slmm tanggal 29 Oktober 2012 tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

- 1 Menyatakan Terdakwa H. BAMBANG SUDARMANTO telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “*Memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standard yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan*” ;
- 2 Menjatuhkan pidana oleh karena itu kepada Terdakwa dengan pidana penjara selama : 1 (satu) tahun dan 2 (dua) bulan ;
- 3 Menetapkan lamanya Terdakwa berada dalam penahanan dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ;
- 4 Menetapkan barang bukti yang berupa :
 - Surat Perjanjian Pembelian Tanah Dan Rumah Nomor : 15/TBR-II/B-2/90-117/SI/IX/2006 tanggal 22 September 2006 atas nama pembeli Fransiska Jenny Raharjo ;
 - Surat Perjanjian Pembelian Tanah Dan Rumah Nomor : 16/TBR-II/B-3/90-117/SI/IX/2006 tanggal 22 September 2006 atas nama pembeli Theresia Anna Raharjo ;
 - Surat Perjanjian Pembelian Tanah Dan Rumah Nomor : 17/TBR-II/B-4/90-117/SI/IX/2006 tanggal 22 September 2006 atas nama pembeli Wulansari Raharjo ;
 - 3 (tiga) lembar Surat Pernyataan tertanggal 21 Oktober 2008 ;
 - 8 (delapan) lembar kwitansi pembayaran perumahan Tata Bumi Regency II dari PT. Sarwo Indah atas nama pembeli Ny. Theresia Anna Raharjo ;
 - 6 (enam) lembar kwitansi pembayaran perumahan Tata Bumi Regency II dari PT. Sarwo Indah atas nama pembeli Ny. Wulansari Raharjo ;
 - 7 (tujuh) lembar kwitansi pembayaran perumahan Tata Bumi Regency II dari PT Sarwo Indah atas nama pembeli Ny. Fransiska Jenny Raharjo ;Masing-masing dikembalikan kepada saksi korban ;
 - Iklan perumahan Tata Bumi Patran Regency II di Harian Umum Kedaulatan Rakyat ;Dilampirkan dalam berkas perkara ;

Hal. 19 dari 20 hal. Putusan No. 2369 K/Pid.Sus/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membebaskan Terdakwa untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi, yang ditetapkan sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Jumat, tanggal 28 Maret 2014 oleh **Dr. Artidjo Alkostar, S.H., LLM.**, Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Suhadi, S.H., M.H.**, dan **Sri Murwahyuni, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : **Rabu, tanggal 2 April 2014** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh **Prof. Dr. Surya Jaya, S.H., M.Hum.**, dan **Sri Murwahyuni, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan dibantu oleh **Endrabakti Heris Setiawan, S.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Jaksa/Penuntut Umum dan Terdakwa.

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd./

Prof. Dr. Surya Jaya, S.H., M.Hum.

Ttd./

Sri Murwahyuni, S.H., M.H.

K e t u a :

Ttd./

Dr. Artidjo Alkostar, S.H., LLM.

Panitera Pengganti :

Ttd./

Endrabakti Heris Setiawan, S.H.

Untuk Salinan,

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Pidana Khusus,

ROKI PANJAITAN, S.H.

NIP. 195904301985121001