



PUTUSAN

NOMOR 29/PID/2023/PT PLG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Palembang yang memeriksa dan mengadili perkara pidana pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara Terdakwa :

1. Nama lengkap : HADI IKHSAN SAPUTRA,S.T BIN KOPROWIE
2. Tempat lahir : Palembang
3. Umur/tanggal lahir : 43 Tahun / 31 Agustus 1979
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Bukit Cimanggu City Bol D.4 No 15 Rt/Rw 004/011
Kelurahan Cibadak, Kecamatan Tanah Sarial Kota
Bogor Propinsi Jawa Barat.
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Wiraswasta (pemilik PT Medina Realty Indonesia)

Terdakwa ditahan dalam perkara lain;

Terdakwa diajukan didepan persidangan Pengadilan Negeri Palembang karena didakwa dengan dakwaan sebagai berikut :

DAKWAAN KESATU

PRIMAIR

Bahwa ia terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, S.T BIN KOPROWIE, selaku pelaku usaha sebagai Direktur PT. Medina Realty Indonesia, pada hari Senintanggal 27 November 2017 sekira pukul yang tidak dapat dingat lagi atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan Novembertahun 2017 atau setidaknya-tidaknya dalam tahun 2017 bertempat dikantor PT. Medina Realty Indonesia Jalan Letjend. Harun Sohar Rt/Rw : 40/10 Kelurahan Kebun Bunga Kecamatan Sukarami Palembang atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempatyang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Palembang, dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut. Perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

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

Bahwa kemudian terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA memberikan kuasa khusus kepada saksi M. Sulthon Sulaiman yang ditanda tangani pada tanggal 29 April 2016 untuk melakukan tindakan korporasi dalam proses pengesahan, penandatanganan dan administrasi lainnya terbatas pada akad jual beli produk PT. Medina Realty Indonesia dalam lingkup wilayah Kota Palembang yang diantaranya Perumahan Salma Park Residence, Granada Regency dan Salma Lakeside Jakabaring kepada pihak ketiga dan pihak lainnya terkait dengan harga dan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh terdakwa Hadi Ikhsan Saputra selaku pemberi kuasa selama pemberi kuasa tidak berada di wilayah kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan. Dimana pelaku usahanya adalah terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, S.T BIN KOPROWIE selaku Direktur PT. Medina Realty yang bergerak dibidang perdagangan Real Estate Perumahan sesuai dengan akta pendirian perusahaan Nomor 03 tgl. 18 Nopember 2015.

Bahwa kemudian saksi korban ADE MARZUKIBIN YUSRI, mengetahui penjualan Perumahan Salma Lakeside Jakabaring melalui iklan OLX kemudian saksi ADE MARZUKI BIN YUSRI mendapat informasi dari sales freelance saksi GUNAWAN HARDIANSYAH sedangkan untuk pembelian 2 (dua) kavling siap bangun di lokasi yang bersebelahan dengan perumahan Salma Lakeside saksi korban ADE MARZUKI mengetahui dan ditawarkan langsung oleh TERDAKWA dengan menunjukan Brosur dari Perumahan Salmalakeside tersebut serta penjelasan mengenai spesifikasi bangunan dan hal hal yang berkaitan dengan perumahan tersebut.

Halaman 2 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian saksi ADE MARZUKI BIN YUSRI, membeli 1 (satu) unit rumah diperumahan Salma Lakeside Jakabaring dengan luas bangunan 50 m2 dengan luas tanah 90 m2 yang beralamat di Blok B.14 dan kelebihan tanah di Blok B.15 di Jalan H. Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kec. Rambutan Jakabaring Kab. Banyuasin dan 2 (dua) Kavling siap bangun dilokasi yang besebelahan dengan perumahan Salma Lakeside tersebut dengan dilengkapi Akte Jual Beli, yaitu 1 (satu) unit rumah tinggal (Perumahan Salma Lakeside) di lengkapi dengan akad jual beli rumah yaitu dengan judul AKAD JUAL BELI ISTISHNA' RUMAH TINGGAL dengan Nomor : 053/SLJ/ KR120/XI/2017 dan 2 (dua) Kavling Siap Bangun di lokasi yang bersebelahan dengan perumahan tersebut di lengkapi dengan akad jual beli dengan judul AKAD JUAL BELI KAVLING SIAP BANGUN dengan Nomor : 008/KAV-SLJ/TNB/IX/2018.

Bahwa PT Medina Realty Indonesia dimana pelaku usahanya adalah terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, ST Bin Koprowie menjanjikan kepada saksi korban ADE MARZUKI bin YUSRI akan menyerahkan terimakan 1 (unit) rumah yang saksi korban beli tersebut pada bulan ke 22 (dua puluh dua) setelah akad jual beli ditandatangani sebagaimana dituangkan dalam Pasal 8 akat jual beli ISTISHNA' Rumah tinggal Nomor: 053/SLJ/KR120/XI/2017 PT. MEDINA REALTY INDONESIA akan menyerah terimakan 1 (unit) rumah tinggal tersebut pada bulan ke-22 (dua puluh dua) setelah akad jual beli ditandatangani yaitu terhitung pada tanggal 27 November 2017 dan dalam Pasal 6 akat jual beli KAVLING Siap bangun Nomor : 008/KAV-SLJ/TNB/IX/2018 PT. MEDINA REALTY INDONESIA akan menyerah terimakan 2 (dua) kavling siap bangun tersebut diatas pada bulan ke 12 (dua belas) setelah akad jual beli ditandatangani yaitu terhitung pada tanggal 22 September 2018. Namun sampai sekarang saksi Korban tidak menerima rumah atau pun kavling tanah tersebut, bahkan Perumahan Salma Lakeside Jakabaring belum dibangun dan tidak ada fisik bangunan apapun yang ada diperumahan tersebut. Sedangkan 2 kavling siap bangun tersebut masih dalam bentuk sertifikat induk.

Bahwa saksi (korban) ADE MARZUKI bin YUSRI sudah melakukan pembayaran atas pembelian 1 (satu) unit rumah tinggal tersebut dan 2 (dua) Kavling Siap Bangun di lokasi yang bersebelahan dengan perumahan tersebut

Halaman 3 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT PLC

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

diatas dengan bukti kwitansidan kesemua pembayaran angsuran dilakukan dikantor Develover PT Medina Realty Indonesia yaitu :

- Pada tanggal 16 September 2017 booking fee untuk pembelian 1 (satu) unit rumah Blok C 12 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Pada tanggal 26 September 2017 pelunasan DP untuk pembelian 1 (satu) unit rumah dan kelebihan tanah blok C.12 sebesar Rp.63.650.000,- (enam puluh tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).
- Pada tanggal 10 Oktober 2017 angsuran Ke-1 (satu)rumah Blok C.12 sebesar 12.275.000,- (dua belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 14 November 2017 angsuran Ke-2 (dua) sebesar 12.275.000,- (dua belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 27 November 2017 pembatalan Blok C.12 dan Akad Baru blok B14 dan kelebihan tanah Blok B.15 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).
- Pada tanggal 14 Desember 2017 angsuran DP Ke-1 (satu) rumah Blok B.14 dan Kavling Blok B.15 sebesar Rp. 14.555.000,- (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 17 Januari 2018 angsuran DP Ke-2 (dua) rumah Blok B.14 dan Kavling Blok B.15 sebesar Rp. 14.555.000,-. (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 21 Februari 2018 angsuran DP ke-3 (tiga) Blok B.14-15 sebesar Rp. 14.555.000,- (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 23 Maret 2018 angsuran ke-4 (Empat) Blok B.14-15 sebesar Rp. 14.555.000,- (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 25 April 2018 angsuran ke-1 (satu) rumah Blok B.14-15 di salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp. 6.794.000,- (enam juta tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah).
- Pada tanggal 30 Mei 2018 angsuran ke-2 (dua) rumah Blok B.14-15 di Salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp. 6.794.000,- (enam juta tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah).

Halaman 4 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT 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

- Pada tanggal 10 Juli 2018 angsuran ke-3 (tiga) rumah Blok B.14-15. sebesar Rp. 6.794.000,- (enam juta tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah).
- Pada tanggal 16 September 2018 Booking Fee 2 (dua) unit kavling Blok D.8 dan D.9 dikavling Salma Jakabaring sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Pada tanggal 22 September 2018 angsuran DP Kavling Blok D.2 dan D.3 di Salma Jakabaring sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).

Bahwa saksi korban ADE MARZUKI BIN YUSRI selaku konsumen atau pembeli merasa kecewa terhadap PT Medina Realty Indonesia milik pelaku usaha yaitu terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE.

Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE mengakibatkan saksi korban ADE MARZUKI BIN YUSRI mengalami kerugian yang ditaksir sebesar Rp. 257.802.000,- (dua ratus lima puluh juta delapan ratus dua ribu rupiah).

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

SUBSIDAIR

Bahwa ia terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, S.T BIN KOPROWIE, selaku pelaku usaha sebagai Direktur PT. Medina Realty Indonesia, pada hari Senin tanggal 27 November 2017 sekira pukul yang tidak dapat diingat lagi atau setidaknya pada suatu waktu dalam bulan November tahun 2017 atau setidaknya dalam tahun 2017 bertempat di kantor PT. Medina Realty Indonesia Jalan Letjend. Harun Sohar Rt/Rw : 40/10 Kelurahan Kebun Bunga Kecamatan Sukarami Palembang atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Palembang,,dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan.Perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

Halaman 5 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT 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 bermula dari PT Medina Realty Indonesia yang bergerak dibidang Real Estate Penjualan Perumahan yang berdiri berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Medina Realty Indonesia Nomor : 03 tanggal 18 Nopember 2015 dengan susunan pengurus sebagai berikut yaitu terdakwa Direktur Tuan HADI IKHSAN SAPUTRA, Wakil Direktur Tuan Feter dan Komisaris Nyoya INDA ARTINA,

Bahwa kemudian terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA memberikan kuasa khusus kepada saksi M. Sulthon Sulaiman yang ditanda tangani pada tanggal 29 April 2016 untuk melakukan tindakan korporasi dalam proses pengesahan, penandatanganan dan administrasi lainnya terbatas pada akad jual beli produk PT. Medina Realty Indonesia dalam lingkup wilayah Kota Palembang yang diantaranya Perumahan Salma Park Residence, Granada Regency dan Salma Lakeside Jakabaring kepada pihak ketiga dan pihak lainnya terkait dengan harga dan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh terdakwa Hadi Ikhsan Saputra pemberi kuasa selama pemberi kuasa tidak berada di wilayah kota Palembang Propinsi Sumataera Selatan. Dimana pelaku usahanya adalah terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, S.T BIN KOPROWIE selaku Direktur PT. Medina Realty yang bergerak dibidang perdagangan Real Estate Perumahan sesuai dengan akta pendirian perusahaan Nomor 03 tgl. 18 Nopember 2015.

Bahwa kemudian saksi korban ADE MARZUKI, BIN YUSRI, mengetahui dari sales freelance saksi GUNAWAN HARDIANSYAH serta dari TERDAKWA bahwa ada penjualan Perumahan Salma Lakeside Jakabaring dan penjualan kavling siap bangun di sebelah Perumahan Salma Lakeside dengan menunjukan Brosur dari Perumahan Salmalakeside tersebut serta penjelasan mengenai spesifikasi bangunan dan hal hal yang berkaitan dengan perumahan tersebut.

Kemudian saksi ADE MARZUKI,SH, BIN YUSRI, membeli 1 (satu) unit rumah diperumahan Salma Lakeside Jakabaring dengan luas bangunan 50 m2 dengan luas tanah 90 m2 yang beralamat di Blok B.14 dan kelebihan tanah di Blok B.15 di Jalan H. Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kec. Rambutan Jakabaring Kab. Banyuasin dan 2 (dua) Kavling siap bangun dilokasi yang

Halaman 6 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT 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

besebelahan dengan perumahan Salma Lakeside tersebut dengan dilengkapi Akte Jual Beli, yaitu 1 (satu) unit rumah tinggal (Perumahan Salma Lakeside) di lengkapi dengan akad jual beli rumah yaitu dengan judul AKAD JUAL BELI ISTISHNA' RUMAH TINGGAL dengan Nomor : 053/SLJ/ KR120/XI/2017 dan 2 (dua) Kavling Siap Bangun di lokasi yang bersebelahan dengan perumahan tersebut di lengkapi dengan akad jual beli dengan judul AKAD JUAL BELI KAVLING SIAP BANGUN dengan Nomor : 008/KAV-SLJ/TNB/IX/2018.

Bahwa saksi (korban) ADE MARZUKI bin YUSRI sudah melakukan pembayaran atas pembelian 1 (satu) unit rumah tinggal tersebut dan 2 (dua) Kavling Siap Bangun di lokasi yang bersebelahan dengan perumahan tersebut diatas dengan bukti kwitansidan kesemua pembayaran angsuran dilakukan dikantor Develover PT Medina Realty Indonesia yaitu :

- Pada tanggal 16 September 2017 booking fee untuk pembelian 1 (satu) unit rumah Blok C 12 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Pada tanggal 26 September 2017 pelunasan DP untuk pembelian 1 (satu) unit rumah dan kelebihan tanah blok C.12 sebesar Rp.63.650.000,- (enam puluh tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).
- Pada tanggal 10 Oktober 2017 angsuran Ke-1 (satu) rumah Blok C.12 sebesar 12.275.000,- (dua belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 14 November 2017 angsuran Ke-2 (dua) sebesar 12.275.000,- (dua belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 27 November 2017 pembatalan Blok C.12 dan Akad Baru blok B14 dan kelebihan tanah Blok B.15 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).
- Pada tanggal 14 Desember 2017 angsuran DP Ke-1 (satu) rumah Blok B.14 dan Kavling Blok B.15 sebesar Rp. 14.555.000,- (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 17 Januari 2018 angsuran DP Ke-2 (dua) rumah Blok B.14 dan Kavling Blok B.15 sebesar Rp. 14.555.000,- (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).

Halaman 7 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT 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

- Pada tanggal 21 Februari 2018 angsuran DP ke-3 (tiga) Blok B.14-15 sebesar Rp. 14.555.000,- (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 23 Maret 2018 angsuran ke-4 (Empat) Blok B.14-15 sebesar Rp. 14.555.000,- (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 25 April 2018 angsuran ke-1 (satu) rumah Blok B.14-15 di salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp. 6.794.000,- (enam juta tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah).
- Pada tanggal 30 Mei 2018 angsuran ke-2 (dua) rumah Blok B.14-15 di Salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp. 6.794.000,- (enam juta tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah).
- Pada tanggal 10 Juli 2018 angsuran ke-3 (tiga) rumah Blok B.14-15. sebesar Rp. 6.794.000,- (enam juta tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah).
- Pada tanggal 16 September 2018 Booking Fee 2 (dua) unit kavling Blok D.8 dan D.9 dikavling Salma Jakabaring sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Pada tanggal 22 September 2018 angsuran DP Kavling Blok D.2 dan D.3 di Salma Jakabaring sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).

Bahwa saksi korban ADE MARZUKI BIN YUSRI selaku konsumen atau pembeli merasa kecewa terhadap PT Medina Realty Indonesia milik pelaku usaha yaitu terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE, yang menjanjikan kepada saksi korban ADE MARZUKI bin YUSRI akan menyerahkan terimakan 1 (unit) rumah yang saksi korban beli tersebut pada bulan ke 22 (dua puluh dua) setelah akad jual beli ditandatangani sebagaimana dituangkan dalam Pasal 8 AKAD JUAL BELI ISTISHNA' RUMAH TINGGAL Nomor: 053/SLJ/KR120/XI/2017 PT. MEDINA REALTY INDONESIA akan menyerah terimakan 1 (unit) rumah tinggal tersebut pada bulan ke-22 (dua puluh dua) setelah akad jual beli ditandatangani yaitu terhitung pada tanggal 27 November 2017 dan dalam Pasal 6 akad jual beli KAVLING siap bangun Nomor : 008/KAV-SLJ/TNB/IX/2018 PT. MEDINA REALTY INDONESIA akan menyerah terimakan 2 (dua) kavling siap bangun tersebut diatas pada bulan ke

Halaman 8 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 (dua belas) setelah akad jual beli ditandatangani yaitu terhitung pada tanggal 22 September 2018. Namun sampai sekarang saksi Korban tidak menerima rumah atau pun kavling tanah tersebut, bahkan Perumahan Salma Lakeside Jakabaring belum dibangun dan tidak ada fisik bangunan apapun yang ada di perumahan tersebut. Sedangkan 2 kavling siap bangun tersebut masih dalam bentuk sertifikat induk hingga saat dilaporkan ke Pihak Kepolisian terdakwa Hadi Iksan Saputra, ST Bin Koprowie selaku Direktur dan Pemilik atau Pelaku Usaha PT Medina Realty Indonesia yang bergerak dibidang Prdagangan Real Estate Perumahan yang salah satunya Perumahan Salma Lakeside *tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan.*

Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE mengakibatkan saksi korban ADE MARZUKI BIN YUSRI mengalami kerugian yang ditaksir sebesar Rp. 158.692.000,- (seratus lima puluh delapan juta enam ratus sembilan puluh dua rupiah).

Perbuatan terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 62 ayat (2) Jo Pasal 16 huruf a Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

ATAU KEDUA

Bahwa ia terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, S.T BIN KOPROWIE, selaku pelaku usaha sebagai Direktur PT. Medina Realty Indonesia, pada hari Senin tanggal 27 November 2017 sekira pukul yang tidak dapat diingat lagi atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu dalam bulan November tahun 2017 atau setidaknya-tidaknya dalam tahun 2017 bertempat di kantor PT. Medina Realty Indonesia Jalan Letjend. Harun Sohar Rt/Rw : 40/10 Kelurahan Kebun Bunga Kecamatan Sukarami Palembang atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Palembang, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang

Halaman 9 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT 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

maupun menghapuskan piutang. Perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut : ‘

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

Bahwa kemudian terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA memberikan kuasa khusus kepada saksi M. Sulthon Sulaiman yang ditanda tangani pada tanggal 29 April 2016 untuk melakukan tindakan korporasi dalam proses pengesahan, penandatanganan dan administrasi lainnya terbatas pada akad jual beli produk PT. Medina Realty Indonesia dalam lingkup wilayah Kota Palembang yang diantaranya Perumahan Salma Park Residence, Granada Regency dan Salma Lakeside Jakabaring kepada pihak ketiga dan pihak lainnya terkait dengan harga dan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh terdakwa Hadi Ikhsan Saputra pemberi kuasa selama pemberi kuasa tidak berada di wilayah kota Palembang Propinsi Sumataera Selatan. Dimana pelaku usahanya adalah terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, S.T BIN KOPROWIE selaku Direktur PT. Medina Realty yang bergerak dibidang perdagangan Real Estate Perumahan sesuai dengan akta pendirian perusahaan Nomor 03 tgl. 18 Nopember 2015.

Bahwa kemudian saksi korban ADE MARZUKI, BIN YUSRI, mengetahui dari sales freelance saksi GUNAWAN HARDIANSYAH serta dari TERDAKWA bahwa ada penjualan Perumahan Salma Lakeside Jakabaring dan penjualan kavling siap bangun di sebelah Perumahan Salma Lakeside dengan menunjukan Brosur dari Perumahan Salmalakeside tersebut serta penjelasan mengenai spesifikasi bangunan dan hal hal yang berkaitan dengan perumahan tersebut.

Kemudian saksi ADE MARZUKI, SH, BIN YUSRI, membeli 1 (satu) unit rumah diperumahan Salma Lakeside Jakabaring dengan luas bangunan 50 m2 dengan luas tanah 90 m2 yang beralamat di Blok B.14 dan kelebihan tanah di

Halaman 10 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT 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

Blok B.15 di Jalan H. Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kec. Rambutan Jakabaring Kab. Banyuasin dan 2 (dua) Kavling siap bangun di lokasi yang bersebelahan dengan perumahan Salma Lakeside tersebut dengan dilengkapi Akte Jual Beli, yaitu 1 (satu) unit rumah tinggal (Perumahan Salma Lakeside) di lengkapi dengan akad jual beli rumah yaitu dengan judul AKAD JUAL BELI ISTISHNA' RUMAH TINGGAL dengan Nomor : 053/SLJ/ KR120/XI/2017 dan 2 (dua) Kavling Siap Bangun di lokasi yang bersebelahan dengan perumahan tersebut di lengkapi dengan akad jual beli dengan judul AKAD JUAL BELI KAVLING SIAP BANGUN dengan Nomor : 008/KAV-SLJ/TNB/IX/2018.

Bahwa PT Medina Realty Indonesia dimana pelaku usahanya adalah terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, ST Bin Koprowie akan menyerahkan terimakan 1 (unit) rumah yang saksi korban ADE MARZUKI BIN YUSRI beli tersebut pada bulan ke 22 (dua puluh dua) setelah akad jual beli ditandatangani sebagaimana dituangkan dalam Pasal 8 AKAD JUAL BELI ISTISHNA' RUMAH TINGGAL Nomor: 053/SLJ/KR120/XI/2017 PT. MEDINA REALTY INDONESIA akan menyerah terimakan 1 (unit) rumah tinggal tersebut pada bulan ke-22 (dua puluh dua) setelah akad jual beli ditandatangani yaitu terhitung pada tanggal 27 November 2017 dan dalam Pasal 6 AKAD JUAL BELI KAVLING SIAP BANGUN Nomor : 008/KAV-SLJ/TNB/IX/2018 PT. MEDINA REALTY INDONESIA akan menyerah terimakan 2 (dua) kavling siap bangun tersebut diatas pada bulan ke 12 (dua belas) setelah akad jual beli ditandatangani yaitu terhitung pada tanggal 22 September 2018. Namun sampai sekarang saksi Korban tidak menerima rumah atau pun kavling tanah tersebut, semua nya hanya rangkaian kebohongan dari Terdakwa saja bahkan Perumahan Salma Lakeside Jakabaring belum dibangun dan tidak ada fisik bangunan apapun yang ada di perumahan tersebut.

Bahwa saksi (korban) ADE MARZUKI bin YUSRI sudah melakukan pembayaran atas pembelian 1 (satu) unit rumah tinggal tersebut dan 2 (dua) Kavling Siap Bangun di lokasi yang bersebelahan dengan perumahan tersebut diatas dengan bukti kwitansidan kesemua pembayaran angsuran dilakukan di kantor Develover PT Medina Realty Indonesia yaitu :

Halaman 11 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT 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

- Pada tanggal 16 September 2017 booking fee untuk pembelian 1 (satu) unit rumah Blok C 12 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Pada tanggal 26 September 2017 pelunasan DP untuk pembelian 1 (satu) unit rumah dan kelebihan tanah blok C.12 sebesar Rp.63.650.000,- (enam puluh tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).
- Pada tanggal 10 Oktober 2017 angsuran Ke-1 (satu) rumah Blok C.12 sebesar 12.275.000,- (dua belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 14 November 2017 angsuran Ke-2 (dua) sebesar 12.275.000,- (dua belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 27 November 2017 pembatalan Blok C.12 dan Akad Baru blok B14 dan kelebihan tanah Blok B.15 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).
- Pada tanggal 14 Desember 2017 angsuran DP Ke-1 (satu) rumah Blok B.14 dan Kavling Blok B.15 sebesar Rp. 14.555.000,- (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 17 Januari 2018 angsuran DP Ke-2 (dua) rumah Blok B.14 dan Kavling Blok B.15 sebesar Rp. 14.555.000,-. (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 21 Februari 2018 angsuran DP ke-3 (tiga) Blok B.14-15 sebesar Rp. 14.555.000,- (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 23 Maret 2018 angsuran ke-4 (Empat) Blok B.14-15 sebesar Rp. 14.555.000,- (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 25 April 2018 angsuran ke-1 (satu) rumah Blok B.14-15 di salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp. 6.794.000,- (enam juta tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah).
- Pada tanggal 30 Mei 2018 angsuran ke-2 (dua) rumah Blok B.14-15 di Salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp. 6.794.000,- (enam juta tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah).
- Pada tanggal 10 Juli 2018 angsuran ke-3 (tiga) rumah Blok B.14-15. sebesar Rp. 6.794.000,- (enam juta tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah).

Halaman 12 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT 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

- Pada tanggal 16 September 2018 Booking Fee 2 (dua) unit kavling Blok D.8 dan D.9 dikavling Salma Jakabaring sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Pada tanggal 22 September 2018 angsuran DP Kavling Blok D.2 dan D.3 di Salma Jakabaring sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).

Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE mengakibatkan saksi korban ADE MARZUKI BIN YUSRI mengalami kerugian yang ditaksir sebesar Rp. 158.692.000,- (seratus lima puluh delapan juta enam ratus sembilan puluh dua rupiah).

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

ATAU KETIGA

Bahwa ia terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, S.T BIN KOPROWIE, selaku pelaku usaha sebagai Direktur PT. Medina Realty Indonesia, pada hari Senin tanggal 27 November 2017 sekira pukul yang tidak dapat diingat lagi atau setidaknya pada suatu waktu dalam bulan November tahun 2017 atau setidaknya dalam tahun 2017 bertempat di kantor PT. Medina Realty Indonesia Jalan Letjend. Harun Sohar Rt/Rw : 40/10 Kelurahan Kebun Bunga Kecamatan Sukarami Palembang atau setidaknya pada suatu tempat yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Palembang, dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan. Perbuatan tersebut dilakukan oleh terdakwa dengan cara-cara sebagai berikut :

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

Bahwa kemudian terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA memberikan kuasa khusus kepada saksi M. Sulthon Sulaiman yang ditanda tangani pada

Halaman 13 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29 April 2016 untuk melakukan tindakan korporasi dalam proses pengesahan, penandatanganan dan administrasi lainnya terbatas pada akad jual beli produk PT. Medina Realty Indonesia dalam lingkup wilayah Kota Palembang yang diantaranya Perumahan Salma Park Residence, Granada Regency dan Salma Lakeside Jakabaring kepada pihak ketiga dan pihak lainnya terkait dengan harga dan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh terdakwa Hadi Ikhsan Saputra pemberi kuasa selama pemberi kuasa tidak berada di wilayah kota Palembang Propinsi Sumatera Selatan. Dimana pelaku usahanya adalah terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, S.T BIN KOPROWIE selaku Direktur PT. Medina Realty yang bergerak dibidang perdagangan Real Estate Perumahan sesuai dengan akta pendirian perusahaan Nomor 03 tgl. 18 Nopember 2015.

Bahwa kemudian saksi korban ADE MARZUKI, BIN YUSRI, mengetahui dari sales freelance saksi GUNAWAN HARDIANSYAH serta dari TERDAKWA bahwa ada penjualan Perumahan Salma Lakeside Jakabaring dan penjualan kavling siap bangun di sebelah Perumahan Salma Lakeside dengan menunjukan Brosur dari Perumahan Salmalakeside tersebut serta penjelasan mengenai spesifikasi bangunan dan hal hal yang berkaitan dengan perumahan tersebut.

Kemudian saksi ADE MARZUKI,SH, BIN YUSRI, membeli 1 (satu) unit rumah diperumahan Salma Lakeside Jakabaring dengan luas bangunan 50 m2 dengan luas tanah 90 m2 yang beralamat di Blok B.14 dan kelebihan tanah di Blok B.15 di Jalan H. Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kec. Rambutan Jakabaring Kab. Banyuasin dan 2 (dua) Kavling siap bangun dilokasi yang besebelahan dengan perumahan Salma Lakeside tersebut dengan dilengkapi Akte Jual Beli, yaitu 1 (satu) unit rumah tinggal (Perumahan Salma Lakeside)di lengkapi dengan akad jual beli rumahyaitu dengan judul AKAD JUAL BELI ISTISHNA' RUMAH TINGGAL dengan Nomor : 053/SLJ/ KR120/XI/2017 dan 2 (dua) Kavling Siap Bangun di lokasi yang bersebelahan dengan perumahan tersebut di lengkapi dengan akad jual beli dengan judul AKAD JUAL BELI KAVLING SIAP BANGUN dengan Nomor : 008/KAV-SLJ/TNB/IX/2018.

Halaman 14 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT 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)



Bahwa PT Medina Realty Indonesia dimana pelaku usahanya adalah terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, ST Bin Koprowie akan menyerahkan terimakan 1 (unit) rumah yang saksi korban ADE MARZUKI BIN YUSRI beli tersebut pada bulan ke 22 (dua puluh dua) setelah akad jual beli ditandatangani sebagaimana dituangkan dalam Pasal 8 AKAD JUAL BELI ISTISHNA' RUMAH TINGGAL Nomor: 053/SLJ/KR120/XI/2017 PT. MEDINA REALTY INDONESIA akan menyerah terimakan 1 (unit) rumah tinggal tersebut pada bulan ke-22 (dua puluh dua) setelah akad jual beli ditandatangani yaitu terhitung pada tanggal 27 November 2017 dan dalam Pasal 6 AKAD JUAL BELI KAVLING SIAP BANGUN Nomor : 008/KAV-SLJ/TNB/IX/2018 PT. MEDINA REALTY INDONESIA akan menyerah terimakan 2 (dua) kavling siap bangun tersebut diatas pada bulan ke 12 (dua belas) setelah akad jual beli ditandatangani yaitu terhitung pada tanggal 22 September 2018.

Bahwa saksi (korban) ADE MARZUKI bin YUSRI sudah melakukan pembayaran atas pembelian 1 (satu) unit rumah tinggal tersebut dan 2 (dua) Kavling Siap Bangun di lokasi yang bersebelahan dengan perumahan tersebut diatas dengan bukti kwitansidan kesemua pembayaran angsuran dilakukan dikantor Develover PT Medina Realty Indonesia yaitu :

- Pada tanggal 16 September 2017 booking fee untuk pembelian 1 (satu) unit rumah Blok C 12 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Pada tanggal 26 September 2017 pelunasan DP untuk pembelian 1 (satu) unit rumah dan kelebihan tanah blok C.12 sebesar Rp.63.650.000,- (enam puluh tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah).
- Pada tanggal 10 Oktober 2017 angsuran Ke-1 (satu) rumah Blok C.12 sebesar 12.275.000,- (dua belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 14 November 2017 angsuran Ke-2 (dua) sebesar 12.275.000,- (dua belas juta dua ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 27 November 2017 pembatalan Blok C.12 dan Akad Baru blok B14 dan kelebihan tanah Blok B.15 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada tanggal 14 Desember 2017 angsuran DP Ke-1 (satu) rumah Blok B.14 dan Kavling Blok B.15 sebesar Rp. 14.555.000,- (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 17 Januari 2018 angsuran DP Ke-2 (dua) rumah Blok B.14 dan Kavling Blok B.15 sebesar Rp. 14.555.000,- (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 21 Februari 2018 angsuran DP ke-3 (tiga) Blok B.14-15 sebesar Rp. 14.555.000,- (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 23 Maret 2018 angsuran ke-4 (Empat) Blok B.14-15 sebesar Rp. 14.555.000,- (empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah).
- Pada tanggal 25 April 2018 angsuran ke-1 (satu) rumah Blok B.14-15 di salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp. 6.794.000,- (enam juta tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah).
- Pada tanggal 30 Mei 2018 angsuran ke-2 (dua) rumah Blok B.14-15 di Salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp. 6.794.000,- (enam juta tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah).
- Pada tanggal 10 Juli 2018 angsuran ke-3 (tiga) rumah Blok B.14-15. sebesar Rp. 6.794.000,- (enam juta tujuh ratus sembilan puluh empat juta rupiah).
- Pada tanggal 16 September 2018 Booking Fee 2 (dua) unit kavling Blok D.8 dan D.9 dikavling Salma Jakabaring sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Pada tanggal 22 September 2018 angsuran DP Kavling Blok D.2 dan D.3 di Salma Jakabaring sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).

Bahwa setelah semua uang saksi (korban) ADE MARZUKI BIN YUSRI berada di tangan Terdakwa selaku Direktur PT. MADINA REALTY INDONESIA, uang tersebut dipergunakan Terdakwa untuk kepentingan Terdakwa. Sehingga saksi korban merasa kecewa karena sampai sekarang saksi Korban tidak menerima rumah atau pun kavling tanah atas penyerahan uang tersebut.

Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE mengakibatkan saksi korban ADE MARZUKI BIN YUSRI

Halaman 16 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT 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

mengalami kerugian yang ditaksir sebesar Rp. 158.692.000,- (seratus lima puluh delapan juta enam ratus sembilan puluh dua rupiah).

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

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Palembang Nomor 29/PID/2023/PT PLG, tanggal 6 Februari 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;

Membaca Penetapan Majelis Hakim Nomor 29/PID/2023/PT PLG, tanggal 6 Februari 2023 tentang penetapan hari sidang;

Membaca Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Membaca Tuntutan Pidana Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Palembang Nomor PDM-1866/Euh.2/11/2022, tanggal 21 November 2022 sebagai berikut :

1. Menyatakan terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, ST BIN KOPROWIE terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan Tindak Pidana sebagai pelaku usaha memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut melanggar Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 ayat (1) huruf f UU RI Nomor : 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama 4 (empat) tahun .
3. Menyatakan barang bukti berupa :
 - a. 1 (satu) rangkap fotocopy AKAD JUAL BELI ISTISHNA' RUMAH TINGGAL antara PT. MEDINA REALTY INDONESIA dan ADE MARZUKI nomor : 053/SLJ/KR120/XI/2017.
 - b. 1 (satu) rangkap fotocopy akad jual beli KAVLING siap bangun antara PT. MEDINA REALTY INDONESIA dengan ADE MARZUKI nomor : 008/KAV-SLJ/TNB/IX/2018.Blok B 14 & Kavling Blok B 15 sebesar Rp

Halaman 17 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14.555.000,- (Empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah) pada tanggal 14 Desember 2017.

- c. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran angsuran ke-2 (dua) rumah blok B 14 - 15 di Salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp 14.555.000,- (Empat belas Juta Lima Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah) pada tanggal 17 Januari 2018.
- d. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran angsuran DP ke-3 (tiga) blok B 14-15 di Salma Lakeside Jakabaring Cash dan transfer sebesar Rp 14.555.000,- (Empat belas Juta Lima Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah) pada tanggal 21 Februari 2018.
- e. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran angsuran DP ke -4 (empat) Blok B 14 – 15 di Salma Lakeside Jakabaring CASH dan Transfer sebesar Rp 14.555.000,- (Empat belas Juta Lima Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah) pada tanggal 23 maret 2018.
- f. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran angsuran ke -1 (satu) rumah blok B 14-15 di Salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp 6.794.000,- (Enam Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Rupiah) pada tanggal 25 April 2018.
- g. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran angsuran ke -2 (dua) rumah blok B 14-15 di Salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp 6.794.000,- (Enam Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Rupiah) pada tanggal 30 Mei 2018.
- h. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran angsuran ke -3 (tiga) rumah blok B 14-15 di Salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp 6.794.000,- (Enam Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Rupiah) pada tanggal 10 Juli 2018.
- i. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran booking fee 2 (dua) unit kavling blok D 8 & D 9 di Kavling Salma Jakabaring sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta) pada tanggal 16 September 2018.
- j. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran Angsuran DP Kavling Blok D 2 & D 3 di Salma Jakabaring sebesar Ro 70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta) pada tanggal 22 September 2018.

Halaman 18 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT 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

- k. 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran pemecahan Sertifikat Hak Milik atas lahan SLJ blok B 5 dan B 6 dengan luas tanah 92 m² sungai kedukan rambutan Kab. Banyuasin a.n. ADE MARZUKI sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 21 september 2019.
- l. 1 (satu) lembar foto copy surat kuasa dari PT. Medana Realty Indonesia kepada sdr. M. SULTHON SULAIMAN pada tanggal 29 April 2016.
Barang bukti huruf a s/d l Tetap terlampir dalam berkas perkara.
4. Menetapkan terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp 5.000,- (lima ribu rupiah).

Membaca Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 1134/pid/Sus /2022/PN Plg tanggal 16 Januari 2023 yang amar lengkapnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Terdakwa Hadi Ikhsan Saputra, S.T Bin Koprowie dengan identitas tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan sebagaimana dakwaan alternatif ketiga;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa tersebut oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun;
3. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) rangkap fotocopy AKAD JUAL BELI ISTISHNA' RUMAH TINGGAL antara PT. MEDINA REALTY INDONESIA dan ADE MARZUKI nomor : 053/SLJ/KR120/XI/2017.
 - 1 (satu) rangkap fotocopy akad jual beli KAVLING SIAP BANGUN antara PT. MEDINA REALTY INDONESIA dengan ADE MARZUKI nomor : 008/KAV-SLJ/TNB/IX/2018. Blok B 14 & Kavling Blok B 15 sebesar Rp 14.555.000,- (Empat belas juta lima ratus lima puluh lima ribu rupiah) pada tanggal 14 Desember 2017.
 - 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran angsuran ke-2 (dua) rumah blok B 14 - 15 di Salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp 14.555.000,- (Empat belas Juta Lima Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah) pada tanggal 17 Januari 2018.

Halaman 19 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran angsuran DP ke-3 (tiga) blok B 14-15 di Salma Lakeside Jakabaring Cash dan transfer sebesar Rp 14.555.000,- (Empat belas Juta Lima Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah) pada tanggal 21 Februari 2018.
- 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran angsuran DP ke -4 (empat) Blok B 14 – 15 di Salma Lakeside Jakabaring CASH dan Transfer sebesar Rp 14.555.000,- (Empat belas Juta Lima Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah) pada tanggal 23 maret 2018.
- 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran angsuran ke -1 (satu) rumah blok B 14-15 di Salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp 6.794.000,- (Enam Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Rupiah) pada tanggal 25 April 2018.
- 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran angsuran ke -2 (dua) rumah blok B 14-15 di Salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp 6.794.000,- (Enam Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Rupiah) pada tanggal 30 Mei 2018.
- 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran angsuran ke -3 (tiga) rumah blok B 14-15 di Salma Lakeside Jakabaring sebesar Rp 6.794.000,- (Enam Juta Tujuh Ratus Sembilan Puluh Empat Ribu Rupiah) pada tanggal 10 Juli 2018.
- 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran booking fee 2 (dua) unit kavling blok D 8 & D 9 di Kavling Salma Jakabaring sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta) pada tanggal 16 September 2018.
- 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran Angsuran DP Kavling Blok D 2 & D 3 di Salma Jakabaring sebesar Ro 70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta) pada tanggal 22 September 2018.
- 1 (satu) lembar fotocopy kwitansi pembayaran pemecahan Sertifikat Hak Milik atas lahan SLJ blok B 5 dan B 6 dengan luas tanah 92 m² sungai kedukan rambutan Kab. Banyuasin a.n. ADE MARZUKI sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) pada tanggal 21 september 2019.
- 1 (satu) lembar foto copy surat kuasa dari PT. Medana Realty Indonesia kepada sdr. M. SULTHON SULAIMAN pada tanggal 29 April 2016.

Halaman 20 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT 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

Terlampir dalam berkas perkara.

4. Membebaskan kepada Terdakwa biaya perkara sejumlah Rp5.000,00 (lima ribu rupiah);

Membaca Akta permintaan Banding Nomor 4/Akta.Pid/2023/PN.Plg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang yang menerangkan bahwa pada tanggal 20 Januari 2023, Penasehat Hukum Terdakwa berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2023 dan Penuntut pada Kejaksaan Tinggi Palembang telah mengajukan permintaan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 1134/Pid.Sus/2022/PN.Plg tanggal 16 Januari 2023;

Membaca Relas Pemberitahuan permintaan Banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Palembang yang menerangkan bahwa pada tanggal 1 Februari 2023 permintaan Banding tersebut telah diberitahukan kepada Penuntut Umum dan Penasehat Hukum Terdakwa;

Membaca Memori Banding tanggal 3 Februari 2023 yang diajukan oleh Penasehat Hukum Terdakwa berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2023, yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 20 Januari 2023 dan telah di serahkan salinan resminya kepada Penuntut Umum tanggal 7 Februari 2023;

Membaca Memori Banding tanggal 8 Februari 2023 yang diajukan oleh Penuntut Umum, yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 8 Februari 2023 dan telah di serahkan salinan resminya kepada Penasehat Hukum Terdakwa tanggal 9 Februari 2023;

Membaca Kontra Memori Banding tanggal 23 Februari 2023 yang diajukan oleh Penasehat Hukum Terdakwa yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 23 Februari 2023 dan telah diserahkan salinan resminya kepada Penuntut Umum pada tanggal 2 Maret 2023;

Membaca Relas pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 1 Februari 2023 kepada Penuntut Umum dan Penasehat Hukum Terdakwa;

Menimbang, bahwa permintaan Banding oleh Penasehat Hukum Terdakwa dan Penuntut Umum, telah diajukan dalam tenggang waktu dan

Halaman 21 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT PLG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut tata cara serta syarat yang ditentukan dalam Undang-Undang, oleh karena itu permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Penasehat Hukum terdakwa mengajukan memori Banding tanggal 3 Februari 2023 yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara dan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Keberatan Terhadap Fakta Hukum Dan Alat Bukti Yang Disimpulkan Oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;
2. Keberatan Terhadap *Judex Factie* Pengadilan Negeri Palembang Tidak Cukup Mempertimbangkan Semua Fakta Persidangan Dan Fakta Hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*)
3. Majelis Hakim Tingkat Pertama Telah Menzalimi Pemohon Banding dengan Menjatuhkan Pidana Pada Terdakwa Hadi Ikhsan Saputra Bin Koprowie Dengan Pidana Penjara Selama 3 (Tiga) Tahun, Sekalipun Terdakwa Telah Menunjukkan Itikad Baiknya Kepada Saksi Korban Ade Marzuki.

Bahwa Pemohon Banding/Pembanding merasa Putusan perkara *a quo* begitu terasa sangat kejam dan menjadi pembalasan dendam, karena selain memang perkara tersebut masuk ruang lingkup perdata, Pemohon Banding/Pembanding merasa ada upaya pembalasan dendam agar Pemohon Banding/Pembanding mendekam di lembaga pemasyarakatan lebih lama dengan memberikan jeda dari Laporan Polisi satu dengan yang Laporan Polisi lainnya. Kemudian Pemohon Banding menilai putusan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai bentuk kriminalisasi karena perkara tersebut bukan merupakan tindak pidana melainkan masuk dalam ruang lingkup perdata. Secara nyata Pemohon Banding/Peembanding benar-benar merasa dizalimi atas putusan Majelis Hakim dalam perkara *a quo*, hal ini disebabkan karena:

- 1) Bahwa saksi korban Ade Marzuki, saksi Apriani Endawati, dan saksi M. Sulthon Sulaiman membenarkan adanya pembelian 1 (satu) unit rumah di Perumahan Salma Lakeside Jakabaring dengan luas bangunan 50 m² dan luas tanah 90 m² yang beralamat di Blok B 14 dan B 15 Jl. H. Bastari Kelurahan Sungai Kedukan Kec. Rambutan Jakabaring Banyuasin serta 2 (dua) tanah Kavlingan siap bangun di perumahan

Halaman 22 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT PLG



Salma Lake side milik PT. MEDINA REALTY INDONESIA, yang telah disepakati dalam akad jual beli rumah yaitu AKAD JUAL BELI ISTISHNA' RUMAH TINGGAL dengan Nomor : 053/SLJ/ KR120/XI/2017 dan tanah 2 (dua) Kavling dalam akad jual beli yaitu AKAD JUAL BELI KAVLING SIAP BANGUN dengan Nomor : 008/KAV-SLJ/TNB/IX/2018. Dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 774.096.000,- (*tujuh ratus tujuh puluh empat juta Sembilan enam puluh ribu rupiah*) untuk rumah siap huni dan Rp. 105.000.000,- (*seratus lima juta rupiah*). Terhadap transaksi juga beli tersebut telah dilakukan pembayaran sebesar Rp. 257.802.000,- (*dua ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus dua ribu rupiah*). Hal ini pun juga telah dibenarkan oleh Terdakwa dimuka persidangan;

- 2) Bahwa dalam transaksi jual beli tersebut, saksi awalnya mengetahui penjualan perumahan Salma Lakeside Jakabaring tersebut dari agency sales yaitu saksi Gunawan Hardiansyah yang melakukan pemasaran melalui OLX. Sebagai agency sales, saksi gunawan bukanlah karyawan dari PT. Medina Realty Indonesia. Pemasaran di OLX tersebut dilakukan oleh Saksi Gunnawan Hardiansyah dari kerjasama yang dilakukan dengan PT. Medina Realty Indonesia, yaitu dengan melakukan upload brosur perumahan salma likeside jakabaring di OLX yang memuat letak perumahan, konsep perumahan syariah, jenis/type rumah. Setelah itu dari saksi gunawan, lalu diarahkan ke Sdr. Hadi Ikhsan Saputra. Hingga disepakatilah akad jual beli yang dimuat dalam perjanjian akad jual beli istishna' dan akad jual beli tanah kaveling;
- 3) Bahwa dalam klausul pada Akad Jual Beli tersebut perihal serah terima atas objek jual beli, disepakati akan dilakukan pada bulan ke-22 (dua puluh dua) setelah akad jual beli ditandatangani dan terhadap tanah 2 (dua) kavling siap bangun tersebut disepakati akan dilakukan pada bulan ke 12 (dua belas) setelah akad jual beli ditandatangani. Namun selain itu, disepakati juga bahwa saksi korban selaku konsumen harus melakukan pembayaran hingga lunas terlebih dahulu untuk dapat dilakukan proses pembangunan dan serah terimanya. Hal ini telah



terungkap dalam persidangan dan juga telah jelas klausulnya dalam akad perjanjian jual beli. Faktanya, saksi korban sendiri yang telah berhenti melakukan pembayaran sehingga baru membayar hanya sekitar 25% dari seluruh harga yang harus dibayar oleh saksi korban;

- 4) Bahwa baik proses pembangunan unit rumah ataupun proses pengurusan pemecahan SHM, telah jelas dan terang dipersidangan telah dilakukan oleh Terdakwa. Hingga saat ini unit rumah yang telah dibangun diperumahan salma likeside jakabaring sebanyak 12 unit rumah. Begitu juga proses pemecahan SHM telah dilakukan dan berada di Notaris & PPAT Rety Septika. Oleh karenanya dalil dan tuduhan yang menyatakan tidak ada bangunan dilokasi perumahan dan sertipikat masih berupa sertipikat induk tidak benar serta tidak terbukti;
- 5) Bahwa itikad baik telah ditunjukkan oleh Terdakwa dengan diupayakan beberapa kali pertemuan dengan konsumennya, namun faktanya permohonan agar saksi ade marzuki dapat melakukan pembayaran supaya proses pembangunan rumahnya segera diselesaikan dan dapat diserahkan terimakan ditolak oleh saksi ade marzuki;
- 6) Bahwa oleh karena itu secara hukum unsur sebagai pelaku usaha, memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa ataupun unsur dalam dakwaan ketiga, tidaklah terbukti memenuhi unsur yang dimaksud. Hal ini dikarenakan ada beberapa hal sebagai berikut:
 - a. Bahwa tindakan dan atau perbuatan Terdakwa yang menyebabkan belum terlaksananya pembangunan rumah saksi korban, bukan disebabkan karena niat (*mens rea*) Terdakwa yang secara sengaja untuk tidak melakukan pembangunan rumah tersebut, akan tetapi disebabkan oleh pembayaran yang dilakukan oleh saksi korban yang belum lunas berdasarkan kesepakatan yang telah dilakukan. Sehingga perbuatan Terdakwa belum menyelesaikan pembangunan rumah tersebut tidaklah dikualifikasi sebagai sifat melawan hukum, namun dikualifikasi sebagai WANPRESTASI.



Oleh karenanya hubungan hukum Sdr. Ade marzuki dengan PT. Medina Realty Indonesia sejatinya adalah hubungan hukum Keperdataan;

- b. Bahwa selain itu, Pasal 62 ayat (1) jo Pasal 8 huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Pasal 372 KUHP, yang diterapkan terhadap tindakan dan atau perbuatan terdakwa, sangatlah tidak tepat. Hal ini disebabkan hubungan hukum antara Saksi korban dan Terdakwa terikat berdasarkan pada Perjanjian dalam AKAD JUAL BELI ISTISHNA' RUMAH TINGGAL dengan Nomor : 053/SLJ/ KR120/XI/2017 dan AKAD JUAL BELI KAVLING SIAP BANGUN dengan Nomor : 008/KAV-SLJ/TNB/IX/2018. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1338 KUHPerdata, maka kesepakatan dalam perjanjian akad jual beli tersebut, telah memenuhi syarat-syarat sah sebuah perjanjian dan berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak;
- c. Bahwa redaksi Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, telah jelas dan terang melarang pelaku usaha memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa. Dalam hal ini, Terdakwa tidaklah memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi. Namun dalam hal hubungan hukum antara saksi korban dan terdakwa didasarkan pada Perjanjian Akad Jual Beli yang secara implisit sangat jelas tidak terdapat dalam redaksi Pasal tersebut.
- d. Bahwa tidak adanya redaksi pada Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen perihal larangan pelaku usaha

Halaman 25 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT PLG



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

- e. Bahwa merujuk pada penafsiran gramatikal terhadap redaksi Pasal Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 huruf f Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen tersebut diatas, maka unsur memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa, tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut, demi hukum tidaklah terbukti dan tidak terpenuhi.
- f. Bahwa unsur Pasal 372 KUHP tentang Penggelapan tidaklah terbukti dan tidak terpenuhi, sebab fakta hukum yang hadir dipersidangan telah jelas dan terang, dalam melaksanakan kewajibannya terhadap transaksi jual beli dengan Saksi Ade Marzuki, Terdakwa telah melakukan progres pengerjaan dengan menimbun lahan perumahan dan tanah kaveling siap bangun yang dibeli oleh saksi Ade Marzuki. Uang yang telah dibayar oleh Saksi Ade Marzuki telah jelas dipergunakan untuk proses penimbunan lahan perumahan dan tanah kaveling yang dibeli oleh saksi Ade Marzuki, tidak dialihkan atau dipergunakan untuk kepentingan lainnya. Hal ini terbukti dari adanya foto dalam berkas perkara yang ditunjukkan oleh majelis hakim kepada saksi korban yang menerangkan kondisi lahan perumahan telah terdapat beberapa bangunan rumah dan telah ada progres penimbunan. Bukti ini juga selaras dengan keterangan yang disampaikan oleh Terdakwa serta bukti foto yang diajukan Terdakwa bahwa dilokasi



perumahan saat ini telah terdapat bangunan unit rumah sejumlah 12 unit. Oleh karena itu, tidak Terbukti jika Terdakwa tidak melakukan pengerjaan sama sekali atas transaksi jual beli dalam perkara *a quo*;

7. Bahwa keterangan dari saksi ahli dalam persidangan juga semakin menegaskan jika secara hukum unsur pada Pasal yang dakwakan, dituntut, dan diputuskan kepada Terdakwa sejatinya tidaklah terbukti dan tidak terpenuhi, hal ini dari pandangan saksi ahli disebabkan oleh beberapa hal berikut ini:

- a. Bahwa secara hukum prosedur penyelesaian permasalahan perlindungan konsumen seharusnya ditempuh terlebih dahulu melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), hal ini telah jelas diamanatkan oleh undang-undang dengan dibuatnya badan penyelesaian sengketa konsumen (BPSK). Menurut saksi ahli, walaupun diperkenankan untuk memilih dalam upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen, namun dengan adanya lembaga yang dibentuk dan dituangkan dalam ketentuan perundang-undangan, maka semestinya upaya melalui Lembaga badan penyelesaian sengketa konsumen didahului;
- b. Bahwa saksi ahli juga menyampaikan dalam hal akad perjanjian yang disepakati, sejatinya mengikat pada hubungan hukum secara perdata. Sehingga idealnya proses penyelesaian apabila timbul permasalahan hukum dapat dilakukan dengan upaya hukum perdata. Hal ini menurut saksi ahli, guna mengedepankan asas *ultimum remedium* dalam hukum pidana, yang mana menjadikan upaya hukum pidana sebagai upaya terakhir dalam penegakan hukum.
- c. Bahwa saksi ahli menjelaskan dalam hal hubungan hukum keperdataan yang telah terjadi, memang benar terikat dalam asas hukum perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan 1338 KUHPerdata. Namun dalam hal terdapat unsur-unsur pidana, tidak menutup kemungkinan untuk dilakukan proses hukum



secara pidana, walaupun haruslah tetap mengedepankan asas *ultimum remedium* tersebut.

- d. Bahwa saksi ahli menyampaikan dalam hal suatu niat yang jahat (*mens sit rea*), haruslah dilihat dari upaya-upaya yang telah dilakukan sebagai bentuk itikad baik dalam proses penyelesaiannya.
- e. Bahwa saksi ahli menyampaikan terhadap ketentuan Pasal 62 ayat (1) Jo. Pasal 8 ayat (1) huruf f UU RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi, yang mana pelaku usaha dilarang untuk memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan, atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut. Namun dalam hal telah ada kesepakatan perjanjian dalam transaksi jual beli, maka secara hukum mengikat hubungan hukum perdata. Dan secara unsur tidak terpenuhi, karena dalam ketentuan tersebut janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan, atau promosi bukan didalam perjanjian yang telah disepakati.

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



membutuhkan waktu untuk menyelesaikan pengembalian dana pembelian rumah milik saksi korban;

9. Bahwa Mahkamah Agung telah secara konsisten berpendapat, apabila seseorang tidak memenuhi kewajibannya dalam sebuah perjanjian, dimana perjanjian tersebut telah dibuat secara sah dan tidak didasari atas itikad buruk maka perbuatan tersebut bukanlah sebuah tindak pidana penipuan namun masalah keperdataan. Sehingga orang tersebut harus dinyatakan lepas dari segala tuntutan hukum. Pandangan ini dapat di temukan dalam putusan ditingkat kasasi No.598 K/Pid/2016. Atau karena sebuah kasus diawali dengan adanya perjanjian jual beli antara saksi korban dengan Pemohon Banding tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian itu, oleh karenanya perkara a quo adalah masuk lingkup perdata. Sehubungan dengan itu, maka Pemohon Banding harus dilepas dari segala tuntutan. Sehingga orang tersebut harus dinyatakan lepas dari segala tuntutan hukum. Pandangan ini dapat di temukan dalam putusan ditingkat kasasi No. 1316 K/Pid/2016;
10. Bahwa dari berbagai putusan-putusan tersebut terlihat bahwa pada dasarnya, suatu perkara yang diawali dengan adanya hubungan keperdataan, seperti perjanjian dan perbuatan yang menyebabkan perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan terjadi setelah perjanjian tersebut dibuat, maka perkara tersebut adalah perkara perdata dan bukan perkara pidana. Hal ini sejalan dengan yang disebut dalam putusan ditingkat kasasi No.1601/K/Pid/1990 yang menyatakan bahwa apabila perbuatan yang mengakibatkan gagalnya perjanjian terjadi setelah perjanjian dilahirkan, maka akibat hukum yang timbul adalah wanprestasi yang merupakan ranah perdata;
11. Bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, secara tegas menyatakan bahwa "Tidak seorangpun atas putusan pengadilan boleh dipidana penjara atau kurungan berdasarkan atas alasan ketidakmampuan untuk memenuhi suatu kewajiban dalam perjanjian utang piutang."



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

4. Pemohon Banding/Pembanding (Terdakwa) memohon kepada Majelis Hakim Banding yang mengadili, memeriksa dan memutus perkara a quo, dapat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima permohonan banding dari Pemohon Banding/Pembanding (Terdakwa) HADI IKHSAN SAPUTRA BIN KOPROWIE;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 16 Januari 2023 No.1134/Pid.Sus/2022/Pn.Plg, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Mengadili sendiri:
 - 3.1. Menyatakan Pemohon Banding/Pembanding (dahulu adalah Terdakwa) HADI IKHSAN SAPUTRA BIN KOPROWIE tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana dalam semua dakwaan;
 - 3.2. Membebaskan dan melepaskan Pemohon Banding/Pembanding (dahulu adalah Terdakwa) HADI IKHSAN SAPUTRA BIN KOPROWIE dari semua dakwaan dan atau tuntutan Penuntut Umum karena perbuatan Terdakwa adalah Perbuatan Perdata;
 - 3.3. Memerintahkan agar Pemohon Banding/Pembanding (dahulu adalah Terdakwa) segera dikeluarkan dari tahanan;
 - 3.4. Memulihkan harkat dan martabat serta kedudukan Pemohon Banding/Pembanding (dahulu adalah Terdakwa) sebagaimana mestinya;
 - 3.5. Membebaskan biaya perkara kepada negara dalam perkara ini.



SUBSIDAIR:

Jika Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan memori Banding tanggal 8 Februari 2023 yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penuntut Umum tidak sependapat dengan Pasal yang dikenakan terhadap Terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA.
2. Bahwa Penuntut Umum tidak sependapat dengan majelis hakim Pengadilan Negeri Palembang dalam menjatuhkan lamanya pidana terhadap terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun dengan alasan putusan Hakim belum memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat khusus nya saksi (korban) ADE MARZUKI.
3. Bahwa Penuntuit Umum mohon supaya Pengadilan Tinggi Palembang menerima permohonan banding dan menyatakan bahwa terdakwa HADI IKHSAN SAPUTRA, S.T BIN KOPROWIE terbukti bersalah melakukan, Tindak Pidana melanggar Pasal 62 ayat (1) Jo Pasal 8 ayat (1) huruf f UU RI Nomor : 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. serta menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama 4 (empat) tahun, sesuai dengan apa yang kami mintakan dalam tuntutan pidana yang kami ajukan dalam sidang pada hari Senin tanggal 21 November 2022.

Menimbang, bahwa Penasehat Hukum Terdakwa telah mengajukan Kontra Memori yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Menolak apa yang dikemukakan Penuntut Umum dalam Memori Bandingnya;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang membaca, mempelajari dengan teliti dan seksama, berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1134/Pid.Sus/2022/PN.Plg, tanggal 16 Januari 2023 dan telah memperhatikan Memori Banding yang diajukan oleh Penasehat Hukum terdakwa dan Memori Banding Penuntut Umum serta Konta Memori Banding yang di ajukan Penasehat Hukum Terdakwa, Majelis Hakim Tingkat Banding pada dasarnya sependapat dengan alasan dan pertimbangan hukum. Majelis Hakim Tingkat Pertama karena sudah memuat dan mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan dan tidak ada kesalahan atau penyimpangan dalam penerapan ketentuan hukum acara maupun hukum materil bahwa Terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Penggelapan sebagaimana dakwaan alternatif ketiga"

Menimbang, bahwa demikian juga dalam menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Tingkat Banding mengambil alih seluruh pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama untuk dijadikan pertimbangan pada Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding menguatkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pengadilan Tingkat Banding, Terdakwa dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana untuk itu Terdakwa dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, untuk Tingkat Banding akan disebut dalam amar Putusan di bawah ini;

Mengingat ketentuan pasal 372 KUHP dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

- Menerima permintaan Banding dari Penasehat Hukum Terdakwa dan Penuntut Umum;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 1134/Pid.Sus / 2022/PN.Plg, tanggal 16 Januari 2023 yang dimintakan Banding tersebut;

Halaman 32 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT 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

- Membebaskan kepada Terdakwa membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan dan untuk tingkat Banding sejumlah Rp.5.000,- (lima ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada hari Selasa tanggal 7 Maret 2023, oleh kami Dr. Naisyah Kadir, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua Majelis, Kusnawi Mukhlis, S.H., M.H., dan Efran Basuning, S.H.M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum, pada hari Selasa tanggal 28 Maret 2023, oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota, serta Saiful Amri, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Palembang tanpa dihadiri oleh Penuntut Umum, Terdakwa dan Penasehat Hukumnya;

Hakim-Hakim Anggota

TTD

1. KUSNAWI MUKHLIS, S.H., M.H.

TTD

2. EFRAN BASUNING, S.H.M.H.

Hakim Ketua,

TTD

DR. NAISYAH KADIR, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

TTD

SAIFUL AMRI, S.H

Halaman 33 dari 33 Halaman Putusan Nomor 29/PID/2023/PT PLG