



PUTUSAN

Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Palembang yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa dalam peradilan tingkat pertama secara *online* (*telekonfrens*) menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara Terdakwa :

1. Nama lengkap : Kusni Yuli Bin Sanan
2. Tempat lahir : Palembang
3. Umur/Tanggal lahir : 46 Tahun/ 22 Juli 1974
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Komplek Villa Anggrek Jl. Lingkar Istana Blok : L1
RT. 52 RW.11 Kel. Demang Lebar Daun Kec. Ilir
Barat I Palembang
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Wiraswasta

Terdakwa Kusni Yuli Bin Sanan ditahan dalam perkara lain:

Dalam perkara ini Terdakwa didampingi Penasehat Hukum : YUNIMANSYAH, SH., MH DAN REKAN yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman No.102 Rt.02 Rw.02 Kel. 20 Ilir Kec. Ilir Timur I Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 April 2021 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang dibawah register Nomor : 785/SK/2021/PN.Plg, tertanggal 23 Mai 2021;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Palembang Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg tanggal 26 April 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg tanggal 27 April 2021 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan terdakwa KUSNI YULI Bin SANAN terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan, sebagai pelaku usaha, memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut melanggar Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 ayat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) huruf f UU RI Nomor : 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama 4 (empat) tahun dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan.
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 1. 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 27/KWT/PGU/V/2016, tanggal 3 Mei 2016 pembayaran Booking Fee atas pembelian satu unit rumah type 36 Blok E No.11 Perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) yang menyeter LILI yang menerima an PT Prabu Griya Utama.
 2. 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 28/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 9 Mei 2016 pembayaran angsuran DP untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) yang menyeter JEFRY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.
 3. 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 30/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 1 Juni 2016 pembayaran angsuran untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang menyeter JEFRY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.
 4. 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 33/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 1 Juni 2016 pembayaran angsuran untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang menyeter JEFRY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.
 5. 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 38/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 3 Agustus 2016 pembayaran angsuran untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) yang menyeter JEFRY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.
 6. 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 46/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 12 Oktober 2016 pembayaran angsuran untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang menyeter JEFRY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.
 7. 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 46/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 3 April 2017 pembayaran angsuran untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m²

Halaman 2 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg

Disclaimer

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

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang sejumlah Rp 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) yang menyetor JEFERY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.

8. 1 (satu) rangkap surat Pengikatan Jual Beli (SPJB) No. 005/SPJB_GG/PGU/V/2016 yang ditanda tangani SANDI, A.Md selaku Direktur PT Prabu Griya Utama dan JEFERY NILAM, yang dikeluarkan di Palembang tanggal 9 Mei 2016 atas pembelian 1 (satu) unit rumah type 36 Blok E1 No.1 Perumahan Graha Gandaria Lt 112 m².

9. 1 (satu) lembar Berita Acara Serah Terima Bngunaan No. 6/BASTB/PGU_GG/VIII/2016 yang ditanda tangani SANDI, A.Md selaku Direktur Utama PT Prabu Griya Utama dan JEFERY NILAM, yang dikeluarkan di Palembang tanggal 26 Agustus 2016 atas pembelian 1 (satu) unit rumah type 36 Blok E1 No.1 Perumahan Graha Gandaria Lt 112 m².

10. 1 (satu) lembar brosur penjualan perumahan Graha Gandaria.

Dikembalikan kepada saksi JEFERY NILAM.

11. 1 (satu) rangkap copy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Prabu Griya Utama No. Akta 484 tanggal 26 Juli 2013.

12. 1 (satu) lembar copy Surat Pernyataan Pengangkatan Direktur PT Prabu Griya Utama pada tanggal 12 Desember 2013.

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

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

Menimbang, bahwa atas tuntutan dari Penuntut Umum tersebut, Penasehat Hukum Terdakwa telah mengajukan pembelaan/ pledoi secara tertulis tertanggal 23 Juni 2021, sebagaimana termuat lengkap dalam Berita Acara Sidang yang pada pokoknya :

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan yuridis diatas, maka kami Penasehat Hukum Terdakwa sangat keberatan atas lamanya tuntutan pidana penjara yang dituntutkan oleh sdri. Jaksa Penuntut Umum terhadap Terdakwa dalam perkara ini, karena tuntutan tersebut kami rasa terlalu tinggi dan terlalu berat untuk dituntutkan terhadap Terdakwa, mengingat kondisi yang saat ini sedang dihadapi oleh Terdakwa, serta selain itu pula sanksi pidana yang ditentukan oleh sdri. Jaksa Penuntut Umum kepada Terdakwa, kami rasa kurang tepat karena perkembangan hukum saat ini bahwa pemidanaan bukan lagi sebagai ajang pembalasan bagi Terdakwa tetapi lebih kepada pemberian pembinaan kepada masyarakat termasuk Terdakwa untuk taat terhadap aturan. Serta ditambah lagi kondisi saat ini dimana wadah covid 19 masih melanda diseluruh penjuru negeri ini, yang tentu saja hal ini cukup menghawatirkan bagi kita semua, bagaimana kondisi saudara-saudara kita yang saat ini sedang menjalani tahanan dilapas-lapas termasuk juga Terdakwa. Asas kemanusiaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juga tak luput harus kita kedepankan, mengingat pula Terdakwa adalah kepala keluarga sekaligus tulang punggung keluarga yang harus menghadapi dan menafkahi 1 (satu) orang istri dan 3 (tiga) orang anak, yang tentu saja masih sangat membutuhkan Terdakwa;

Hal-hal yang meringankan :

- Terdakwa mengakui terus terang atas perbuatannya;
- Terdakwa menyesali atas perbuatannya;
- Terdakwa adalah kepala keluarga sekaligus tulang punggung keluarga;

Berdasarkan hal-hal yang telah Penasehat Hukum bahas dan uraikan dalam nota pembelaan (Pledoi), bersama ini kami selaku Penasehat Hukum Terdakwa KUSNI YULI Bin SANAN, dengan rendah hati, memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Nota Pembelaan (Pledoi) dari Penasehat Hukum Terdakwa KUSNI YULI Bin SANAN.
2. Mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan hukuman yang ringan-ringannya terhadap Terdakwa;
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Negara.

Menimbang, bahwa terhadap Pembelaan / Pledoi dari Penasehat Hukum Terdakwa tersebut, Penuntut Umum juga telah mengajukan Repliknya secara tertulis tertanggal 30 Juni 2021, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang, yang pada pokoknya bertetap pada Surat Tuntutannya yang telah disampaikan pada persidangan tanggal 16 Juni 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Replik dari Penuntut Umum tersebut, Penasehat Hukum Terdakwa dalam Dupliknya yang diucapkan secara lisan menyatakan tetap pada pledoinya;

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

Dakwaan

Pertama :

Bahwa terdakwa KUSNI YULI Bin SANAN (Alm) pada hari Selasa tanggal 3 Mei 2016 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam tahun 2016, bertempat di Kantor PT. PRABU GRIYA UTAMA Jl. Kopral Anwar Komplek Perumahan Bakung Palace Ruko No. 04 Kelurahan Sako Kecamatan Sako Palembang atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat di daerah hukum Pengadilan Negeri Palembang, melakukan, menyuruh melakukan, turut serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara sebagai berikut:

Berawal dari saksi SANDI disuruh oleh terdakwa KUSNI YULI Bin SANAN untuk menjabat sebagai Direktur PT. Prabu Griya Utama (PGU) yang bergerak di bidang developer atau pengembang baik perumahan maupun rumah toko (ruko) yang beralamat di Jl. Kopral Anwar Komplek Perumahan Bakung Palace Ruko No. 04 Kelurahan Sako Kecamatan Sako Palembang berdasarkan Akte Pendirian Perusahaan Terbatas Nomor : 484 tanggal 26 Juli 2013, adapun terdakwa memakai nama saksi SANDI tersebut untuk mengajukan pinjaman Kredit Yasa Griya (KYG) ke Bank BTN Cabang Palembang dikarenakan perusahaan milik terdakwa yaitu PT. Citra Graha Cemerlang sudah habis limitnya untuk mengajukan KYG ke Bank BTN, kemudian terdakwa membuat Surat Pernyataan tertanggal 12 Desember 2013 yang menyatakan bahwa SANDI adalah karyawan PT. Citra Graha Cemerlang (CGC) yang terdakwa angkat menjadi Direktur PT. PGU.

Bahwa selanjutnya pada hari Selasa tanggal 3 Mei 2016, saksi SANDI menjual 1 (satu) unit rumah kepada saksi JEFERY NILAM yang terletak di Perumahan Graha Gandaria Blok. E1 No. 1 Jl. Sematang Borang Kelurahan Sako Kecamatan Sako Palembang dengan luas tanah 112 m2 dan luas bangunan 36 m2 dengan harga Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), yang dituangkan dalam Surat Pengikatan Jual Beli Nomor : 005/SPJB_GG/PGU/V/2016 tanggal 9 Mei 2016 yang dilegalisir oleh Notaris SRI WAHYUNI.

Bahwa saksi JEFERY NILAM melakukan pembayaran dengan cara cash berjangka dengan perincian sebagai berikut :

1. Tanggal 3 Mei 2016 membayar booking fee sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah).
2. Tanggal 9 Mei 2016 membayar uang muka sebesar Rp 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah).
3. Tanggal 1 Juni 2016 membayar angsuran sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
4. Tanggal 1 Juli 2016 membayar angsuran sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
5. Tanggal 3 Agustus 2016 membayar angsuran sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
6. Tanggal 12 Oktober 2016 membayar angsuran sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
7. Tanggal 3 April 2017 membayar angsuran sebesar Rp 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2016, saksi JEFERY NILAM menerima bangunan rumah tersebut dengan Berita Acara Serah Terima Bangunan Nomor : 006/BASTB/PGU_GG/VIII/2016 tanggal 26 Agustus 2016.

Bahwa uang yang sudah dibayar oleh saksi JEFERY NILAM adalah sebesar Rp 158.500.000,- (seratus lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), namun pada saat saksi JEFERY NILAM akan melakukan pelunasan, ternyata Kantor PT. Prabu Griya Utama sudah tutup dan saksi JUNI mengatakan bahwa sertifikat rumah yang dibeli oleh saksi JEFERY NILAM telah diagunkan ke Bank BTN oleh terdakwa, sehingga hingga saat ini saksi JEFERY NILAM belum menerima sertifikat hak milik atas rumah tersebut.

Bahwa spesifikasi bangunan ternyata ada yang tidak sesuai dengan brosur penjualan yaitu :

1. Dinding seharusnya menggunakan batu bata tetapi faktanya menggunakan batako.
2. Atap rumah yang seharusnya menggunakan genteng beton tetapi faktanya atap berbahan alkan.
3. Carport (halaman) seharusnya dicor beton tetapi faktanya tidak dicor beton/masih tanah sehingga saksi JEFERY NILAM mengecor dengan biaya sendiri.
4. Luas tanah tidak sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli karena di dalamnya tercantum 112 m2 namun di dalam foto kopi sertifikat nomor : 17167 dari Bank BTN tertulis 98 m2.

Akibat perbuatan terdakwa, saksi JEFERY NILAM mengalami kerugian sebesar Rp 158.500.000,- (seratus lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), sertifikat hak milik belum diterima oleh saksi JEFERY NILAM dan spesifikasi bangunan serta luas tanah tidak sesuai dengan yang dijanjikan.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 62 ayat (1) Jo. Pasal 8 ayat (1) huruf f UU RI Nomor : 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

Atau

Kedua :

Bahwa terdakwa KUSNI YULI Bin SANAN (Alm) pada hari Selasa tanggal 3 Mei 2016 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam tahun 2016, bertempat di Kantor PT. PRABU GRIYA UTAMA Jl. Koprak Anwar Komplek Perumahan Bakung Palace Ruko No. 04 Kelurahan Sako Kecamatan Sako Palembang atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat di daerah hukum Pengadilan Negeri Palembang, melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan, sebagai pelaku usaha, menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi. Perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara sebagai berikut :

Halaman 6 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berawal dari saksi SANDI disuruh oleh terdakwa KUSNI YULI Bin SANAN untuk menjabat sebagai Direktur PT. Prabu Griya Utama (PGU) yang bergerak di bidang developer atau pengembang baik perumahan maupun rumah toko (ruko) yang beralamat di Jl. Kopral Anwar Komplek Perumahan Bakung Palace Ruko No. 04 Kelurahan Sako Kecamatan Sako Palembang berdasarkan Akte Pendirian Perusahaan Terbatas Nomor : 484 tanggal 26 Juli 2013, adapun terdakwa memakai nama saksi SANDI tersebut untuk mengajukan pinjaman Kredit Yasa Griya (KYG) ke Bank BTN Cabang Palembang dikarenakan perusahaan milik terdakwa yaitu PT. Citra Graha Cemerlang sudah habis limitnya untuk mengajukan KYG ke Bank BTN, kemudian terdakwa membuat Surat Pernyataan tertanggal 12 Desember 2013 yang menyatakan bahwa SANDI adalah karyawan PT. Citra Graha Cemerlang (CGC) yang terdakwa angkat menjadi Direktur PT. PGU.

Bahwa selanjutnya pada hari Selasa tanggal 3 Mei 2016, saksi SANDI menjual 1 (satu) unit rumah kepada saksi JEFERY NILAM yang terletak di Perumahan Graha Gandaria Blok. E1 No. 1 Jl. Sematang Borang Kelurahan Sako Kecamatan Sako Palembang dengan luas tanah 112 m2 dan luas bangunan 36 m2 dengan harga Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), yang dituangkan dalam Surat Pengikatan Jual Beli Nomor : 005/SPJB_GG/PGU/V/2016 tanggal 9 Mei 2016 yang dilegalisir oleh Notaris SRI WAHYUNI.

Bahwa saksi JEFERY NILAM melakukan pembayaran dengan cara cash berjangka dengan perincian sebagai berikut :

1. Tanggal 3 Mei 2016 membayar booking fee sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah).
2. Tanggal 9 Mei 2016 membayar uang muka sebesar Rp 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah).
3. Tanggal 1 Juni 2016 membayar angsuran sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
4. Tanggal 1 Juli 2016 membayar angsuran sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
5. Tanggal 3 Agustus 2016 membayar angsuran sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
6. Tanggal 12 Oktober 2016 membayar angsuran sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
7. Tanggal 3 April 2017 membayar angsuran sebesar Rp 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah).

Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2016, saksi JEFERY NILAM menerima bangunan rumah tersebut dengan Berita Acara Serah Terima Bangunan Nomor : 006/BASTB/PGU_GG/VIII/2016 tanggal 26 Agustus 2016.



Bahwa uang yang sudah dibayar oleh saksi JEFERY NILAM adalah sebesar Rp 158.500.000,- (seratus lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), namun pada saat saksi JEFERY NILAM akan melakukan pelunasan, ternyata Kantor PT. Prabu Griya Utama sudah tutup dan saksi JUNI mengatakan bahwa sertifikat rumah yang dibeli oleh saksi JEFERY NILAM telah diagunkan ke Bank BTN oleh terdakwa, sehingga hingga saat ini saksi JEFERY NILAM belum menerima sertifikat hak milik atas rumah tersebut.

Bahwa spesifikasi bangunan ternyata ada yang tidak sesuai dengan brosur penjualan yaitu :

1. Dinding seharusnya menggunakan batu bata tetapi faktanya menggunakan batako.
2. Atap rumah yang seharusnya menggunakan genteng beton tetapi faktanya atap berbahan alkan.
3. Carport (halaman) seharusnya dicor beton tetapi faktanya tidak dicor beton/masih tanah sehingga saksi JEFERY NILAM mengecor dengan biaya sendiri.
4. Luas tanah tidak sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli karena di dalamnya tercantum 112 m2 namun di dalam foto kopi sertifikat nomor : 17167 dari Bank BTN tertulis 98 m2.

Akibat perbuatan terdakwa, saksi JEFERY NILAM mengalami kerugian sebesar Rp 158.500.000,- (seratus lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah), sertifikat hak milik belum diterima oleh saksi JEFERY NILAM dan spesifikasi bangunan serta luas tanah tidak sesuai dengan yang dijanjikan.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 62 ayat (2) Jo. Pasal 16 huruf b UU RI Nomor : 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.

Menimbang, bahwa atas dakwaan Penuntut Umum tersebut, terdakwa menyatakan sudah mengerti isi dan maksud dakwaan tersebut serta menyatakan tidak akan mengajukan keberatan/eksepsi dan mohon pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan mendengarkan keterangan saksi-saksi serta pemeriksaan barang bukti ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dakwaannya Penuntut Umum telah mengajukan saksi – saksi dipersidangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **Jeffry Nilam**, dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi pernah diperiksa oleh penyidik dan semua keterangan saksi tersebut adalah benar;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi mengerti sebab dihadirkan dalam persidangan ini dikarenakan adanya laporan yang dibuat oleh istri saksi yang bernama Lili sehubungan dengan membeli rumah, namun Sertifikat Hak Milik (SHM) sudah digadaikan dan spesifikasi rumah tidak sesuai;
- Bahwa benar saksi baru mengetahui kalau pemilik/ orang yang bertanggung jawab atas PT. Prabu Griya Utama tersebut tidak lain adalah terdakwa Kusni Yuli Bin Sanan;
- Bahwa benar saat itu saksi tidak mengetahui hubungan sdr. Sandi dan terdakwa;
- Bahwa pada saat itu Direktur utamanya saksi tidak tahu;
- Bahwa korbanya adalah saksi dan istri saksi sendiri;
- Bahwa benar saksi bersama dengan istri saksi membeli rumah dari PT. Prabu Griya Utama sekitar tanggal 3 Mei 2016 beralamat di Perumahan Graha Gandaria Blok E1 No.1 Jln. Sematang Borang Kel. Sako Kec. Sako Palembang;
- Bahwa luas tanahnya 112 M², type 36 M² dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi dan istri saksi membeli rumah tersebut secara cash bertahap dan saat itu saksi langsung pesan/ booking dengan harga Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- Bahwa bermula saksi dan istri saksi membeli rumah tersebut dikarenakan saksi dan istri saksi mencari-cari rumah untuk tempat tinggal, kemudian saksi dan istri saksi melihat ada perumahan yang berlokasi di Sematang Borang dengan nama perumahan tersebut Perumahan Graha Gandaria, dan saat itu saksi melihat spanduk iklan yang tertera alamat kantornya;
- Bahwa benar karena saksi berminat mau membeli rumah, kemudian keesokan harinya saksi bersama istri saksi menuju kantor pemasaran tersebut dan bertemu dengan sdr. Sandi selaku Direktur Perumahan Graha Gandaria;
- Bahwa saat itu sdr. Sandi memberikan brosur dan menunjukkan sket lokasi rumah tersebut dan bercerita tentang legalitas perumahan tersebut aman tidak sengketa;
- Bahwa saksi melihat brosur dan bayar sesuai Akta Jual Beli;
- Bahwa benar saksi bersama sdr. Sandi selaku Direktur Perumahan Graha Gandaria ada melihat lokasi rumah tersebut, dan lokasinya saat itu masih berupa tanah kosong dan belum dibangun, namun disekitar tanah

Halaman 9 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg

Disclaimer

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

Halaman 9



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut ada yang sudah dibangun dan ditempati, sehingga saksi tertarik untuk membeli rumah dengan type 36 tersebut;

- Bahwa selama pembangunan saksi dan istri saksi memantau pembangunan rumah tersebut sekitar \pm 3 sampai 4 bulan sudah selesai;
- Bahwa saksi membayar rumah tersebut sesuai Akta Jual Beli, dan dalam melakukan pembayaran tidak pernah terlambat;
- Bahwa sebab saksi menagih janji kepada terdakwa atas sertifikat rumah yang saksi beli di Graha Gandaria tersebut karena terdapat Surat Pernyataan tanggal 9 Mei 2016 dari PT. Prabu Griya Utama, dan saksi juga sudah berupaya untuk melunasi sisa pembayaran rumah tersebut tetapi terdakwa tidak dapat saksi dan istri saksi temui;
- Bahwa benar saksi dengan PT. Prabu Griya Utama yang ditanda tangani oleh sdr. Sandi ada kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Pengikat Jual Beli dengan Nomor 005/SPJB-GG/PGU/V/2016 tanggal 2016 tanggal 09 Mei 2016, dilegalisir oleh Notaris Sri Wahyuni berisi yaitu spesifikasi Perumahan Graha Gandaria Blok E1 No.1 Jln. Sematang Barong Kel. Sako Kec. Sako Palembang dengan luas tanah 112 M², type 36 M² dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), dan apabila ada keterlambatan bayaran seperti yang telah dijanjikan maka saksi dan istri saksi dikenakan denda senilai 2 (dua) permil dari nilai angsuran yang semestinya dibayar, bahwa tanah kavling serta bangunan rumah yang akan dijual kepada saksi dan istri saksi bebas dari sengketa dan membebaskan saksi dari segala gugatan dan tuntutan yang bersifat apapun dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah serta bangunan tersebut;
- Bahwa benar dalam kesepakatan yang telah dibuat tersebut ada yang belum dilaksanakan oleh pihak PT. Prabu Griya Utama yaitu PPH dan IMB;
- Bahwa saksi dan istri saksi belum melunasi seluruhnya pembayaran rumah tersebut, tapi baru membayar sejumlah Rp158.500.000,00 dan sisa pelunasannya sebesar Rp 21.500.000,00;
- Bahwa pada saat saksi dan istri saksi mau melakukan pelunasan ternyata kantor PT. Prabu Griya Utama tutup, dan ketika saksi menghubungi karyawan/an. Sdr. Juni mengatakan bahwa sertifikat rumah yang dimaksud/ yang saksi dan istri saksi beli telah diagunkan ke bank BTN oleh terdakwa selaku pemilik/ orang yang bertanggung jawab atas PT. Prabu Griya Utama tersebut;
- Bahwa rumah tersebut sudah saksi dan istri saksi tempati;

Halaman 10 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi membuat Akta Jual Beli dengan sdr. Sandi;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah berikut rumah di atasnya yang saksi dan istri saksi beli tersebut dijanjikan setelah pelunasan akan diberikan;
- Bahwa bangunan rumah tersebut diserahkan oleh PT. Prabu Griya Utama kepada saksi dan istri saksi setelah bangunan selesai dibangun pada tanggal 26 Agustus 2016 sesuai dengan berita acara serah terima bangunan dilakukan;
- Bahwa benar untuk spesifikasi bangunan ada yang tidak sesuai dengan brosur penjualan yaitu :
 - Dinding seharusnya menggunakan batu bata tetapi faktanya menggunakan batako;
 - Atap rumah yang seharusnya menggunakan genteng beton tetapi faktanya atap berbahan alkan;
 - Carport (halaman) seharusnya di cor beton tetapi faktanya tidak dicor beton/ masih tanah sehingga saksi mengecor dengan biaya sendiri;
 - Untuk luas tanah juga tidak sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli yaitu tertulis tanah 112 M², setelah didapat fotokopi sertifikat dengan No 17167 dari Bank BTN tertulis hanya 98 M²;
- Bahwa yang menjelaskan dan menjanjikan Sertifikat Hak Milik tersebut akan diserahkan kepada saksi dan istri saksi adalah sdr. Sandi, A.Md selaku Direktur PT. Prabu Griya Utama bertempat di kantor sementara PT. Prabu Griya Utama dan dirauang kerjanya;
- Bahwa benar istri saksi pernah mengecek ke Bank BTN guna menanyakan tentang status Sertifikat Hak Milik atas rumah yang saksi dan istri saksi beli tersebut dan istri saksi mendapatkan informasi dari pihak Bank BTN bahwa benar sertifikat tersebut telah diagunkan oleh PT. Prabu Griya Utama;
- Bahwa ada saksi yang mengetahui atas pembelian rumah yang saksi dan istri saksi beli di Perumahan Graha Gandaria tersebut adalah sdri. Emilia dan Juni;
- Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa tersebut saksi dan istri saksi mengalami kerugian materi sebesar Rp158.500.000,00, yang telah saksi bayarkan atas pembelian rumah tersebut serta Sertifikat Hak Milik atas tanah berikut rumah di atasnya yang belum bisa saksi terima dan spesifikasi bangunan serta luas tanah rumah tidak sesuai yang dijanjikan;

Halaman 11 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg

Disclaimer

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

Halaman 11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat serah terima rumah tersebut saksi dan istri saksi belum mengetahui kalau rumah yang kami terima itu spesifikasi bangunannya tidak sesuai pada brosur dan luas tanah juga tidak sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli;
- Bahwa benar setelah mengetahui ketidak sesuaian atas bangunan dan luas tanahnya tersebut saksi dan istri saksi memberitahukan hal tersebut kepada karyawan PT. Prabu Griya Utama yaitu sdri. Juniarti dan Emilia, namun mereka tidak mengetahui hal tersebut dan yang berwenang untuk menjelaskan tersebut adalah terdakwa selaku pemilik PT. Prabu Griya Utama;
- Bahwa saksi dan istri saksi sudah berusaha menemui terdakwa untuk menanyakan perihal tersebut akan tetapi terdakwa sulit untuk ditemui;
- Bahwa benar saat itu juga saksi pernah menanyakan keberadaan sdr. Sandi kepada sdr. Juni dan ia mengatakan kalau sdr. Sandi sudah mengundurkan diri;
- Bahwa benar sdr. Sandi tidak mau tanggung jawab, lalu sdr. Sandi menyebut terdakwa sebagai pemilik PT. Prabu Griya Utama sebenarnya;
- Bahwa ternyata sdr. Sandi hanyalah karyawan terdakwa;
- Bahwa benar saksi mau memecah Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan Notaris Sri Wahyuni, karena surat tersebut masih atas nama developer, dan saksi mengurus surat tersebut di Notaris ± tahun 2017;

Atas keterangan saksi ke-I tersebut di atas, terdakwa tidak memberikan komentar karena tidak kenal;

2. Saksi Lili, dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh penyidik dan semua keterangan saksi tersebut adalah benar;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa benar saksi melaporkan terdakwa yang bernama Kusni Yuli Bin Sanan, dikarenakan pada saat saksi akan mengambil Sertifikat Hak Milik atas pembelian tanah dan bangunan diatasnya, namun tidak ada dan sudah digadaikan serta spesifikasi rumah tidak sesuai;
- Bahwa benar saksi mengetahui dari karyawan PT. Prabu Griya Utama Sdr. Juni kalau terdakwa adalah selaku pemilik/ orang yang bertanggung jawab atas PT. Prabu Griya Utama tersebut;
- Bahwa benar korbanya adalah saksi dan suami saksi sendiri;
- Bahwa benar saksi dan suami saksi yang bernama Jefry Nilam membeli rumah dari PT. Prabu Griya Utama sekitar tanggal 3 Mei 2016 beralamat di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Graha Gandaria Blok E1 No.1 Jln. Sematang Borang Kel. Sako Kec. Sako Palembang;

- Bahwa sebelum saksi dan suami saksi membeli rumah tersebut saksi dan suami saksi melihat ada perumahan yang berlokasi di Sematang Borang dengan nama perumahan tersebut Perumahan Graha Gandaria, dan saat itu saksi melihat spanduk iklan yang tertera alamat kantornya;
- Bahwa benar karena saksi berminat mau membeli rumah, kemudian keesokan harinya saksi bersama suami saksi menuju kantor pemasaran tersebut dan bertemu dengan sdr. Sandi selaku Direktur Perumahan Graha Gandaria;
- Bahwa saat itu sdr. Sandi memberikan brosur dan menunjukkan sket lokasi rumah tersebut dan bercerita tentang legalitas perumahan tersebut aman tidak sengketa;
- Bahwa benar saksi dan suami saksi bersama sdr. Sandi selaku Direktur Perumahan Graha Gandaria ada melihat lokasi rumah tersebut, dan lokasinya saat itu masih berupa tanah kosong dan belum dibangun, namun disekitar tanah tersebut ada yang sudah dibangun dan ditempati, sehingga saksi tertarik untuk membeli rumah dengan type 36 tersebut;
- Bahwa selama pembangunan saksi dan suami saksi memantau pembangunan rumah tersebut sekitar \pm 3 sampai 4 bulan sudah selesai;
- Bahwa saksi dan suami saksi membeli rumah tersebut secara cash bertahap dan saat itu saksi langsung pesan/ booking dengan harga Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- Bahwa luas tanah yang saksi dan suami saksi beli tersebut yaitu 112 M², type 36 M² dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa sebab saksi menagih janji kepada terdakwa atas sertifikat rumah yang saksi beli di Graha Gandaria tersebut karena terdapat Surat Pernyataan tanggal 9 Mei 2016 dari PT. Prabu Griya Utama, dan saksi juga sudah berupaya untuk melunasi sisa pembayaran rumah tersebut tetapi terdakwa tidak dapat saksi dan suami saksi temui;
- Bahwa benar saksi dengan PT. Prabu Griya Utama yang ditanda tangani oleh sdr. Sandi ada kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Pengikat Jual Beli dengan Nomor 005/SPJB-GG/PGU/V/2016 tanggal 2016 tanggal 09 Mei 2016, dilegalisir oleh Notaris Sri Wahyuni berisi yaitu spesifikasi Perumahan Graha Gandaria Blok E1 No.1 Jln. Sematang Barong Kel. Sako Kec. Sako Palembang dengan lusa tanah 112 M², type 36

Halaman 13 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M² dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), dan apabila ada keterlambatan bayaran seperti yang telah dijanjikan maka saksi dan suami saksi dikenakan denda senilai 2 (dua) permil dari nilai angsuran yang semestinya dibayar, bahwa tanah kavling serta bangunan rumah yang akan dijual kepada saksi dan suami saksi bebas dari sengketa dan membebaskan saksi dari segala gugatan dan tuntutan yang bersifat apapun dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah serta bangunan tersebut;

- Bahwa benar dalam kesepakatan yang telah dibuat tersebut ada yang belum dilaksanakan oleh pihak PT. Prabu Griya Utama yaitu PPH dan IMB;
- Bahwa saksi dan suami saksi belum melunasi seluruhnya pembayaran rumah tersebut, tapi baru membayar sejumlah Rp158.500.000,00 dan sisa pelunasannya sebesar Rp 21.500.000,00;
- Bahwa pada saat saksi dan suami saksi mau melakukan pelunasan ternyata kantor PT. Prabu Griya Utama tutup, dan ketika saksi menghubungi karyawanannya an. Sdr. Juni mengatakan bahwa sertifikat rumah yang dimaksud/ yang saksi dan suami saksi beli telah diagunkan ke bank BTN oleh terdakwa selaku pemilik/ orang yang bertanggung jawab atas PT. Prabu Griya Utama tersebut;
- Bahwa rumah tersebut sudah saksi dan suami saksi tempati;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah berikut rumah diatasnya yang saksi dan suami saksi beli tersebut dijanjikan setelah pelunasan akan diberikan;
- Bahwa bangunan rumah tersebut diserahkan terimakan oleh PT. Prabu Griya Utama kepada saksi dan suami saksi setelah bangunan selesai dibangun pada tanggal 26 Agustus 2016 sesuai dengan berita acara serah terima bangunan dilakukan;
- Bahwa benar rumah sudah selesai tapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan;
- Bahwa benar ada janji membuat pondasi dengan batu bata, namun di buat dengan batako dan di janjikan atap beton namun dibuat dengan genteng, Carport (halaman) seharusnya di cor beton tetapi faktanya tidak dicor beton/ masih tanah sehingga saksi mengecor dengan biaya sendiri, dan luas tanah yang di janjikan seluas 112 m² namun hanya sebesar 98 m²;
- Bahwa janjinya saat angsuran dibayar akan balik nama tapi tidak terjadi;

Halaman 14 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar Sertifikat Hak Milik telah di gadaikan di Bank BTN Sudirman oleh terdakwa, setelah saksi mengecek ke Bank BTN guna menanyakan tentang status Sertifikat Hak Milik atas rumah yang saksi dan suami saksi beli tersebut;
- Bahwa yang menjelaskan dan menjanjikan Sertifikat Hak Milik tersebut akan diserahkan kepada saksi dan siuami saksi adalah sdr. Sandi, A.Md selaku Direktur PT. Prabu Griya Utama bertempat dikantor sementara PT. Prabu Griya Utama dan dirauang kerjanya;
- Bahwa ada saksi yang mengetahui atas pembelian rumah yang saksi dan suami saksi beli di Perumahan Graha Gandaria tersebut adalah sdri. Emilia dan Juni;
- Bahwa benar atas perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa tersebut saksi dan suami saksi mengalami kerugian materi sebesar Rp158.500.000,00, yang telah saksi bayarkan atas pembelian rumah tersebut serta Sertifikat Hak Milik atas tanah berikut rumah diatasnya yang belum bisa saksi terima dan spesifikasi bangunan serta luas tanah rumah tidak sesuai yang dijanjikan;
- Bahwa pada saat serah terima rumah tersebut saksi dan suami saksi belum mengetahui kalau rumah yang kami terima itu spesifikasi bangunannya tidak sesuai pada brosur dan luas tanah juga tidak sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli;
- Bahwa benar setelah mengetahui ketidak sesuaian atas bangunan dan luas tanahnya tersebut saksi dan suami saksi memberitahukan hal tersebut kepada karyawan PT. Prabu Griya Utama yaitu sdri. Juniarti dan Emilia, namun mereka tidak mengetahui hal tersebut dan yang berwenang untuk menjelaskan tersebut adalah terdakwa selaku pemilik PT. Prabu Griya Utama;
- Bahwa saksi dan suami saksi sudah berusaha menemui terdakwa untuk menanyakan perihal tersebut akan tetapi terdakwa sulit untuk ditemui;
- Bahwa benar saat itu juga saksi pernah menanyakan keberadaan sdr. Sandi kepada sdr. Juni dan ia mengatakan kalau sdr. Sandi sudah mengundurkan diri;
- Bahwa benar sdr. Sandi tidak mau tanggung jawab, lalu sdr. Sandi menyebut terdakwa sebagai pemilik PT. Prabu Griya Utama sebenarnya;
- Bahwa ternyata sdr. Sandi hanyalah karyawan terdakwa;

Atas keterangan saksi ke-II tersebut di atas, terdakwa tidak memberikan komentar karena tidak kenal;

3. Saksi Juni Arti Binti M. Isnen, dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh penyidik dan semua keterangan saksi tersebut adalah benar;
- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dan ada hubungan kerja dimana terdakwa adalah atasan saksi;
- Bahwa benar saksi mengerti sebab dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan korban suami istri yang bernama sdr. Jefry Nilam dan sdri. Lili yang membeli satu unit rumah kepada PT. Prabu Griya Utama yang belum diserahkan sertifikat rumahnya;
- Bahwa benar saksi pegawai terdakwa di PT. Citra Graha Cemerlang sebagai Supervisor Administrasi Keuangan dan Personalia, dan saksi tidak pernah bekerja di PT. Prabu Griya Utama;
- Bahwa pemilik dan yang bertanggung jawab atas PT. Citra Graha Cemerlang adalah terdakwa;
- Bahwa benar saksi mengetahui tentang PT. Prabu Griya Utama karena masih satu grup;
- Bahwa saksi mengetahui tentang PT. Prabu Griya Utama mengenai seluruh kegiatan keuangannya karena seluruh kegiatan keuangan PT. Prabu Griya Utama harus melapor ke PT. Citra Graha Cemerlang sebagai perusahaan induk;
- Bahwa benar PT. Prabu Griya Utama ada membangun Perumahan Graha Gandaria;
- Bahwa benar PT. Prabu Griya Utama bergerak dibidang *depe/lover* atau pengembangan perumahan dan yang bertanggung jawab sesuai akte yaitu sdr. Sandi selaku Direktur PT. Prabu Griya Utama, akan tetapi sebagai pemiliknya adalah terdakwa yang Kusni Yuli Bin Sanan walau tidak tercantum di akte;
- Bahwa saksi mengenali korban dan suami korban tersebut sebagai konsumen sekitar tanggal 2 Oktober 2016 dan juga saat membayar pajak di kantor Notaris yang beralamat di Jln. Letnan Simanjuntak belakang makan Pahlawan;
- Bahwa benar korban dan suami korban ada membeli 1 (satu) unit rumah di Perumahan Graha Gandaria Blok E1 No.1 Jln. Sematang Borang Kel. Sako Kec. Sako Palembang, dengan luas tanahnya 112 M², type 36 M² dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa sistem pembayarannya yaitu dengan cara cash bertahap;

Halaman 16 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa korban dan suami korban sudah melakukan pembayaran cash bertahap sebanyak 7 (tujuh) kali termasuk *booking fee* dan jumlah uang yang sudah distorkan kepada PT. Prabu Griya Utama sebesar Rp158.500.000,00;
- Bahwa sisa pembayaran yang belum dilunasi oleh korban sebesar Rp21.500.000,00 (dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa benar retensi sertifikat dan rumah tersebut sudah ditempati oleh korban dan suami korban, namun untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) belum diserahkan;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Sertifikat Hak Milik atas rumah yang dibeli oleh korban tersebut telah diagunkan di Bank BTN Cab. Palembang oleh PT. Prabu Griya Utama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait dengan luas tanah yang tidak sesuai dengan SPJB dan spesifikasi bangunan yang dibangun pada rumah korban berbeda pada brosur penjualan yang ditawarkan tersebut karena hal itu hanya sdr. Sandi yang mengetahuinya selaku Direktur PT. Prabu Griya Utama;
- Bahwa korban mengetahui perihal SHM atas rumah yang dibelinya tersebut telah diagunkan di bank BTN ketika korban akan melakukan pelunasan;
- Bahwa benar korban dan suami korban marah belum terima Sertifikat Hak Milik namun untuk spek bangunan, saksi tidak mengerti;
- Bahwa benar ada Surat PPJB dengan rincian pembayaran, jika lunas semua baru akan serah terima Sertifikat Hak Milik;
- Bahwa benar Sertifikat Hak Milik dijadikan jaminan oleh terdakwa di Bank;
- Bahwa benar terdakwa meminta tolong kepada sdr. Sandi untuk jadi direktur karena nama terdakwa sudah tidak bisa lagi dibank;
- Bahwa saksi mengetahui secara garis besar tentang PT. Prabu Griya Utama;
- Bahwa benar administrasi PT. Citra Graha Cemerlang dan PT. Prabu Griya Utama adalah sama yaitu tugas saksi tapi keuangan adalah Emilia;
- Bahwa saksi tahu terdakwa dekat dengan sdr. Sandi selaku Direktur PT. Prabu Griya Utama;
- Bahwa sebelum dibangun Sertifikat Hak Milik sudah digadaikan;
- Bahwa saksi masih mengenali terdakwa tersebut yang merupakan pemilik PT. Citra Graha Cemerlang dan PT. Prabu Griya Utama;

Atas keterangan saksi ke III tersebut,terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;

Halaman 17 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg



4. Saksi **Sri Wahyuni, SH, M.Kn Binti H.A Kadir Abdullah**, dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh penyidik dan semua keterangan saksi tersebut adalah benar;
- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa benar saksi mengerti sebab dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan suami istri yang bernama sdr. Jefry Nilam dan sdri. Lili sebagai korban yang membeli satu unit rumah kepada PT. Prabu Griya Utama yang belum diserahkan sertifikat rumahnya;
- Bahwa pekerjaan saksi adalah Notaris yang beralamt di Jln. Letnan Simanjuntak No.855 Kel. Pahlawan Kec. Kemuning Palembang dan jabatan saksi adalah Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akte Tanah) dan tanggung jawab saksi adalah membuat akta otentik;
- Bahwa saksi tidak pernah memperoses Surat Pengikat Jual Beli (SPJB) dengan Nomor 005/SPJB-GG/PGU/V/2016 tanggal 2016 tanggal 09 Mei 2016 antara sdr. Sandi selaku Direktur PT. Prabu Griya Utama dengan korban, tetapi surat tersebut saksi catatkan di dalam buku daftar surat bawah tangan;
- Bahwa benar copy surat pemecahan SHM nomor 17167 NIB : 04.01.06.03.14683 atas nama LENY WIDJAJA diproses pemecahan haknya di kantor saksi dan luas tanahnya 98 M² sesuai dengan copy surat pemecahan SHM tersebut;
- Bahwa benar suami korban (sdr. Jefry) pernah mendatangi saksi karena mau pecah Sertifikat Hak Milik ± tahun 2016;
- Bahwa saksi ajukan ke BPN untuk memecahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) lalu saksi memproses pemecahan tersebut, namun Sertifikat Hak Milik telah di jaminkan di Bank;
- Bahwa setahu saksi sdr. Sandi adalah karyawan terdakwa di PT. Prabu Griya Utama dimana tidak bisa lagi mengajukan pinjaman ke Bank BTN dikarenakan perusahaannya sudah *one obligor*, sehingga untuk mengajukan pinjaman baru menggunakan nama orang lain yaitu sdr. Sandi;
- Bahwa benar sdr. Sandi adalah Direktur, namun sdr. Sandi adalah karyawan terdakwa, namun terdakwa sudah di blacklist;
- Bahwa benar ada perjanjian dilakukan korban dan suami korban dengan sdr. Sandi selaku Direktur PT. Prabu Griya Utama;

Atas keterangan saksi ke IV tersebut,terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Saksi **Sandi, A.Md Bin Syamsul Bahri**, dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh penyidik dan semua keterangan saksi tersebut adalah benar;
- Bahwa saksi kenal dengan terdakwa dan ada hubungan kerja dimana terdakwa adalah atasan saksi dan saksi adalah karyawannya;
- Bahwa benar saksi mengerti sebab dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan korban suami istri yang bernama sdri. Lili dan sdr. Jefry Nilam yang membeli satu unit rumah kepada PT. Prabu Griya Utama yang belum diserahkan sertifikat rumahnya;
- Bahwa benar terdakwa Kuni Yuli Bin Sanan adalah pemilik atau yang bertanggung jawab di PT. Prabu Griya Utama;
- Bahwa benar saksi pernah bekerja di PT. Prabu Griya Utama yang beralamat di Jln. Gersik No.747 Rt.021 Rw. 008 Kel 9 Ilir Kec. IT II Palembang sejak tanggal 26 Juli 2013 sampai dengan tanggal 05 September 2016, dan nama saksi hanya digunakan sebagai Direktur PT. Prabu Griya Utama;
- Bahwa benar saksi diangkat sebagai Direktur PT. Prabu Griya Utama, namun semua tanggung jawab PT.PGU tersebut kalau ada permasalahan adalah terdakwa sesuai Surat Pernyataan tertanggal 12 Desember 2013;
- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksin yaitu mengurus KPR perumahan dari PT. Citra Graha Cemerlang, PT. Citra Graha Pesona dan PT. Prabu Griya Utama serta laporan utang piutang KPR;
- Bahwa benar saksi ada buktinya kalau saksi hanya digunakan sebagai Direktur PT. Prabu Griya Utama oleh terdakwa karena untuk perpanjangan tangan dari pemilik perusahaan baik dalam penandatanganan kredit KYG di Bank BTN Cab. Palembang ataupun peminjaman pihak ketiga dan seluruh penggunaan dana baik pencairan KYG an. PT. Prabu Griya Utama di Bank BTN tersebut;
- Bahwa memang benar kalau ada permasalahan dikemudian hari terdakwa membebaskan saksi dari tuntutan hukum apapun;
- Bahwa ada surat pernyataan pengangkatan Direktur PT. Prabu Griya Utama antar saksi bersama terdakwa dan dibubuhi juga dengan materai 6000 pada tanggal 12 Desember 2013;
- Bahwa PT. Prabu Griya Utama bergerak dibidang *depelover* atau pengembangan baik perumahan maupun rumah ruko/ toko;
- Bahwa benar Perumahan Graha Gandaria adalah proyeknya;
- Bahwa saksi kenal dengan sdri. Lilis dan sdr. Jefry Nilam yang merupakan korban dalam perkara ini sebagai konsumen sejak bulan Mei 2016, dimana

Halaman 19 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat itu korban dan suami korban membeli 1 (satu) unit rumah di Perumahan Graha Gandaria yang beralamat di Jln. Sematang Borang Kel. Sako Kec. Sako Palembang;

- Bahwa tanah dan bangunan diatasnya yang dibeli oleh korban tersebut dengan luas tanahnya 112 M², type 36 M² dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa system pembayarannya chas bertahap dengan pembayaran pertama / uang mukanya sebesar Rp2.000.000,00;
- Bahwa benar rumah tersebut sudah jadi dan sudah ditempati oleh korban dan suami korban;
- Bahwa saksi mengetahui kalau SHM atas rumah yang dibeli oleh korban dan suami korban tersebut telah diagunkan di Bank BTN Cab. Palembang oleh PT. Prabu Griya Utama;
- Bahwa SHM atas rumah yang dibeli oleh korban dan suami korban tersebut diagunkan di Bank BTN Cab. Palembang karena PT. Prabu Griya Utama tidak melakukan angsuran, maka sertifikat tersebut dijadikan tambahan jaminan oleh Bank BTN;
- Bahwa benar copy surat pemecahan SHM nomor 17167 NIB : 04.01.06.03.14683 tersebut untuk Perumahan Graha Gandaria Blok E1 No.1 milik korban dan suami korban;
- Bahwa saat korban dan suami korban membeli rumah tersebut, mereka tidak tahu kalau SHM rumah tersebut telah diagunkan di Bank BTN;
- Bahwa saksi tidak memberitahukan kepada korban dan suami korban perihal SHM milik korban dan suami korban yang diagunkan di Bank BTN dikarenakan saksi belum mendapatkan perintah dari terdakwa;
- Bahwa benar saksi menyerahkan uang seluruh pembayaran atas pembelian rumah korban tersebut kepada terdakwa secara langsung sesuai dari perintah terdakwa selaku pemilik;
- Bahwa benar bayaran sesuai dengan brosur dan rumah telah selesai namun Sertifikat Hak Milik belum terdakwa tebus;
- Bahwa saat korban membeli rumah tersebut dijanjikan akan ditebus saat lunas, yang saksi sampaikan dan janji dari developer;
- Bahwa sisa pembayaran yang belum dilunasi oleh korban sebesar Rp21.500.000,00 (dua puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa benar luas tanah tidak sesuai dengan yang ada dibrosur dan di SPJB, dan di sertifikat hanya 98 M²;
- Bahwa bangunan sesuai dengan permintaan konsumen;

Halaman 20 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi sebagai Direktur saat itu karena diminta oleh terdakwa;
- Bahwa sertifikatnya belum diserahkan kepada korban karena masih di Bank BTN;
- Bahwa saksi tidak ada dapat untung dari pemborong;
- Bahwa saksi yang meminta pemborong untuk membangun rumah sehingga sesuai dengan permintaan korban;
- Bahwa yang membuat rumah tersebut pemborong dan yang mengawasinya bukanlah saksi, tapi ada pengawas lapangan dari PT. PGC;
- Bahwa PT. Prabu Griya Utama memiliki legalitas tempat usaha yaitu Akta Pendirian Perseroan Terbatas yang dipegang/ disimpan oleh terdakwa;
- Bahwa saksi tidak tahu untuk sisa uang yang belum dilunasi/ distorkan oleh korban kepada PT. PT. Prabu Griya Utama, karena saksi sudah mengundurkan diri;

Atas keterangan saksi ke V tersebut,terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa Penuntut umum telah menghadirkan saksi ahli dalam perkara ini yaitu:

1. Ahli Apriansyah Bin Husin Rahman, dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa ahli pernah diperiksa oleh penyidik dan semua keterangan ahli tersebut adalah benar;
- Bahwa benar ahli sebagai Ahli Pengukur Tanah sejak tahun 2016 dan ahli sudah beberapa kali memberikan keterangan ahli dalam pemeriksaan/ penyelidikan yang dilakukan oleh instansi kepolisian;
- Bahwa tugas dan tanggung jawab ahli selaku petugas ukur tanah di BPN Palembang adalah melakukan pengukuran, pengelolaan data, pengumpulan data dan menyimpan data;
- Bahwa benar sdr. Lili dan sdr. Jefry Nilam membeli rumah pada tahun 2016 di PT. Prabu Griya Utama dengan harga sebesar Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa korban dari usaha yang memperdagangkan rumah kepada konsumen adalah suami istri yaitu sdr. Lili dan sdr. Jefry Nilam;
- Bahwa benar setelah melakukan pengukuran terhadap tanah milik korban Lili dan Jefry yang beralamat di Perumahan Graha Gandaria Blok E1 No.1 Jln. Sematang Borang Kel. Sako Kec. Sako Kota Palembang Prov. Sumatera Selatan ukuran tanah tersebut 98 M²;

Halaman 21 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar luas tanah di brosur seluas 112 M² dan type rumah 36 M², namun luas tanah dan spesifikasi bangunan rumah di Surat Pengikatan Jual Beli (SPJB) tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam etiket, keterangan dan iklan, sehingga perbuatan tersebut merupakan tindak pidana tentang Perlindungan Konsumen;
- Bahwa benar luas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah diterbitkan yaitu hanya seluas 98 M²;
- Bahwa benar ahli turun kelapangan melakukan pengecekan;
- Bahwa saat ahli di lokasi, ahli melihat dinding menggunakan batako namun dijanjikan menggunakan batu bata, dan atap yang ada di brosur harusnya menggunakan beton ternyata yang digunakan atap genteng berbahan metal dan carport (halaman) seharusnya di cor namun faktanya belum di cor;

Atas keterangan Ahlii ke-I tersebut,terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;

2. Ahli Akhmad Mirza, ST., MT Bin H. M. Ning Hadapi, dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa ahli pernah diperiksa oleh penyidik dan semua keterangan ahli tersebut adalah benar;
- Bahwa benar ahli sebagai Ahli Konstruksi Gedung dan ahli ditugaskan oleh Ditreskrimsus Polda untuk memberikan keterangan ahli bidang Konstruksi Gedung;
- Bahwa ahli pernah memberikan keterangan sebagai bidang Konstruksi Gedung sejak tahun 2013 dan ahli sudah beberapa kali memberikan keterangan ahli dalam pemeriksaan/ penyelidikan yang dilakukan oleh instansi kepolisian;
- Bahwa tugas dan tanggung jawab ahli selaku Ahli Konstruksi Gedung adalah memberikan keterangan dari hasil pemeriksaan dan pengecekan atas spesifikasi bangunan berdasarkan keahlian yang ahli miliki;
- Bahwa benar sdri. Lili dan sdr. Jefry Nilam membeli rumah pada tahun 2016 di PT. Prabu Griya Utama dengan harga sebsar Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa benar dari hasil yang telah ahli lakukan pemeriksaan dan pengecekan terhadap bangunan rumah milik korban Lili dan Jefry Nilam tersebut, pelaku usaha yang memperdagangkan rumah kepada konsumen dalam perkara ini telah membangun menggunakan dinding batako, atap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah menggunakan genteng multiroof berbahan metal ataupun seng dan carport telah dicor oleh pemilik rumah yaitu korban Lili dan Jefry Nilam;

- Bahwa benar bangunan rumah tersebut tidak sesuai dengan prosedur bangunan yang ada dan tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam etiket, keterangan dan iklan, sehingga perbuatan tersebut merupakan tindak pidana tentang Perlindungan Konsumen;

Atas keterangan Ahli ke-II tersebut, terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa Ahli Dr. Ali Dahwar Pane, SH., MH Bin Samirun telah pernah memberikan keterangannya pada penyidik dibawah sumpah pada tanggal 9 April 2020, dan atas persetujuan Terdakwa dan Penasehat Hukumnya tidak berkeberatan kalau keterangan dalam BAP dibacakan sebagaimana tersebut;

3. Ahli Dr. Ali Dahwar Pane, SH., MH Bin Samirun, keterangannya dibacakan yang antara lain sebagai berikut :

- Bahwa ahli pernah diperiksa oleh penyidik dan semua keterangan ahli tersebut adalah benar;
- Bahwa benar ahli sebagai Ahli Pidana dan ahli ditugaskan oleh Ditreskrimsus Polda untuk memberikan keterangan ahli dalam perkara ini;
- Bahwa ahli pernah memberikan keterangan sebagai Ahli Pidana sejak tahun 2017 dan ahli sudah beberapa kali memberikan keterangan ahli dalam pemeriksaan/ penyelidikan yang dilakukan oleh instansi kepolisian;
- Bahwa tugas dan tanggung jawab ahli selaku Ahli Pidana adalah memberikan keterangan dari hasil pemeriksaan sesuai dengan keilmuan yang ahli miliki;
- Bahwa benar sdr. Lili dan sdr. Jefry Nilam membeli rumah pada tahun 2016 di PT. Prabu Griya Utama dengan harga sebesar Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa benar dalam perkara ini yang bertanggung jawab sepenuhnya atas PT. Prabu Griya Utama adalah terdakwa Kusni Yuli Bin Sanan, karena didalam Surat Pernyataan Pengangkatan Direktur PT. Prabu Griya Utama terhadap sdr. Sandi hanya untuk penandatanganan kredit KYG di Bank BTN Cab. Palembang ataupun perjanjian pihak ketiga;
- Bahwa memang benar terdakwalah yang sepenuhnya bertanggung jawab terhadap PT. Prabu Griya Utama yang bergerak dibidang *depelover*, karena sdr. Sandi sebenarnya hanya karyawan PT. Citra Graha Cemerlang yang diangkat menjadi Direktur PT. Prabu Griya Utama untuk melanjutkan

Halaman 23 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

amanah yang telah diberikan oleh pemilik perusahaan dan menjadi perpanjangan tangan dari pemilik perusahaan baik dalam penandatanganan kredit KYG di Bank BTN Cab. Palembang ataupun perjanjian pihak ketiga dan seluruh penggunaan dana baik pencairan KYG an. PT. Prabu Griya Utama di Bank BTN tersebut ataupun perjanjian pihak ketiga sepenuhnya tanggung jawab terdakwa selaku pemilik perusahaan;

- Bahwa dalam Surat Pernyataan Pengangkatan Direktur PT. Prabu Griya Utama terhadap sdr. Sandi, membebaskan sdr. Sandi dari tuntutan hukum apapun dikemudian hari;

Atas keterangan Ahli ke-III yang dibacakan tersebut, terdakwa tidak keberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa terdakwa **Kusni Yuli Bin Sanan**, di depan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa pernah memberikan keterangan kepada penyidik dan dalam berita acara pemeriksaan tersebut adalah benar;
- Bahwa terdakwa sedang menjalani hukum di LP Pakjo kota Palembang Prov. Sumsel terkait dengan tindak Pidana Perlindungan Konsumen;
- Bahwa benar terdakwa adalah selaku wiraswasta yaitu pemilik PT. Citra Graha Cemerlang yang bergerak dibidang *developer* penjualan perumahan dan ruko sampai dengan tahun 2018, dan saat ini sedang tidak berjalan;
- Bahwa benar terdakwa menyuruh saksi Sandi untuk menjabat sebagai Direktur PT. Prabu Griya Utama (PGU) yang bergerak di bidang *developer* atau pengembang baik perumahan maupun rumah toko (ruko) yang beralamat di Jl. Kopral Anwar Komplek Perumahan Bakung Palace Ruko No. 04 Kelurahan Sako Kecamatan Sako Palembang berdasarkan Akte Pendirian Perusahaan Terbatas Nomor : 484 tanggal 26 Juli 2013;
- Bahwa terdakwa memakai nama saksi Sandi tersebut untuk mengajukan pinjaman Kredit Yasa Griya (KYG) ke Bank BTN Cabang Palembang, dikarenakan perusahaan milik terdakwa yaitu PT. Citra Graha Cemerlang sudah habis limitnya untuk mengajukan KYG ke Bank BTN;
- Bahwa benar terdakwa membuat Surat Pernyataan tertanggal 12 Desember 2013 yang menyatakan bahwa saksi Sandi adalah karyawan PT. Citra Graha Cemerlang (CGC) yang terdakwa angkat menjadi Direktur PT. Prabu Griya Utama;
- Bahwa benar terdakwa adalah juga pemilik atau yang bertanggung jawab di PT. Prabu Griya Utama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar pada hari Selasa tanggal 3 Mei 2016, saksi Sandi menjual 1 (satu) unit rumah kepada sdr. Lili dan sdr. Jefry Nilam, yang beralamat di Perumahan Graha Gandaria Blok. E1 No. 1 Jl. Sematang Borang Kel. Sako Kec. Sako Palembang, dengan luas tanah 112 M² dan luas bangunan 36 M² dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa terdakwa tahu kalau korban yang bernama sdr. Lili dan sdr. Jefry Nilam telah membeli rumah di Perumahan Graha Gandaria Blok. E1 No. 1 Jl. Sematang Borang Kel. Sako Kec. Sako Palembang tersebut;
- Bahwa korban membeli tanah dan bangunannya tersebut dengan luas tanah 112 M² dan luas bangunan 36 M² dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa benar luas dan type bangunannya ada tertuang dalam Surat Pengikatan Jual Beli Nomor : 005/SPJB_GG/PGU/V/2016 tanggal 9 Mei 2016 yang dilegalisir oleh Notaris SRI WAHYUNI;
- Bahwa korban melakukan pembayaran dengan cara cash berjangka dengan perincian sebagai berikut :
 1. Tanggal 3 Mei 2016 membayar booking fee sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah).
 2. Tanggal 9 Mei 2016 membayar uang muka sebesar Rp 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah).
 3. Tanggal 1 Juni 2016 membayar angsuran sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
 4. Tanggal 1 Juli 2016 membayar angsuran sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
 5. Tanggal 3 Agustus 2016 membayar angsuran sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
 6. Tanggal 12 Oktober 2016 membayar angsuran sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
 7. Tanggal 3 April 2017 membayar angsuran sebesar Rp 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah).
- Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2016, saksi Jefry dan saksi Lili korban menerima bangunan rumah tersebut dengan Berita Acara Serah Terima Bangunan Nomor : 006/BASTB/ PGU_GG/VIII/2016 tanggal 26 Agustus 2016;
- Bahwa benar uang yang sudah dibayar oleh korban adalah sebesar Rp 158.500.000,- (seratus lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 25 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar sertifikat rumah yang dibeli oleh korban telah terdakwa agunkan ke Bank BTN;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) belum diterima oleh korban dan spesifikasi bangunan serta luas tanah tidak sesuai dengan yang dijanjikan;
- Bahwa terdakwa mengaku bersalah, menyesal atas perbuatannya tersebut;
- Bahwa semua keterangan para saksi diatas tersebut benar;

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

- 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 27/KWT/PGU/V/2016, tanggal 3 Mei 2016 pembayaran Booking Fee ats pembelian satu unit rumah type 36 Blok E No.11 Perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) yang menyetor LILI yang menerima an PT Prabu Griya Utama.
- 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 28/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 9 Mei 2016 pembayaran angsuran DP untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) yang menyetor JEFRY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.
- 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 30/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 1 Juni 2016 pembayaran angsuran untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang menyetor JEFRY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.
- 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 33/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 1 Juni 2016 pembayaran angsuran untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang menyetor JEFRY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.
- 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 38/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 3 Agustus 2016 pembayaran angsuran untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) yang menyetor JEFRY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.
- 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 46/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 12 Oktober 2016 pembayaran angsuran untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang menyetor JEFRY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.

Halaman 26 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 46/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 3 April 2017 pembayaran angsuran untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) yang menyeter JEFERY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.
- 1 (satu) rangkap surat Pengikatan Jual Beli (SPJB) No. 005/SPJB_GG/PGU/V/2016 yang ditanda tangani SANDI, A.Md selaku Direktur PT Prabu Griya Utama dan JEFERY NILAM, yang dikeluarkan di Palembang tanggal 9 Mei 2016 atas pembelian 1 (satu) unit rumah type 36 Blok E1 No.1 Perumahan Graha Gandaria Lt 112 m².
- 1 (satu) lembar Berita Acara Serah Terima Bngunaan No. 6/BASTB/PGU_GG/VIII/2016 yang ditanda tangani SANDI, A.Md selaku Direktur Utama PT Prabu Griya Utama dan JEFERY NILAM, yang dikeluarkan di Palembang tanggal 26 Agustus 2016 atas pembelian 1 (satu) unit rumah type 36 Blok E1 No.1 Perumahan Graha Gandaria Lt 112 m².
- 1 (satu) lembar brosur penjualan perumahan Graha Gandaria.
- 1 (satu) rangkap copy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Prabu Griya Utama No. Akta 484 tanggal 26 Juli 2013.
- 1 (satu) lembar copy Surat Pernyataan Pengangkatan Direktur PT Prabu Griya Utama pada tanggal 12 Desember 2013.

Menimbang, bahwa barang bukti sebagaimana tersebut diatas yang diajukan dalam persidangan ini yang telah disita secara sah dan telah diperlihatkan kepada kepada saksi-saksi dan terdakwa dimana mereka mengenali dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi, keterangan terdakwa dihubungkan dengan adanya barang bukti, terdapatlah fakta hukum sebagaimana tersebut dibawah ini:

- Bahwa benar terdakwa adalah selaku wiraswasta yaitu pemilik atau yang bertanggung jawab di PT. Citra Graha Cemerlang dan PT. Prabu Griya Utama dan yang bergerak dibidang *developer* penjualan perumahan dan ruko sampai dengan tahun 2018, dan saat ini sedang tidak berjalan;
- Bahwa benar pada hari Selasa tanggal 3 Mei 2016, saksi Sandi menjual 1 (satu) unit rumah kepada sdri. Lili dan sdr. Jefry Nilam, yang beralamat di Perumahan Graha Gandaria Blok. E1 No. 1 Jl. Sematang Borang Kel. Sako Kec. Sako Palembang, dengan luas tanah 112 M² dan luas bangunan 36 M² dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar korbannya adalah sdri. Lili dan sdr. Jefry Nilam yang merupakan suami istri;
- Bahwa benar terdakwa menyuruh saksi Sandi untuk menjabat sebagai Direktur PT. Prabu Griya Utama (PGU) yang bergerak di bidang *developer* atau pengembang baik perumahan maupun rumah toko (ruko) yang beralamat di Jl. Kopral Anwar Komplek Perumahan Bakung Palace Ruko No. 04 Kelurahan Sako Kecamatan Sako Palembang berdasarkan Akte Pendirian Perusahaan Terbatas Nomor : 484 tanggal 26 Juli 2013;
- Bahwa terdakwa memakai nama saksi Sandi tersebut untuk mengajukan pinjaman Kredit Yasa Griya (KYG) ke Bank BTN Cabang Palembang, dikarenakan perusahaan milik terdakwa yaitu PT. Citra Graha Cemerlang sudah habis limitnya untuk mengajukan KYG ke Bank BTN;
- Bahwa benar terdakwa membuat Surat Pernyataan tertanggal 12 Desember 2013 yang menyatakan bahwa saksi Sandi adalah karyawan PT. Citra Graha Cemerlang (CGC) yang terdakwa angkat menjadi Direktur PT. Prabu Griya Utama, namun semua tanggung jawab atas apa yang dilakukan saksi Sandi adalah terdakwa;
- Bahwa benar luas dan type bangunannya yang dibeli oleh korban Lili dan Jefry ada tertuang dalam Surat Pengikatan Jual Beli Nomor : 005/SPJB_GG/PGU/V/2016 tanggal 9 Mei 2016 yang dilegalisir oleh Notaris SRI WAHYUNI;
- Bahwa benar uang yang sudah dibayar oleh korban Lili dan Jefry adalah sebesar Rp 158.500.000,- (seratus lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa benar sisa pelunasan yang belum dilunasi oleh korban Lili dan Jefry sebesar Rp 21.500.000,00, dan saat akan dilunasi oleh korban Lili dan Jefry ternyata kantor PT. Prabu Griya Utama tutup;
- Bahwa benar korban Lili dan Jefry membeli rumah tersebut secara cash bertahap dan sudah 7 (tujuh) kali melakukan pelunasan;
- Bahwa benar sertifikat rumah yang dibeli oleh korban Lili dan Jefry telah terdakwa agunkan ke Bank BTN;
- Bahwa benar Sertifikat Hak Milik (SHM) belum diterima oleh korban Lili dan Jefry dan spesifikasi bangunan serta luas tanah tidak sesuai dengan yang dijanjikan dan tidak sesuai dengan brosur;
- Bahwa atas perbuatan terdakwa tersebut korban Lili dan Jefry mengalami kerugian materi sebesar Rp158.500.000,00, yang telah korban Lili dan Jefry bayarkan atas pembelian rumah tersebut serta Sertifikat Hak Milik atas tanah

Halaman 28 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut rumah diatasnya yang belum bisa korban Lili dan Jefry terima dan spesifikasi bangunan serta luas tanah rumah tidak sesuai yang dijanjikan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dari pemeriksaan dipersidangan tersebut diatas, Terdakwa dapat dinyatakan telah melakukan

tindak pidana yang didakwakan kepadanya;

Menimbang, bahwa para terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan alternatif, Pertama melanggar Pasal 62 Ayat (1) Jo. Pasal 8 Ayat (1) huruf f UU RI Nomor : 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, atau Kedua melanggar Pasal 62 Ayat (2) Jo. Pasal 16 huruf b UU RI Nomor : 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Jo. Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP;

Menimbang, bahwa oleh karena terdakwa didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang disusun secara alternatif, maka Majelis Hakim akan memilih pada dakwaan mana yang berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan lebih mendekati kearah perbuatan yang diduga dilakukan terdakwa, yang dalam hal ini Majelis Hakim lebih condong untuk memilih pada dakwaan Alternatif Pertama melanggar Pasal 62 Ayat (1) Jo. Pasal 8 Ayat (1) huruf f UU RI Nomor : 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, yang unsur-unsurnya adalah :

1. **Barang siapa.**
2. **Pelaku usaha.**
3. **Memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.**
4. **Yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan.**

Menimbang, bahwa untuk dapat dipersalahkan seseorang yang diduga melakukan suatu tindak pidana, haruslah terpenuhi semua unsur dari pasal yang didakwakan;

Menimbang, bahwa apakah perbuatan terdakwa tersebut telah memenuhi unsur-unsur sebagaimana tersebut diatas, maka akan diuraikan dan dibuktikan sebagai berikut :

Ad.1 Unsur “Barang Siapa”.



Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan barang siapa dalam hal ini adalah mengenai orangnya sebagai pelaku atau subyek hukum pidana pendukung hak dan kewajiban yang mampu mempertanggung jawabkan perbuatannya sebagaimana didakwakan kepadanya.

Menimbang, bahwa pada persidangan pertama sewaktu Hakim Ketua Majelis menanyakan identitas terdakwa dalam surat dakwaan Penuntut Umum dalam perkara ini, terdakwa telah membenarkannya.

Menimbang, bahwa demikian juga sewaktu Penuntut Umum membacakan surat dakwaannya, terdakwa juga membenarkan tentang identitas terdakwa dalam surat dakwaan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan di persidangan, terdakwa mampu menjawab pertanyaan-pertanyaan baik yang diajukan oleh Majelis Hakim maupun pertanyaan-pertanyaan dari Penuntut Umum;

Menimbang, bahwa dengan demikian, **TIDAKLAH SALAH MENGENAI ORANGNYA YANG DIAJUKAN KEPERSIDANGAN DALAM SURAT DAKWAAN PENUNTUT UMUM** tersebut (tidak error in persona);

Menimbang, bahwa namun demikian apakah terdakwa ini sebagai pelaku dari tindak pidana yang didakwakan oleh Penuntut umum tersebut, hal ini baru akan diketahui setelah Majelis Hakim membuktikan unsur lainnya dalam dakwaan Penuntut Umum tersebut;

Ad.2 Unsur “Pelaku usaha”.

Menimbang, bahwa pelaku usaha yang dimaksudkan disini adalah setiap orang yang mempunyai produk usaha dan ada konsumen yang memanfaatkan produk usahanya tersebut .

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yaitu saksi Jefry Nilam, saksi Lili, saksi Juni Arti Binti M. Isnen, saksi Sri Wahyuni, SH, M.Kn Binti H.A Kadir Abdullah, dan saksi Sandi, A.Md Bin Syamsul Bahri dan juga berdasarkan keterangan terdakwa sendiri, bahwa benar terdakwa KUSNI YULI Bin SANAN adalah pemilik atau yang bertanggung jawab di PT. Prabu Griya Utama yang bergerak dibidang *developer* penjualan perumahan dan ruko yang beralamat Jl. Kopral Anwar Komplek Perumahan Bakung Palace Ruko No. 04 Kel.Sako Kec.Sako Palembang, yang dalam hal ini salah satu konsumennya adalah saksi korban Lili dan saksi korban Jefry Nilam (pasangan suami istri) yang membeli perumahan di Perumahan Graha Gandaria Blok. E1 No. 1 Jl. Sematang Borang Kel. Sako Kec. Sako Palembang dari developer cq.terdakwa;

Mernimbang, bahwa dengan demikian unsur ini telah terpenuhi .



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

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yaitu saksi Jefry Nilam, saksi Lili, saksi Juni Arti Binti M. Isnen, saksi Sri Wahyuni, SH, M.Kn Binti H.A Kadir Abdullah, dan saksi Sandi, A.Md Bin Syamsul Bahri, dan juga berdasarkan keterangan terdakwa sendiri dan dihubungkan dengan barang bukti, bahwa benar berawal dari saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) membeli 1 (satu) unit rumah di Perumahan Graha Gandaria Blok. E1 No. 1 Jl. Sematang Borang Kel. Sako Kec. Sako Palembang dari developer PT. Prabu Griya Utama yang beralamat Jl. Koprak Anwar Komplek Perumahan Bakung Palace Ruko No. 04 Kel.Sako Kec.Sako Palembang, yang mana saksi Sandi disuruh dan ditunjuk oleh terdakwa untuk menjabat sebagai Direktur PT. Prabu Griya Utama (PGU) tersebut, namun terdakwa KUSNI YULI Bin SANAN lah pemilik dan yang bertanggung jawab atas PT. Prabu Griya Utama (PGU) tersebut, adapun saksi Jefry dan saksi Lili membeli rumah tersebut seharga harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dengan pembayaran secara bertahap/ berjangka, akan tetapi saksi Jefry dan saksi Lili baru membayar sejumlah Rp158.500.000,00 dan sisa pelunasannya sebesar Rp 21.500.000,00 yaitu :

- Tanggal 3 Mei 2016 membayar booking fee sebesar Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah).
- Tanggal 9 Mei 2016 membayar uang muka sebesar Rp 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah).
- Tanggal 1 Juni 2016 membayar angsuran sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- Tanggal 1 Juli 2016 membayar angsuran sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- Tanggal 3 Agustus 2016 membayar angsuran sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
- Tanggal 12 Oktober 2016 membayar angsuran sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
- Tanggal 3 April 2017 membayar angsuran sebesar Rp 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam pembelian rumah tersebut berdasarkan keterangan saksi Jefry Nilam, saksi Lili, saksi Juni Arti Binti M. Isnen, dan saksi Sandi, A.Md Bin Syamsul Bahri, benar telah dilakukan Surat Pengikat Jual Beli antara PT. Prabu Griya Utama yang ditandatangani oleh saksi Sandi dengan saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) tanggal 9 Mei 2016 yang dilegalisir oleh Notaris SRI WAHYUNI, dan dalam SPJB tersebut berisi spesifikasi Perumahan Graha Gandaria Blok E1 No.1 Jln. Sematang Barong Kel. Sako Kec. Sako Palembang dengan lusa tanah 112 M², type 36 M² dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), dan apabila ada keterlambatan bayaran seperti yang telah dijanjikan maka saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) dikenakan denda senilai 2 (dua) permil dari nilai angsuran yang semestinya dibayar, dan tanah kavling serta bangunan rumah yang akan dijual kepada saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) tersebut bebas dari sengketa dan membebaskan saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) dari segala gugatan dan tuntutan yang bersifat apapun dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah serta bangunan tersebut, dan dalam perjanjian tersebut diperjanjikan bahwa setelah saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) melunasi pembayaran rumah, dalam waktu 1 (satu) tahun pihak PT. Prabu Griya Utama akan menyerahkan SHM nya;

Menimbang, bahwa saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) baru mengetahui kalau SHM telah diagunkan di Bank BTN pada saat saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) mau melakukan pelunasan ternyata kantor PT. Prabu Griya Utama tutup, dan ketika saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) menghubungi karyawan yang tidak lain saksi Juni, ia mengatakan bahwa sertifikat rumah yang dimaksud/ yang saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) beli telah diagunkan ke bank BTN oleh terdakwa selaku pemilik/ orang yang bertanggung jawab atas PT. Prabu Griya Utama tersebut;

Menimbang, bahwa benar sebab saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) menagih janji kepada terdakwa atas sertifikat rumah yang saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) beli di Graha Gandaria tersebut karena terdapat Surat Pernyataan tanggal 9 Mei 2016 dari PT. Prabu Griya Utama, dan saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) juga sudah berupaya untuk melunasi sisa pembayaran rumah tersebut



tetapi terdakwa tidak dapat saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) temui;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah berikut rumah di atasnya yang saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) beli tersebut dijanjikan setelah pelunasan akan diberikan, namun sampai saat ini belum diserahkan;

Menimbang, bahwa yang menjelaskan dan menjanjikan Sertifikat Hak Milik tersebut akan diserahkan kepada saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) adalah saksi Sandi, selaku Direktur PT. Prabu Griya Utama bertempat dikantor sementara PT. Prabu Griya Utama dan dirauang kerjanya;

Menimbang, bahwa benar Sertifikat Hak Milik telah di gadaikan di Bank BTN Sudirman oleh terdakwa, setelah saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) mengecek ke Bank BTN menanyakan tentang status Sertifikat Hak Milik atas rumah yang saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Juni dan saksi Sandi, SHM atas rumah yang dibeli oleh saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) tersebut telah diagunkan di bank BTN ketika saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) akan melakukan pelunasan, namun saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) tidak mengetahui perihal tersebut;

Menimbang, bahwa SHM atas rumah yang dibeli oleh saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) tersebut diagunkan di Bank BTN Cab. Palembang karena PT. Prabu Griya Utama tidak melakukan angsuran, maka sertifikat tersebut dijadikan tambahan jaminan oleh Bank BTN;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Sri Wahyuni, saksi Juni dan saksi Sandi benar copy surat pemecahan SHM nomor 17167 NIB : 04.01.06.03.14683 tersebut untuk Perumahan Graha Gandaria Blok E1 No.1 milik saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri);

Menimbang, bahwa saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) juga menerangkan atas luas tanah dan bangunan di atasnya tersebut tidak sesuai dengan yang dijanjikan dan tidak sesuai dengan brosur serta keterangan yang disampaikan oleh pihak PT. Prabu Griya Utama yang saat itu di jelaskan oleh direkturnya yaitu saksi Sandi;

Menimbang, bahwa pada saat saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) hendak membeli rumah tersebut telah disepakati dan ada tertuang didalam SPJB yang menyatakan spesifikasi Perumahan Graha Gandaria



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok E1 No.1 Jln. Sematang Barong Kel. Sako Kec. Sako Palembang tersebut dengan luas tanah 112 M², type 36 M² dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), dan didalam berosurnya juga tertera yaitu dinding menggunakan batu bata, atap rumah menggunakan genteng beton, dan carport (halaman) akan dicor beton, namun pada kenyataannya semua yang dijanjikan tidak sesuai dengan brosur penjualannya;

Menimbang, bahwa benar faktanya bangunan tersebut dindingnya menggunakan batako, atap berbahan alkan dan carport (halaman) tidak di cor beton/ masih tanah, sehingga saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) mengecor dengan biaya sendiri, serta di fotokopi sertifikat dengan No 17167 dari Bank BTN luas tanahnya tertulis hanya 98 M²;

Menimbang, bahwa saksi Juni membenarkan kalau saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) membeli rumah tersebut, namun saksi Juni tidak mengetahui terkait dengan luas tanah yang tidak sesuai dengan SPJB dan spesifikasi bangunan yang dibangun pada rumah saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) berbeda pada brosur penjualan yang ditawarkan tersebut karena hal itu hanya saksi Sandi yang mengetahuinya selaku Direktur PT. Prabu Griya Utama;

Menimbang, bahwa saksi Sri Wahyuni juga menerangkan, bahwa benar fotocopy surat pemecahan SHM nomor 17167 NIB :04.01.06.03.14683 tersebut luas tanahnya hanya 98 M²;

Menimbang, bahwa saksi Sandi membenarkan kalau rumah yang dibeli oleh saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) tersebut dengan luas tanahnya 112 M², type 36 M² dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah), namun faktanya luas tanah yang telah dibeli oleh saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) tersebut tidak sesuai dengan yang ada dibrosur dan di SPJB, dan di sertifikat hanya 98 M²;

Menimbang, bahwa memproduksi dan atau memperdagangkan barang dan atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etika, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang tersebut dalam hal ini si pelaku usaha tersebut sejak awal telah mempunyai iktikad tidak baik akan usahanya tersebut. Iktikad tidak baik tersebut dapat saja berbentuk cacat tersembunyi, ketidak terusan terangan akan hal-hal yang berkaitan dengan usahanya tersebut.

Menimbang, bahwa ahli Apriansyah Bin Husin Rahman menerangkan, benar setelah dilakukan pengecekan terhadap ukuran tanah milik saksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jeffry dan saksi Lili (pasangan suami istri) yang beralamat di Perumahan Graha Gandaria Blok E1 No.1 Jln. Sematang Borang Kel. Sako Kec. Sako Kota Palembang Prov. Sumatera Selatan tersebut luas tanahnya hanya 98 M²;

Menimbang, bahwa Ahli Akhmad Mirza, ST., MT Bin H. M. Ning Hadapi juga menerangkan, setelah Ahli Akhmad melakukan pemeriksaan dan pengecekan terhadap bangunan rumah milik saksi Jeffry dan saksi Lili (pasangan suami istri) tersebut, pelaku usaha yang memperdagangkan rumah kepada konsumen dalam perkara ini telah membangun menggunakan dinding batako, atap rumah menggunakan genteng multiroof berbahan metal ataupun seng dan carport telah dicor oleh pemilik rumah sendiri yaitu saksi Jeffry dan saksi Lili (pasangan suami istri);

Menimbang, bahwa Ahli Dr. Ali Dahwar Pane, SH., MH Bin Samirun selaku Ahli Pidana dalam hal ini membenarkan yang bertanggung jawab sepenuhnya atas PT. Prabu Griya Utama adalah terdakwa Kusni Yuli Bin Sanan, karena didalam Surat Pernyataan Pengangkatan Direktur PT. Prabu Griya Utama terhadap saksi Sandi hanya karyawan PT. Citra Graha Cemerlang yang diangkat menjadi Direktur PT. Prabu Griya Utama untuk melanjutkan amanah yang telah diberikan oleh pemilik perusahaan dan menjadi perpanjangan tangan dari pemilik perusahaan baik dalam untuk penandatanganan kredit KYG di Bank BTN Cab. Palembang ataupun perjanjian pihak ketiga dan seluruh penggunaan dana baik pencairan KYG an. PT. Prabu Griya Utama di Bank BTN ataupun perjanjian pihak ketiga dan seluruh penggunaan dana baik pencairan KYG an. PT. Prabu Griya Utama di Bank BTN tersebut ataupun perjanjian pihak ketiga sepenuhnya tanggung jawab terdakwa selaku pemilik perusahaan; ataupun perjanjian pihak ketiga;

Menimbang, bahwa terdakwa sendiri telah membenarkan dan mengakui, kalau terdakwalah pemilik dan yang bertanggung jawab penuh atas PT. Prabu Griya Utama, dan terdakwa juga yang telah menyuruh saksi Sandi untuk menjabat sebagai Direktur PT. Prabu Griya Utama (PGU) yang bergerak di bidang *developer* atau pengembang baik perumahan maupun rumah toko (ruko) yang beralamat di Jl. Kopral Anwar Komplek Perumahan Bakung Palace Ruko No. 04 Kelurahan Sako Kecamatan Sako Palembang berdasarkan Akte Pendirian Perusahaan Terbatas Nomor : 484 tanggal 26 Juli 2013;

Halaman 35 dari 41 Putusan Nomor 537/Pid.Sus/2021/PN Plg

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terdakwa juga membenarkan kalau terdakwa memakai nama saksi Sandi tersebut untuk mengajukan pinjaman Kredit Yasa Griya (KYG) ke Bank BTN Cabang Palembang, dikarenakan perusahaan milik terdakwa yaitu PT. Citra Graha Cemerlang sudah habis limitnya untuk mengajukan KYG ke Bank BTN, dan terdakwa juga mengetahui kalau saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri) telah membeli rumah di Perumahan Graha Gandaria Blok. E1 No. 1 Jl. Sematang Borang Kel. Sako Kec. Sako Palembang, dengan luas tanah 112 M² dan luas bangunan 36 M² dengan harga Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dan hal ini ada tertuang dalam Surat Pengikatan Jual Beli Nomor : 005/SPJB_GG/PGU/V/2016 tanggal 9 Mei 2016 yang dilegalisir oleh Notaris SRI WAHYUNI;

Menimbang, bahwa terdakwa membenarkan sampai saat ini Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah dan bangunan di atasnya tersebut belum diterima oleh saksi Jefry dan saksi Lili (pasangan suami istri), karena SHM tersebut telah terdakwa agunkan di Bank BTN, dan spesifikasi bangunan serta luas tanah tidak sesuai dengan yang dijanjikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana dikemukakan diatas, maka terdakwa sebagai pelaku usaha telah memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etika, keterangan, iklan, atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut, karena terdakwa sebagai *developer* sekaligus pemilik PT.PGU telah melakukan iktikad tidak baik dengan menyembunyikan sesuatu berkaitan dengan usahanya terhadap konsumen, dan tidak memenuhi kewajibannya walaupun sebenarnya hal tersebut bisa dilakukan, sehingga dengan demikian maka unsur ke-3 juga telah terpenuhi .

Ad.4 Unsur “Yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan”.

Menimbang, bahwa pada unsur yang ke-4 ini bersifat alternatif dalam arti tidak semuanya harus terpenuhi dan cukup salah satu atau beberapa yang terbukti, yang terpenting mana yang betul-betul terbukti dilakukan oleh terdakwa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan fakta yang terungkap dalam persidangan keterangan para saksi yaitu saksi Jefry Nilam, saksi Lili, saksi Juni Arti Binti M. Isnen, saksi Sri Wahyuni, SH, M.Kn Binti H.A Kadir Abdullah, dan saksi Sandi, A.Md Bin Syamsul Bahri, dan diakui oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdakwa, bahwa benar terdakwa melakukan perbuatan tersebut dengan menyuruh dan menunjuk saksi Sandi yang sebenarnya hanya karyawan terdakwa di PT. Citra Graha Cemerlang untuk menjabat sebagai Direktur di PT. Prabu Griya Utama (PGU) milik terdakwa yang bergerak di bidang *developer* atau pengembang baik perumahan maupun rumah toko (ruko) yang beralamat di Jl. Kopral Anwar Komplek Perumahan Bakung Palace Ruko No. 04 Kelurahan Sako Kecamatan Sako Palembang;

Menimbang, bahwa terdakwa juga telah memakai nama saksi Sandi tersebut untuk mengajukan pinjaman Kredit Yasa Griya (KYG) ke Bank BTN Cabang Palembang, dikarenakan perusahaan milik terdakwa yaitu PT. Citra Graha Cemerlang sudah habis limitnya untuk mengajukan KYG ke Bank BTN, dan terdakwa juga telah memberikan amanah kepada saksi Sandi untuk menjadi perpanjangan tangan dari pemilik perusahaan baik dalam penandatanganan kredit KYG di Bank BTN Cab. Palembang ataupun perjanjian pihak ketiga dan seluruh penggunaan dana baik pencairan KYG an. PT. Prabu Griya Utama di Bank BTN tersebut ataupun perjanjian pihak ketiga dan itu semua sepenuhnya tanggung jawab terdakwa selaku pemilik perusahaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka unsur yang melakukan, yang menyuruh melakukan dan yang turut serta melakukan perbuatan telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan telah terpenuhinya unsur ke-2, unsur ke-3, dan unsur ke-4 sebagaimana tersebut diatas dimana pelakunya adalah Terdakwa **Kusni Yuli Bin Sanan** maka unsur ke-1 "Barang Siapa" dalam hal ini menurut hemat Majelis juga telah terpenuhi ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 62 Ayat (1) Jo. Pasal 8 Ayat (1) huruf f UU RI Nomor : 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP telah terpenuhi, maka haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif Pertama tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana melanggar Pasal 62 Ayat (1) Jo. Pasal 8 Ayat (1) huruf f UU RI Nomor : 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dalam alternatif Pertama tersebut, maka terdakwa haruslah dinyatakan bersalah dan karenanya harus dijatuhi pidana



yang setimpal dengan perbuatannya serta dibebani untuk membayar ongkos perkara sebagaimana dalam amar putusan;

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

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini terdakwa ditahan, maka masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh terdakwa agar dikurangkan seluruhnya dari pidana yang akan dijatuhkan;

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti akan ditetapkan dalam amar putusan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa ditahan dalam perkara lain, maka Majelis menetapkan agar Terdakwa tetap ditahan;

Menimbang, bahwa sebelum menjatuhkan pidana akan dipertimbangkan keadaan-keadaan yang memberatkan dan meringankan;

Keadaan yang memberatkan :

- Perbuatan terdakwa mengakibatkan saksi JEFERY NILAM mengalami kerugian karena telah membayar pembelian rumah sebesar Rp 158.500.000,- (seratus lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) namun saksi JEFERY NILAM belum menerima sertifikat hak milik atas tanah berikut rumah diatasnya dan spesifikasi bangunan serta luas tanah tidak sesuai dengan yang dijanjikan.
- Terdakwa sudah pernah dihukum;

Keadaan yang meringankan :

- Terdakwa bersikap sopan di persidangan dan mengakui terus terang perbuatannya
- Terdakwa menyesali perbuatannya

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana dan Pasal 62 Ayat (1) Jo. Pasal 8 Ayat (1) huruf f UU RI Nomor : 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Jo Pasal 55 Ayat (1) ke-1 KUHP, PERMA No.4 Tahun 2020 serta peraturan perundang-undang lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa **Kusni Yuli Bin Sanan** tersebut diatas, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Melakukan, menyuruh melakukan, turut serta melakukan, sebagai pelaku usaha, memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa,



tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut”;

2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa **Kusni Yuli Bin Sanan** tersebut diatas oleh karena itu dengan pidana penjara selama 4 (empat) tahun;

3. Menetapkan agar terdakwa tetap berada dalam tahanan;

4. Menetapkan agar barang bukti berupa:

1. 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 27/KWT/PGU/V/2016, tanggal;

3 Mei 2016 pembayaran Booking Fee atas pembelian satu unit rumah type 36 Blok E No.11 Perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) yang menyetor LILI yang menerima an PT Prabu Griya Utama.

2. 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 28/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 9 Mei 2016 pembayaran angsuran DP untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 18.000.000,- (delapan belas juta rupiah) yang menyetor JEFRIY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.

3. 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 30/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 1 Juni 2016 pembayaran angsuran untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang menyetor JEFRIY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.

4. 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 33/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 1 Juni 2016 pembayaran angsuran untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang menyetor JEFRIY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.

5. 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 38/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 3 Agustus 2016 pembayaran angsuran untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) yang menyetor JEFRIY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.

6. 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 46/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 12 Oktober 2016 pembayaran angsuran untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m² uang sejumlah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang menyetor JEFRIY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.

7. 1 (satu) lembar kwitansi Nomor : 46/AR/KWT_GG/PGU/2016, tanggal 3 April 2017 pembayaran angsuran untuk pembelian satu unit rumah type 36 Blok E1 No.1 perumahan Graha Gandaria Lt 112 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang sejumlah Rp 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah) yang menyetor JEFERY NILAM yang menerima an PT Prabu Griya Utama.

8. 1 (satu) rangkap surat Pengikatan Jual Beli (SPJB) No. 005/SPJB_GG/PGU/V/2016 yang ditanda tangani SANDI, A.Md selaku Direktur PT Prabu Griya Utama dan JEFERY NILAM, yang dikeluarkan di Palembang tanggal 9 Mei 2016 atas pembelian 1 (satu) unit rumah type 36 Blok E1 No.1 Perumahan Graha Gandaria Lt 112 m².

9. 1 (satu) lembar Berita Acara Serah Terima Bngunaan No. 6/BASTB/PGU_GG/VIII/2016 yang ditanda tangani SANDI, A.Md selaku Direktur Utama PT Prabu Griya Utama dan JEFERY NILAM, yang dikeluarkan di Palembang tanggal 26 Agustus 2016 atas pembelian 1 (satu) unit rumah type 36 Blok E1 No.1 Perumahan Graha Gandaria Lt 112 m².

10. 1 (satu) lembar brosur penjualan perumahan Graha Gandaria.

Dikembalikan kepada saksi JEFERY NILAM.

11. 1 (satu) rangkap copy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Prabu Griya Utama No. Akta 484 tanggal 26 Juli 2013.

12. 1 (satu) lembar copy Surat Pernyataan Pengangkatan Direktur PT Prabu Griya Utama pada tanggal 12 Desember 2013.

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

5. Membebaskan kepada terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palembang pada hari **Rabu** tanggal **30 Juni 2021**, oleh kami : **Yohannes Panji Prawoto, S.H.,M.H**, selaku Hakim Ketua dengan **Eddy Cahyono, S.H.,M.H**, dan **Efrata Happy Tarigan, S.H.,M.H**, masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **7 Juli 2021**, oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Hj. Jeiny Syahputri, S.H., M.H**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Palembang dan dihadiri oleh **Rini Purnamawati, S.H**, Penuntut Umum, Terdakwa dan Penasehat Hukumnya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Eddy Cahyono, S.H.,M.H

Yohannes Panji Prawoto,S.H.,M.H



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Efrata Happy Tarigan, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

Hj. Jeiny Syahputri, S.H.,M.H

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)