



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

# PENGADILAN NEGERI CIKARANG



PUTUSAN  
NOMOR 47/Pid.B/2020/PNCKr  
TANGGAL 20 April 2020

Terdakwa  
MIA MUSTIKA DEWI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama Lengkap : MIA MUSTIKA DEWI.
2. Tempat Lahir : Bandung.
3. Umur / Tanggal Lahir : 26 Tahun / 3 Mei 1993.
4. Jenis Kelamin : Perempuan.
5. Kebangsaan : Indonesia.
6. Tempat Tinggal : Kampung Pamoyanan Rt.04 Rw.06,  
Kelurahan Katapang, Kecamatan Katapang,  
Kabupaten Bandung / Kost Latansa Jl.  
Penjernihan Dalam No. 14, Benhil, Tanah  
Abang, Jakarta Pusat.
7. Agama : Islam.
8. Pekerjaan : Eksekutif Projek Manager PT. ARM Cipta  
Mulia Development.

Terdakwa ditangkap tanggal 8 November 2019 .

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 08 November 2019 sampai dengan tanggal 27 November 2019;
2. Ditangguhkan Penahanan oleh Penyidik pada tanggal 19 November 2019;

Terdakwa ditahan dalam tahanan Kota oleh:

1. Penuntut sejak tanggal 19 Desember 2019 sampai dengan tanggal 07 Januari 2020;
2. Penuntut Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri Cikarang sejak tanggal 08 Januari 2020 sampai dengan tanggal 06 Februari 2020;
3. Hakim Pengadilan Negeri Cikarang sejak tanggal 29 Januari 2020 sampai dengan tanggal 27 Februari 2020;
4. Hakim Pengadilan Negeri Cikarang Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri Cikarang sejak tanggal 28 Februari 2020 sampai dengan tanggal 27 April 2020;

Terdakwa dipersidangkan didampingi oleh Penasihat Hukum yaitu Bontor O.I. Tobing, S.E., S.H., Julius Peranginangin, S.H., Agus Setiawan, S.H., dan Mukti Wiryana, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di

Halaman 1 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr

#### 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

LUMBAN TOBING & REKAN, yang berkedudukan di Gedung Lina Lt. 5 R. 504,  
Jalan H.R. Rasuna Said Kavling B-7, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus pada tanggal 07 Februari 2020;

Pengadilan Negeri tersebut.

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 47/Pid.B/2020/PN-Ckr tanggal 2 Maret 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim.
- Penetapan Majelis Hakim Nomor : 47/Pid.B/2020/PN-Ckr tanggal 2 Maret 2020 tentang penetapan hari sidang.
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan.

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

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

1. Menyatakan Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "secara turut serta menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya" sebagaimana dakwaan ketiga penuntut umum;
2. Menjatuhkan pidana penjara terhadap Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI selama 3 (tiga) tahun dikurangi selama terdakwa berada dalam masa penangkapan dan penahanan dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan.
3. Menetapkan status barang bukti nomor 1 sampai dengan nomor 266 dipergunakan dalam penuntutan perkara An. Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SAIFUL MU'MININ;
4. Membebaskan terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- ( dua ribu rupiah)

Setelah mendengar Pembelaan dari Terdakwa dan Penasehat Hukum Terdakwa tertanggal 13 April 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut.

1. Menolak tuntutan Jaksa Penuntut Umum
2. Membebaskan MOEHAIMIN DWIRIZQI SAPUTRA BIN SITAM AS'ARI dari tuntutan pidana sebagaimana yang dituntut Jaksa Penuntut Umum
3. Menyatakan terdakwa tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana tuntutan JPU yang menuntut terdakwa dengan Pasal 362 KUHP dan 351 Ayat (1) KUHP
4. Memulihkan hak hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan , harkat serta martabatnya
5. Membebaskan biaya perkara terhadap negara.

Halaman 2 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCkr



ATAU

Jika Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon diberikan keputusan yang seadil adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap Pembelaan dari Terdakwa dan Penasehat Hukum Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan tetap pada tuntutan semula.

Setelah mendengar Tanggapan, Terdakwa dan penasehat Hukum Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang disampaikan secara lisan dipersidangan yang pada pokoknya tetap pada permohonannya.

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

**K E S A T U**

Bahwa Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI bersama-sama dengan saksi ARIA DURMAN (yang perkaranya diajukan dalam Berkas Perkara terpisah), baik bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama, pada waktu yang sudah tidak dapat diingat lagi dengan pasti sekitar bulan April 2015 sampai dengan bulan September 2016 atau setidaknya-tidaknya pada suatu waktu antara tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 bertempat di Jalan Cijinga Desa Serang, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat dalam daerah Hukum Pengadilan Negeri Cikarang, yang berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, sebagai orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, perbuatan tersebut dilakukan oleh Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

-Bahwa pada tahun 2015 Terdakwa menghubungi saksi ARIA DURMAN, dan menawarkan sebidang tanah di daerah Cijingga Desa Serang, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, karena sebelumnya Terdakwa mengetahui bahwa saksi ARIA DURMAN, merupakan pengembang (Direktur PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT), dan terhadap tanah yang di tawarkan tersebut luasnya 6.680 M2 milik DANNY SUHENDAR dengan Sertifikat Hak Milik No. 81/Sukadami, harga yang ditawarkan seluruhnya Rp.8.016.000.000,- (delapan milyar enam belas juta rupiah), dan saksi ARIA DURMAN menyetujuinya dengan memberikan uang tanda jadi sebesar Rp.100.000.000,-

Halaman 3 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(seratus juta rupiah), setelah itu, dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana Akta No. 68 tanggal 05-12-2015 dibuat di Notaris Tiara Vita, SH dan Surat Pernyataan untuk tanda jadi sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) tanggal 3 Oktober 2015 masing-masing ditandatangani oleh saksi DENNY SUHENDAR selaku penjual, dan saksi ARIA DURMAN selaku pihak kedua/ pembeli dan terdakwa selaku pihak ketiga, Surat Pernyataan tersebut di dinazegeling di Notaris Karawang, namun terhadap pembelian tanah tersebut tidak pernah dilakukan pembayaran dan pelunasan tanahnya oleh saksi ARIA DURMAN;

-Bahwa terhadap rencana pembelian tanah tersebut, kemudian saksi ARIA DURMAN berencana ingin membangun proyek perumahan Cordova Green Living Cluster, lalu saksi ARIA DURMAN menawarkan kepada Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI pekerjaan dengan jabatan Executive Proyek yang bertugas mewakili Direktur, memimpin proyek dari awal hingga akhir, mengurus perijinan, mengajukan anggaran proyek, mengurus dan memasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster, dan atas tawaran tersebut, Terdakwa menyetujui dan menyanggupinya, kemudian Terdakwa mengelola Kantor Cabang PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT beralamat di Jl. Raya Cikarang Cibarusah, Kp. Kandang Roda Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, dan sebelum Terdakwa memasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster, oleh saksi ARIA DURMAN diberikan training untuk terkait penjualan perumahan Cordova Green Living Cluster saat itu tepatnya sekitar akhir tahun 2015 di Kantor PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT Bogor dengan training serta arahan dalam memasarkan sebagai berikut :

1. Spesifikasi perumahan CORDOVA Green Living Cluster yang terdiri :

- a. Pondasi Plat Beton Setempat;
- b. Struktur Beton Tulang;
- c. Dinding Bata Ringan, plester, Aci, Fin, Cat Catylac/setara;
- d. Atap Rangka Bajan ringan galvalum + Genteng Flat Beton;
- e. Plafon rangka hollow + Gypsum Board;
- f. Lantai Homogeneous Tile 40x40;
- g. Pintu Panil Fabrikasi;
- h. Kusen Alumunium White;
- i. Sanitari Closet jongkok;
- j. Carport rabat beton;

2. Fasilitas :

- a. CCTV;

Halaman 4 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



b. Mushola;

c. Taman;

3. Harga Cash :

a. Type 45 sebanyak 10 Unit dengan luas 80m2 dengan harga cash Rp. 500.000.000,-;

b. Type 54 sebanyak 22 Unit dengan luas 90m2 dengan harga cash Rp. 650.000.000,-;

c. Type 75 sebanyak 9 Unit dengan luas 120m2 dengan harga cash Rp. 900.000.000,-;

4. Sistem Pembayaran :

Pembayaran dilakukan secara Cash keras ataupun cicilan bertahap di Transfer langsung ke rekening BNI SYARIAH No. Rek 0413665195 a.n. PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT, dan Jadwal pengerjaan perumahan Cordova Green Living Cluster mulai terhitung clearing lahan Bulan November 2015, kemudian akan dilakukan pembangunan idealnya 6 bulan setelah clearing lahan;

Dan dalam Training Juga disebutkan, Terdakwa akan mendapat gaji sebesar Rp.7.000.000,-/bulan dan mendapatkan fee sebesar 0.5% (untuk Eksekutive Projek Manager) dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living Cluster, sesuai dengan kontrak kerja antara Terdakwa dengan PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT, sedang untuk marketing fee sebesar 2% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living Cluster;

-Bahwa kemudian pada sekitar bulan Desember 2015 Perumahan Cordova Green Living Cluster dipasarkan oleh agen freelance online yang sebelumnya telah dihubungi oleh Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI dengan kesepakatan komisi dan bila ada calon pembeli akan diarahkan kepada terdakwa untuk Akad Perjanjian ISTISHNA, dan pada waktu Terdakwa memasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster tersebut, Terdakwa mengetahui status tanah yang akan dibangun perumahan Cordova Green Living Cluster belum menjadi milik saksi ARIA DURMAN atau Asset milik PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT, serta ijin lokasi yang akan dibangun Perumahan Cordova Green Living Cluster belum pernah ada atau belum diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi, karena Sertipikat Hak Milik No. 81/Sukadami yang menjadi objek pembangunan terblokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, berdasarkan hal tersebut seharusnya Terdakwa menolak untuk memasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster, yang sebelumnya disuruh oleh saksi ARIA DURMAN, karena hal tersebut dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari namun Terdakwa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MIA MUSTIKA DEWI tetap memasarkannya;

-Bahwa selanjutnya setelah perumahan tersebut dipasarkan oleh sales, akhirnya saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, yang sebelumnya mendapat informasi melalui Internet serta iklan, mendatangi Kantor Cabang PT. ARM Cipta Mulia Development yang dijadikan Kantor Pemasaran di Jl. Raya Cikarang Cibarusah, Kp. Kandang Roda Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, dalam waktu yang tidak bersamaan untuk menemui Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI terkait dengan pembelian perumahan Cordova Green Living Cluster, dan setelah bertemu dengan Terdakwa, saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati oleh Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI diajak survey ke lokasi, sambil Terdakwa memberikan brosur penawaran serta mengatakan kepada saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, bahwa untuk perumahan Cordova Green Living Cluster dipasarkan dengan konsep syariah yaitu :

-Menggunkan konsep tanpa adanya riba;

Tidak ada pengecekan BI Cheking;

Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;

Jika pembayaran cicilan tersebut terlambat, tidak dikenakan denda Proses akad tidak aka nada masalah;

-Bahwa selain itu, Terdakwa juga mengatakan kepada saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, bahwa perumahan Cordova Green Living Cluster sebagai berikut :

1. Spesifikasi perumahan CORDOVA Green Living Cluster yang terdiri :

- a. Pondasi Plat Beton Setempat;
- b. Struktur Beton Tulang;
- c. Dinding Bata Ringan, plester, Aci, Fin, Cat Catylac/setara;
- d. Atap Rangka Bajan ringan galvalum + Genteng Flat Beton;
- e. Plafon rangka hollow + Gypsum Board;
- f. Lantai Homogeneous Tile 40x40;
- g. Pintu Panil Fabrikasi;
- h. Kusen Aluminium White;
- i. Sanitari Closet jongkok;
- j. Carport rabat beton;

2. Fasilitas :

Halaman 6 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr

#### 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)



- a. CCTV;
  - b. Mushola;
  - c. Taman;
3. Harga Cash :
- a. Type 45 sebanyak 10 Unit dengan luas 80m2 dengan harga cash Rp. 500.000.000,-;
  - b. Type 54 sebanyak 22 Unit dengan luas 90m2 dengan harga cash Rp. 650.000.000,-;
  - c. Type 75 sebanyak 9 Unit dengan luas 120m2 dengan harga cash Rp. 900.000.000,-;

-Bahwa atas ucapan dan perkataan Terdakwa tersebut, kemudian saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, dan saksi Tri Nur Radiyati yang pernah diajak survey, akhirnya percaya dan tertarik untuk melakukan pembelian perumahan Cordova Green Living Cluster, lalu setelah itu dilakukan Perjanjian Akad Istishna antara Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI dengan saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati dan melakukan pembayaran sebagai berikut :

1. Saksi Henry Agus, telah melakukan pembayaran Booking Fee sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), serta pembayaran pembayaran lunas sejumlah Rp. 591.030.000.-atas 1 (satu) unit rumah type 54/90 dan telah dilakukan perjanjian ISTISHNA tanggal 10 September 2016, dengan transfer ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;
2. Saksi AYU RAHMATIANINGSIH, yang yang telah melakukan akad ISTISHNA rumah type 45 seluas 80M2, Luas Bangunan 45 M2 dan telah melakukan pembayaran Booking fee Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), serta angsurannya dengan total seluruhnya Rp. 191.000.000.- (seratus Sembilan puluh satu juta) dengan transfer ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;
3. Saksi ROBIAH AL ADAWIYAH telah melakukan akad ISTISHNA dan membeli type 45 Blok C No.05 dengan luas tanah 80 M2 dan telah dilakukan pembayaran Rp. 118.000.000.-, dari boking fee dan angsuran, yang di transfer ke ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 an. PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;
4. Saksi TRI NUR RADIYATI telah melakukan pembayaran dari boking fee sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), dan angsuran sejumlah Rp.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

447.051.000.-, type 45, lokasi Blok C No.1, dan telah dilakukan perjanjian ISTISHNA No. 002/API/Cordova Green Living/VIII/2016 tanggal 20 Agustus 2016 yang di transfer ke ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 an. PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;

5. Saksi SANTOSO telah mengadakan Akad ISTISHNA tanggal 2 september 2016 dan membeli tipe rumah 45 M2, lokasi rumah Blok C No.07, ukuran tanah 80 M2, dengan harga kredit Rp.588.159,000.- maksimal pembayaran 60 bulan atau 5 tahun. yang di transfer ke ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 an. PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;

6. Saksi Aulia Nurani, telah mengadakan ISTISHNA tanggal 6 September 2016 Nomor 005/API/Cordova Green Living/IX/2016 dan telah melakukan pembayaran Rp.161.550.000.- untuk boking fee dan angsuran, yang di transfer ke ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 an. PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;

-Bahwa Akad ISTISHNA yang dilakukan oleh Terdakwa tersebut bertindak untuk atas nama saksi ARIA DURMAN selaku Direktur PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT, dan ditandatangani oleh Terdakwa dan para saksi, dan dalam akad tersebut diatur mengenai klausul, harga jual tanah dan bangunan, cara pembayaran, pelaksanaan pembangunan, penyelesaian rumah serta serah terima bangunan, akan tetapi walaupun saksi-saksi telah melakukan pembayaran cicilan bahkan ada yang sudah lunas, namun sampai dengan saat ini para korban sebanyak 10 (sepuluh) orang diantaranya saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, dan saksi Santoso tidak pernah mendapatkan tanah dan bangunan perumahan Cluster CORDOVA GREEN LIVING, sebagaimana yang telah disepakati didalam Akad ISTISHNA yaitu pengerjaan rumah terhitung bulan Nopember 2015, dan jadwal penyelesaian rumah pada akhir agustus 2018, karena faktanya rumah yang telah dijanjikan oleh Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI dan saksi ARIA DURMAN tidak pernah ada, sehingga akibat perbuatan Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI bersama saksi ARIA DURMAN, para korban sebanyak sekitar 10 (sepuluh) orang mengalami kerugian total seluruhnya sejumlah Rp.2.500.000.000,00 (dua milyar lima ratus juta rupiah), atau sertidak-tidaknya sekitar jumlah itu;

Perbuatan Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 378 KUHPidana Jo Pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHPidana.

Halaman 8 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



ATAU

K E D U A

Bahwa Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI bersama-sama dengan saksi ARIA DURMAN (yang perkaranya diajukan dalam Berkas Perkara terpisah), baik bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama, pada waktu dan tempat sebagaimana telah diuraikan dalam dakwaan kesatu tersebut diatas, sebagai orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, dilakukan oleh Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

-Bahwa pada sekitar tahun 2015 saksi ARIA DURMAN berencana ingin membangun proyek perumahan Cordova Green Living Cluster di daerah Cijingga Desa Serang Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, di lokasi tersebut tanahnya seluas 6.680 M2 milik DANNY SUHENDAR dengan Sertifikat Hak Milik No. 81/Sukadami, yang sebelumnya telah di tawarkan oleh Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI kepada saksi ARIA DURMAN seharga Rp. 8.016.000.000,- (delapan milyar enam belas juta rupiah), dan belum dibayar lunas oleh saksi ARIA DURMAN juga belum menjadi milik serta Asset PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT karena baru diberi tanda jadi sebesar Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah), oleh saksi ARIA DURMAN dan dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana Akta No.68 tanggal 05-12-2015 di Notaris Tiara Vita, SH dan Surat Pernyataan untuk tanda jadi Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) tanggal 3 Oktober 2015 masing-masing ditandatangani oleh saksi DENNY SUHENDAR selaku Penjual, dan saksi ARIA DURMAN selaku Pembeli dan Terdakwa selaku saksi dan Surat Pernyataan tersebut di dinazegeling di Notaris Karawang;

-Bahwa setelah melakukan PPJB dengan saksi Danny Suhendar, kemudian saksi ARIA DURMAN, menawarkan kepada Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI pekerjaan dengan jabatan Executive Projek yang bertugas mewakili Direktur, memimpin proyek dari awal hingga akhir, mengurus perijinan, mengajukan anggaran proyek, mengurus dan memasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster, dan atas tawaran tersebut, Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI menyetujui dan menyanggupinya, kemudian setelah itu Terdakwa mengelola Kantor Cabang PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT, setelah itu Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI oleh saksi ARIA DURMAN diberikan training terkait pemasaran serta penjualan perumahan Cordova Green Living Cluster sekitar

Halaman 9 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



bulan Desember 2015 di Kantor PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT Bogor dengan training serta arahan mengenai :

1. Spesifikasi perumahan CORDOVA Green Living Cluster yang terdiri :
  - a. Pondasi Plat Beton Setempat;
  - b. Struktur Beton Tulang;
  - c. Dinding Bata Ringan, plester, Aci, Fin, Cat Catylac/setara;
  - d. Atap Rangka Bajan ringan galvalum + Genteng Flat Beton;
  - e. Plafon rangka hollow + Gypsum Board;
  - f. Lantai Homogeneous Tile 40x40;
  - g. Pintu Panil Fabrikasi;
  - h. Kusen Aluminium White;
  - i. Sanitari Closet jongkok;
  - j. Carport rabat beton;
2. Fasilitas :
  - a. CCTV;
  - b. Mushola;
  - c. Taman;
3. Harga Cash :
  - a. Type 45 sebanyak 10 Unit dengan luas 80m2 dengan harga cash Rp. 500.000.000,-;
  - b. Type 54 sebanyak 22 Unit dengan luas 90m2 dengan harga cash Rp. 650.000.000,-;
  - c. Type 75 sebanyak 9 Unit dengan luas 120m2 dengan harga cash Rp. 900.000.000,-;

Selain itu didalam Training saksi ARIA DURMAN menyebutkan bahwa Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI selaku Executive Projek akan mendapat gaji sebesar Rp. 7.000.000,-/bulan, mendapatkan fee sebesar 0.5% (untuk Eksekutive Projek Manager) dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living Cluster, sesuai dengan kontrak kerja antara Terdakwa dengan PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT sedang untuk marketing fee sebesar 2% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living Cluster;

-Bahwa kemudian pada bulan Desember 2015 Perumahan Cordova Green Living Cluster dipasarkan oleh agen freelance online yang sebelumnya telah dihubungi oleh Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI dengan kesepakatan komisi dan bila ada calon pembeli akan diarahkan kepada Terdakwa untuk Akad Perjanjian ISTISHNA, dan pada waktu Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI memasarkan



perumahan Cordova Green Living Cluster tersebut, Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI mengetahui status tanah yang akan dibangun perumahan Cordova Green Living Cluster belum menjadi milik saksi ARIA DURMAN atau Asset milik PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT, serta ijin lokasi yang akan dibangun Perumahan Cordova Green Living Cluster belum pernah ada atau tidak pernah diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi, karena Sertipikat Hak Milik No. 81/Sukadami yang menjadi objek pembangunan terblokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi, bahwa berdasarkan hal tersebut seharusnya Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI menolak untuk memasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster, yang sebelumnya disuruh oleh saksi ARIA DURMAN, karena hal tersebut akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari namun meskipun Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI mengetahui bahwa tanah yang akan dibangun perumahan tersebut bukan milik PT. ARM Cipta Mulia Development dan belum ada ijin lokasi, Terdakwa MIA MUSTIKA tetap memasarkannya;

-Bahwa selanjutnya setelah perumahan tersebut dipasarkan oleh sales, akhirnya saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, yang sebelumnya mendapat informasi melalui Internet serta iklan, mendatangi mendatangi Kantor Cabang PT. ARM Cipta Mulia Development yang dijadikan Kantor Pemasaran di Jl. Raya Cikarang Cibarusah, Kp. Kandang Roda Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, dalam waktu yang yang tidak bersamaan untuk menemui Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI terkait dengan pembelian perumahan Cordova Green Living Cluster, dan setelah bertemu dengan Terdakwa, saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati oleh Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI diajak survey ke lokasi, sambil Terdakwa memberikan brosur penawaran serta mengatakan kepada saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, bahwa untuk perumahan Cordova Green Living Cluster dipasarkan dengan konsep syariah yaitu :

- Menggunkan konsep tanpa adanya riba.
  - Tidak ada pengecekan BI Cheking.
  - Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya.
  - Jika pembayaran cicilan tersebut terlambat, tidak dikenakan denda Proses akad tidak akan ada masalah
- Bahwa selanjutnya saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati yang pernah



diajak survey, akhirnya berminat untuk melakukan pembelian perumahan Cordova Green Living Cluster, lalu kemudian melakukan Perjanjian Akad Istishna antara Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI dengan saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati dan melakukan pembayaran sebagai berikut :

1. Saksi Henry Agus, telah melakukan pembayaran Booking Fee sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), serta pembayaran lunas sejumlah Rp. 591.030.000.-atas 1 (satu) unit rumah type 54/90 dan telah dilakukan perjanjian ISTISHNA tanggal 10 September 2016, dengan transfer ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;
2. Saksi AYU RAHMATIANINGSIH, yang telah melakukan akad ISTISHNA rumah type 45 seluas 80M2, Luas Bangunan 45 M2 dan telah melakukan pembayaran Booking fee Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), serta angsurannya dengan total seluruhnya Rp. 191.000.000.- (seratus Sembilan puluh satu juta) dengan transfer ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;
3. Saksi ROBIAH AL ADAWIYAH telah melakukan akad ISTISHNA dan membeli type 45 Blok C No.05 dengan luas tanah 80 M2 dan telah dilakukan pembayaran Rp. 118.000.000.-, dari boking fee dan angsuran, yang di transfer ke ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 an. PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;
4. Saksi TRI NUR RADIYATI telah melakukan pembayaran dari boking fee sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), dan angsuran sejumlah Rp. 447.051.000.-, type 45, lokasi Blok C No.1, dan telah dilakukan perjanjian ISTISHNA No. 002/API/Cordova Green Living/VIII/2016 tanggal 20 Agustus 2016 yang di transfer ke ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 an. PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;
5. Saksi SANTOSO telah mengadakan Akad ISTISHNA tanggal 2 september 2016 dan membeli tipe rumah 45 M2, lokasi rumah Blok C No.07, ukuran tanah 80 M2, dengan harga kredit Rp.588.159,000.- maksimal pembayaran 60 bulan atau 5 tahun. yang di transfer ke ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 an. PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;
6. Saksi Aulia Nurani, telah mengadakan ISTISHNA tanggal 6 September 2016 Nomor 005/API/Cordova Green Living/IX/2016 dan telah melakukan pembayaran Rp.161.550.000.- untuk boking fee dan angsuran, yang di transfer ke ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 an. PT.ARM CIPTA

Halaman 12 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



MULIA DEVELOPMENT;

-Bahwa dalam Akad ISTISHNA yang dilakukan oleh Terdakwa tersebut bertindak untuk atas nama saksi ARIA DURMAN selaku Direktur PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT, dan ditandatangani oleh Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI dan para saksi, dan dalam akad tersebut diatur mengenai klausul, harga jual tanah dan bangunan, cara pembayaran, pelaksanaan pembangunan, penyelesaian rumah serta serah terima bangunan. Akan tetapi meskipun saksi-saksi telah melakukan pembayaran cicilan bahkan ada yang sudah lunas pembayarannya, namun sampai dengan saat ini para korban sebanyak 10 (sepuluh) orang diantaranya yaitu saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, saksi Santoso tidak pernah mendapatkan tanah dan bangunan perumahan Cordova Green Living Cluster tersebut, sebagaimana yang telah disepakati didalam Akad ISTISHNA yaitu pengerjaan rumah terhitung bulan Nopember 2015, dan jadwal penyelesaian rumah pada akhir agustus 2018, dan saksi ARIA DURMAN tidak pernah mengembalikan uang milik saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, saksi Santoso, tetapi uang tersebut telah dipergunakan oleh saksi ARIA DURMAN untuk kepentingan pribadinya diluar kepentingan pembangunan perumahan Cordova Green Living Cluster;

-Bahwa akibat perbuatan Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI dan saksi ARIA DURMAN, para korban mengalami kerugian materi sejumlah Rp. 2.500.000.000, (dua milyar lima ratus juta rupiah), atau sertidak-tidaknya sekitar jumlah itu;

Perbuatan Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 372 KUHPidana Jo Pasal 55 ayat (1) ke- 1 KUHPidana.

ATAU

KETIGA

Bahwa Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI bersama-sama dengan saksi ARIA DURMAN (yang perkaranya diajukan dalam Berkas Perkara terpisah), baik bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama, pada waktu dan tempat sebagaimana telah diuraikan dalam dakwaan kesatu tersebut diatas, sebagai orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan, yang menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atau tanahnya perbuatan tersebut dilakukan oleh Terdakwa sebagai berikut :

Halaman 13 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



-Bahwa pada tahun 2015 Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI menghubungi saksi ARIA DURMAN, dan menawarkan sebidang tanah di daerah Cijingga Desa Serang Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, karena sebelumnya Terdakwa mengetahui bahwa saksi ARIA DURMAN, merupakan pengembang (Direktur PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT), dan terhadap tanah yang di tawarkan tersebut luasnya 6.680 M2 milik DANNY SUHENDAR dengan Sertifikat Hak Milik No. 81/Sukadami, harga yang ditawarkan seluruhnya Rp. 8.016.000.000,- (delapan milyar enam belas juta rupiah), dan saksi ARIA DURMAN menyetujuinya dengan memberikan uang tanda jadi Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah), lalu kemudian dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana Akta No.68 tanggal 05-12-2015 di Notaris Tiara Vita, SH dan Surat Pernyataan untuk tanda jadi Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) tanggal 3 Oktober 2015 masing-masing ditandatangani oleh saksi DENNY SUHENDAR selaku Penjual, dan saksi ARIA DURMAN selaku Pembeli dan Terdakwa selaku saksi, Surat Pernyataan tersebut di dinazegeling di Notaris Karawang, namun terhadap pembelian tanah tersebut tidak pernah dilakukan pembayaran dan pelunasan tanahnya oleh saksi ARIA DURMAN;

-Bahwa terhadap rencana pembelian tanah tersebut kemudian saksi ARIA DURMAN berencana ingin membangun proyek perumahan Cordova Green Living Cluster, lalu saksi ARIA DURMAN, menawarkan kepada Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI pekerjaan dengan jabatan Executive Proyek yang bertugas mewakili Direktur, memimpin proyek dari awal hingga akhir, mengurus perijinan, mengajukan anggaran proyek, mengurus dan memasarkan Cordova Green Living Cluster, dan atas tawaran tersebut, Terdakwa menyetujui dan menyanggupinya, kemudian setelah itu Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI mengelola Kantor Cabang PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT yang dijadikan Kantor Pemasaran, beralamat di Jl. Raya Cikarang Cibusah, Kp. Kandang Roda Kec. Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, dan sebelum Terdakwa memasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster, Terdakwa oleh saksi ARIA DURMAN diberikan training terkait penjualan perumahan Cordova Green Living Cluster, sekitar bulan Desember 2015 di Kantor PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT Bogor dengan training serta arahan dalam memasarkan yaitu terkait dengan :

1. Spesifikasi perumahan CORDOVA Green Living Cluster yang terdiri :

- Pondasi Plat Beton Setempat;
- Struktur Beton Tulang;
- Dinding Bata Ringan, plester, Aci, Fin, Cat Catylac/setara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Atap Rangka Bajan ringan galvalum + Genteng Flat Beton;
- Plafon rangka hollow + Gypsum Board;
- Lantai Homogeneous Tile 40x40;
- Pintu Panil Fabrikasi;
- Kusen Alumunium White;
- Sanitari Closet jongkok;
- Carport rabat beton.

## 2. Fasilitas :

- CCTV
- Mushola;
- Taman.

## -Harga Cash :

- Type 45 sebanyak 10 Unit dengan luas 80m<sup>2</sup> dengan harga cash Rp. 500.000.000,-;
- Type 54 sebanyak 22 Unit dengan luas 90m<sup>2</sup> dengan harga cash Rp. 650.000.000,-;
- Type 75 sebanyak 9 Unit dengan luas 120m<sup>2</sup> dengan harga cash Rp. 900.000.000,-;

## -Sistem Pembayaran :

Pembayaran dilakukan secara Cash keras ataupun cicilan bertahap di Transfer langsung ke rekening BNI SYARIAH No. Rek 0413665195 a.n. PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT, dan Jadwal pengerjaan perumahan Cordova Green Living Cluster mulai terhitung clearing lahan Bulan November 2015, kemudian akan dilakukan pembangunan idealnya 6 bulan setelah clearing lahan;

- Bahwa kemudian pada bulan Desember 2015 Perumahan Cordova Green Living Cluster dipasarkan oleh agen freelance online yang sebelumnya telah dihubungi oleh Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI dengan kesepakatan komisi dan bila ada calon pembeli akan diarahkan kepada Terdakwa untuk Akad Perjanjian ISTISHNA, dan pada waktu Terdakwa memasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster tersebut, Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI mengetahui status tanah yang akan dibangun perumahan Cordova Green Living Cluster belum menjadi milik saksi ARIA DURMAN atau Asset milik PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT, serta ijin lokasi yang akan dibangun Perumahan Cordova Green Living Cluster belum pernah ada atau belum diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi, karena Sertipikat Hak Milik No. 81/Sukadami yang menjadi objek pembangunan terblokir di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi,

Halaman 15 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr

### 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)



Sehingga berdasarkan hal tersebut, seharusnya Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI menolak untuk memasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster, yang sebelumnya disuruh oleh saksi ARIA DURMAN, karena hal tersebut dapat menjadi permasalahan dikemudian hari, namun Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI tetap memasarkannya;

-Bahwa selanjutnya setelah perumahan tersebut dipasarkan oleh sales, akhirnya saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, yang sebelumnya mendapat informasi melalui Internet serta iklan, mendatangi Kantor Cabang PT. ARM Cipta Mulia Development yang dijadikan Kantor Pemasaran di Jl. Raya Cikarang Cibusah, Kp. Kandang Roda Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, dalam waktu yang tidak bersamaan untuk menemui Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI terkait dengan pembelian perumahan Cordova Green Living Cluster, dan setelah bertemu dengan Terdakwa, saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati oleh Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI diajak survey ke lokasi, sambil Terdakwa memberikan brosur penawaran serta mengatakan kepada saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, bahwa untuk perumahan Cordova Green Living Cluster dipasarkan dengan konsep syariah yaitu :

- Menggunkan konsep tanpa adanya riba.
- Tidak ada pengecekan BI Cheking.
- Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya.
- Jika pembayaran cicilan tersebut terlambat, tidak dikenakan denda Proses akad tidak akan ada masalah
- Bahwa selain itu, Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI juga mengatakan kepada saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, bahwa Cordova Green Living Cluster yaitu :

1. Spesifikasi perumahan CORDOVA Green Living Cluster yang terdiri :

- Pondasi Plat Beton Setempat;
- Struktur Beton Tulang;
- Dinding Bata Ringan, plester, Aci, Fin, Cat Catylac/setara;
- Atap Rangka Bajan ringan galvalum + Genteng Flat Beton;
- Plafon rangka hollow + Gypsum Board;
- Lantai Homogeneous Tile 40x40;
- Pintu Panil Fabrikasi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kusen Alumunium White;
- Sanitari Closet jongkok;
- Carport rabat beton.

## 2. Fasilitas :

- CCTV;
- Mushola;
- Taman.

## -Harga Cash :

- Type 45 sebanyak 10 Unit dengan luas 80m2 dengan harga cash Rp. 500.000.000,-;
- Type 54 sebanyak 22 Unit dengan luas 90m2 dengan harga cash Rp. 650.000.000,-;
- Type 75 sebanyak 9 Unit dengan luas 120m2 dengan harga cash Rp. 900.000.000,-

-Bahwa atas penyampaian dari Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI tersebut dias, saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati yang pernah diajak survey, akhirnya berminat untuk melakukan pembelian perumahan Cordova Green Living Cluster, dan kemudian melakukan Perjanjian Akad Istishna antara Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI dengan saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati dan melakukan pembayaran yaitu sebagai berikut :

1. Saksi Henry Agus, telah melakukan pembayaran Booking Fee sebesar Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah), serta pembayaran lunas sejumlah Rp. 591.030.000.-atas 1 (satu) unit rumah type 54/90 dan telah dilakukan perjanjian ISTISHNA tanggal 10 September 2016, dengan transfer ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;
2. Saksi AYU RAHMATIANINGSIH, yang telah melakukan akad ISTISHNA rumah type 45 seluas 80M2, Luas Bangunan 45 M2 dan telah melakukan pembayaran Booking fee Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), serta angsurannya dengan total seluruhnya Rp. 191.000.000.- (seratus Sembilan puluh satu juta) dengan transfer ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;
3. Saksi ROBIAH AL ADAWIYAH telah melakukan akad ISTISHNA dan membeli type 45 Blok C No.05 dengan luas tanah 80 M2 dan telah dilakukan pembayaran Rp. 118.000.000.-, dari boking fee dan angsuran, yang di

Halaman 17 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



transfer ke ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 an. PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;

4. Saksi TRI NUR RADYATI telah melakukan pembayaran dari booking fee sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), dan angsuran sejumlah Rp. 447.051.000,-, type 45, lokasi Blok C No.1, dan telah dilakukan perjanjian ISTISHNA No. 002/API/Cordova Green Living/VIII/2016 tanggal 20 Agustus 2016 yang di transfer ke ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 an. PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;

5. Saksi SANTOSO telah mengadakan Akad ISTISHNA tanggal 2 september 2016 dan membeli tipe rumah 45 M2, lokasi rumah Blok C No.07, ukuran tanah 80 M2, dengan harga kredit Rp.588.159,000.- maksimal pembayaran 60 bulan atau 5 tahun. yang di transfer ke ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 an. PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;

6. Saksi Aulia Nurani, telah mengadakan ISTISHNA tanggal 6 September 2016 Nomor 005/API/Cordova Green Living/IX/2016 dan telah melakukan pembayaran Rp.161.550.000.- untuk booking fee dan angsuran, yang di transfer ke ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 an. PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;

-Bahwa dalam Akad ISTISHNA yang dilakukan oleh Terdakwa tersebut bertindak untuk atas nama saksi ARIA DURMAN selaku Direktur PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT, dan ditandatangani oleh Terdakwa dan para saksi, dan dalam akad tersebut diatur mengenai klausul, harga jual tanah dan bangunan, cara pembayaran, pelaksanaan pembangunan, penyelesaian rumah serta serah terima bangunan, dan walaupun saksi-saksi telah melakukan pembayaran cicilan bahkan ada yang pembayarannya sudah lunas, namun sampai dengan saat ini korban sebanyak 10 (sepuluh) orang diantaranya yaitu, saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, saksi Santoso tidak pernah mendapatkan tanah dan bangunan perumahan Cordova Green Living Cluster, sebagaimana yang telah disepakati didalam Akad ISTISHNA yaitu pengerjaan rumah terhitung bulan Nopember 2015, dan jadwal penyelesaian rumah pada akhir agustus 2018, dan Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI serta saksi ARIA DURMAN dalam memasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster belum menyelesaikan status kepemilikan tanah dan perijinannya, sehingga perbuatan Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI dan saksi ARIA DURMAN merugikan para korban sejumlah Rp. 2.500.000.000, (dua milyar lima ratus juta rupiah), atau sertidak-tidaknya sekitar jumlah itu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 154 Jo. Pasal 137 UU RI No. 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Jo Pasal 55 ayat (1) ke- 1 KUHPidana;

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa dan atau Penasehat Hukum Terdakwa telah mengajukan keberatan dan telah diputus dengan Putuan Sela Nomor 47/Pid.B/2020/PN.Ckr tanggal 2 Maret 2020 yang amarnya sebagai berikut :

## M E N G A D I L I

1. Menyatakan keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI tersebut tidak dapat diterima ;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 47/Pid.B/2020/PN.Ckr atas nama Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI tersebut di atas;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

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

1. Saksi FARIDZ LEO MUHARIANSYAH , di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

-Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang Kasus pembelian unit rumah di Perumahan Syariah De' Alexandria, The New Alexandria dan Cordova Green Living;

-Bahwa saksi adalah pelapor dalam kasus ini, Saksi melaporkan Aria Durman dan Kawan-kawan ke Bareskrim Polri, saksi juga adalah kuasa atau perwakilan para Konsumen Perumahan Syariah De' Alexandria, The New Alexandria dan Cordova Green Living;

-Bahwa pada awalnya, saksi mendapatkan informasi dari beranda Facebook istri Saksi, yang berisi tentang brosur Perumahan De' Alexandria, dikarenakan tertarik saksi menghubungi nomor sales yang tertera di Brosur tersebut;

-Bahwa saksi langsung berhubungan dengan SDr. Farhan sebagai Sales, kemudian saksi mendatangi lokasi perumahan De' Alexandria dan oleh Sdr. Farhan saya dijelaskan bahwa perumahan De' Alexandria adalah perumahan berbasis Syariah, yang mempunyai konsep sebagai berikut:

-Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;

-Tidak ada pengecekan BI Checking;

-Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan

Halaman 19 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr

### 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)



dicarikan solusinya;

- Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan
- Proses Akad tidak ada masalah
- Bahwa karena Saksi tertarik atas penjelasan dan konsep Syariah yang diberikan oleh PT ARM. Maka saksi membayar booking fee sekitar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) secara cash di Kantor Pemasaran Pemasaran De' Alexandria;
- Bahwa kemudian saksi menandatangani Akad Perjanjian Istishna yang menurut Saksi Aria Durman akad tersebut sama dengan PPJB, saksi menandatangani Akad Perjanjian Istishna tersebut dihadapan Notaris Artati Sri Rezeki SH.
- Bahwa setelah melakukan pembayaran Booking Fee, Saksi melakukan pembayaran Down Payment sebesar 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), lalu saksi melakukan pembayaran angsuran sebanyak 12 Kali sebesar Rp. 3.200.000,00 (tiga juta dua ratus) yang saksi bayarkan setiap tanggal 10 dari Bulan Maret 2016 sampai dengan Bulan Februari 2017 yang saksi bayarkan ke rekening atas nama PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa isi dari Perjanjian dari Akad Istishna adalah tentang hak dan kewajiban antara Konsumen dan Pengembang, yang antara lain bahwa saksi membeli angsuran rumah Blok E Nomor 66 dengan luas tanah 72 m2 dan bangunan 36 m2 dengan total rumah senilai Rp. 379.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh Sembilan juta rupiah) dengan Total Down Payment sebesar 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan untuk pembayaran angsuran dicicil dengan tenor 120 bulan atau 10 tahun dengan cicilan perbulan sebesar Rp. 3.204.000,00 (tiga juta dua ratus empat ribu rupiah) yang dibayarkan setiap tanggal 10 tiap bulannya;
- Bahwa Pelaksanaan pembangunan dimulai Bulan Juli tahun 2016 dan akan diserahkan terimakan kepada konsumen paling lambat bulan Oktober tahun 2017;
- Bahwa sampai saat ini tidak ada pembangunan di De' Alexandria, dan tidak ada juga penyerahan kunci dari PT ARM CIPTA MULIA kepada saksi;
- Bahwa kerugian saksi atas kejadian ini sekitar Rp. 73,457,036,00 (tujuh puluh tiga empat ratus lima puluh tujuh ribu tiga puluh enam rupiah);
- Bahwa pada waktu itu ada, pada saat Saksi Aria Durman dipanggil dan diperiksa di Bareskrim Polri, Saksi Aria Durman menjelaskan kepada Saksi, bahwa Saksi Aria Durman akan membicarakannya diluar dan akan Menyelesaikan semua Permasalahan tentang Perumahan Syariah ini, namun sampai saat ini tidak ada realisasinya;
- Bahwa Saksi mengetahui, Konsep yang ditawarkan di perumahan The New Alexandria dan Cordova Green Living sama konsepnya, yaitu berkonsep Properti Syariah;

Halaman 20 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui karena diceritakan oleh Saksi-saksi Korban di Perumahan The New Alexandria dan Cordova Green Living;
- Bahwa untuk Kerugiannya sekitar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) namun untuk perincian dari nilai kerugian tersebut saksi lupa;
- Bahwa yang saksi tahu, bahwa permasalahannya adalah Perumahan yang ditawarkan oleh Pengembang, Yaitu PT ARM CIPTA MULIA tidak kunjung membuat perumahan di Perumahan De' Alexandria, The New Alexandria dan Cordova Green Living , sehingga Terdakwa dan kawan-kawan dibawa ke Pengadilan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara rinci, namun yang saksi tahu bahwa sudah ada korban di Perumahan Cordova Green Living, yang Konsumennya sudah membayar namun perumahan tersebut tidak dibangun;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui secara pasti kejadian di Perumahan De' Alexandria, dan Saksi hanya diberikan kuasa dari para korban atau Konsumen PT ARM CIPTA MULIA atas perumahan De' Alexandria, The New Alexandria dan Cordova Green Living untuk Melaporkan Saksi Aria dan Kawan-Kawan dikarenakan tidak ada pembangunan dan pertanggungjawaban dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa di penyidik;
- Bahwa Keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar
- Bahwa saksi melaporkan Saksi Aria Durman, dikarenakan saksi mengetahui bahwa direktur dari PT ARM CIPTA MULIA adalah Saksi Aria Durman;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Terdakwa adalah Executive Project Manager di Perumahan Cordova Green Living, dan Terdakwa adalah Karyawan dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Jobdesk dari PT ARM CIPTA MULIA
- Bahwa saksi mengetahui dari Group Whatsapp para korban atau konsumen dari PT ARM CIPTA MULIA,
- Bahwa yang saksi tahu bahwa Terdakwa adalah orang Kedua atau dibawah langsung Saksi Aria Durman;
- Bahwa saksi berasumsi bahwa Pekerjaan Terdakwa itu sama dengan Sdr. Moch Afif, maka Terdakwa adalah orang Kedua atau Bawahan langsung dari Aria Durman;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang permasalahan yang terjadi di Perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa saksi belum pernah bertemu langsung dengan Terdakwa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa

Halaman 21 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



memberikan pendapat bahwa Terdakwa keberatan atas keterangan saksi tersebut yaitu;

- Bahwa Terdakwa bukan bagian dari Management PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Terdakwa bukan bawahan langsung dari Saksi Aria Durman;
- Bahwa Terdakwa bekerja sesuai dengan SOP dari PT ARM CIPTA MULIA yang sudah jelas pada struktur organisasi dari PT ARM CIPTA MULIA;

2. Saksi AYU RAHMATIA NINGSIH, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang Kasus pembelian unit rumah di Perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan saksi yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan adalah benar;
- Bahwa pada awalnya saksi memang sedang mencari rumah, lalu saksi mendapatkan informasi dari Instagram tentang Perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa dari postingan di Instagram tersebut saksi mencoba menghubungi nomor yg tertera di Postingan tersebut, ketika saksi berkomunikasi, saksi lalu diarahkan untuk datang ke Kantor Pemasaran Cordova Green Living yang berada di Cikarang;
- Bahwa setelah itu saksi dijelaskan tentang Konsep perumahan berbasis Syariah, yang mempunyai konsep sebagai berikut:
  - Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
  - Tidak ada pengecekan BI Checking;
  - Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
  - Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan
  - Proses Akad tidak akan ada masalah
- Bahwa setelah Penjelasan tersebut saksi tertarik untuk membeli unit di Cordova Green Living, Besoknya saksi melakukan booking fee sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) lalu membayarkan Down Payment sebesar Rp. 131.000.000,00 (seratus tiga puluh satu juta rupiah) dan cicilan sebesar Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah) setiap bulannya yang saksi transfer ke Rekening Bank BNI Syariah No. Rek. 413665195 a.n. PT. ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa sampai saat ini Perumahan yang saksi beli di Cordova Green Living belum kunjung dibuat dan tidak ada penyerahan kunci kepada saksi;
- Bahwa kerugian yang saksi alami karena membeli perumahan di Cordova



Green Living sebesar Rp. 191.000.000,00 (seratus Sembilan puluh satu juta rupiah);

- Bahwa pada saat membayar Booking Fee memang ada tanda tangan dari Terdakwa, namun saksi tidak melihat Terdakwa;
- Bahwa saksi Tertarik membeli unit di perumahan Cordova Green Living dikarenakan tertarik dengan konsep Syariahnya, dan yang paling penting bisa terhindar dari riba;
- Bahwa pada saat itu, saksi dijelaskan tentang Fasilitas-fasilitas yang akan saksi dapatkan jika membeli di perumahan Cordova Green Living, saksi juga dijelaskan tentang hak-hak dan kewajiban saksi sebagai konsumen;
- Bahwa pada saat akan melakukan pembelian di Perumahan Cordova Green Living, saksi dijelaskan bahwa tanah di perumahan Cordova Green Living tidak ada masalah atau sengketa, namun terkait tentang status tanahnya tidak dijelaskan secara detil dikarenakan memang saksi tidak menanyakan;
- Bahwa saksi pernah mengecek dan datang langsung ke lokasi tanah perumahan Cordova Green Living, disana ada semacam plang yang bertulisan bahwa tanah ini akan dibangun perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa saksi pernah menandatangani Akad Perjanjian Istishna No. 001/API/Cordova Green Living/VIII/2016, tanggal 10 September 2016 yang menurut penyampaian Terdakwa sama dengan PPJB;
- Bahwa yang bertandatangan di Perjanjian Akad Istishna, adalah Terdakwa sebagai kuasa dari Saksi Aria Durman dan ada paraf dari Notaris;
- Bahwa didalam Perjanjian Akad Istishna tersebut juga dijelaskan tentang Hak dan Kewajiban saksi sebagai Konsumen, seperti berapa biaya yang harus dibayar, kapan unit di perumahan Cordova Green Living tersebut akan dibuat dan penyerahan kunci rumah perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa untuk penyerahan kunci memang disebutkan akan diberikan sekitar Bulan Juli 2017m namun kenyataannya unit-unit di perumahan Cordova Green Living tidak ada;
- Bahwa pada waktu itu saksi membeli unit tipe 45 dengan luas tanah sebesar 80 m2 luas bangunan 45 m2 dengan harga rumah ditambah dengan PPN 10% sebesar Rp. 575.820.000,00 + Rp. 57.582.000,00 menjadi Rp. 633.402.000,00, yang akan saksi cicil selama 7 tahun;
- Bahwa memang ada tindak lanjut dari Saksi Aria Durman, pada saat itu sekitar Bulan September saksi Bersama dengan para Konsumen dari perumahan Cordova Green Living bertemu dengan Saksi Aria Durman di Rumah Makan, dan Saksi Aria Durman menjelaskan, bahwa Saksi Aria durman meminta waktu

Halaman 23 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) tahun untuk bisa mengganti uang dari Para Konsumen perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa dijelaskan juga pada saat itu bahwa PT ARM CIPTA MULIA sudah di take over, dan mempunyai management baru;
- Bahwa sampai saat ini belum ada pengembalian uang para konsumen perumahan Cordova Green Living, sehingga saksi dan konsumen di perumahan Cordova Green Living, melaporkan Saksi Aria Durman ke Kepolisian;
- Bahwa saksi mengetahui jika perumahan Cordova Green Living bermasalah sekitar bulan April 2017;
- Bahwa saksi mengetahui dari informasi dari Costumer Care yang bernama Sdri. Dewi;
- Bahwa saksi pernah berhubungan langsung dengan Terdakwa sekitar bulan Mei 2016, terkait konfirmasi pembayaran unit di perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa saksi berkomunikasi dengan Terdakwa melalui Whatsapp, dikarenakan di Bulan mei 2016 saksi akan membayarkan Downpayment;
- Bahwa dijelaskan juga oleh Terdakwa bahwa di Bulan Mei 2016, saksi dijanjikan akan ada pertemuan dengan rencana Pembangunan dan tandatangan Perjanjian di Notaris;
- Bahwa sekitar Bulan Juli 2016, saksi pernah di hubungi oleh Sdr. Ade sebagai marketingnya, dia memberitahu kepada saksi bahwa ada masalah di PT ARM CIPTA MULIA, dan jangan membayarkan angsuran, terkait informasi tersebut, saksi melakukan konfirmasi kepada Terdakwa, lalu Terdakwa menjelaskan bahwa di Bulan Agustus 2016 akan dilakukan tanda tangan dengan Notaris dan ada Tim dari Bogor yang akan melakukan Pembangunan Gate di perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa dibulan September 2016, Terdakwa juga menjelaskan bahwa sedang mengurus IMB untuk pembangunan perumahan Cordova Green Living, lalu di Bulan November 2016 Terdakwa menjelaskan bahwa Kantor Pemasaran perumahan Cordova Green Living pindah;
- Bahwa saksi terakhir mencoba berkomunikasi dengan Terdakwa di Bulan Januari 2017, namun tidak ada tanggapan, dan saksi baru mengetahui bahwa Terdakwa sudah resign dari Costumer Service;
- Bahwa saksi stop membayar pada Bulan Maret 2017, dan pada saat saksi datang ke Kantor PT ARM CIPTA MULIA, saksi dijelaskan dan ditawarkan untuk pindah ke Perumahan Medina Azazhra yang diketahui bahwa Perumahan Medina Azzahra merupakan dikembangkan oleh PT. El'green Duta Mulia dan Direktur El'green Duta Mulia adalah Saksi Aria Durman;

Halaman 24 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat itu saksi diberikan kesempatan untuk membaca isi dari perjanjian Akad Istishna;
- Bahwa pada waktu itu yang melakukan laporan polisi adalah Saksi Faridz Leo Muhariansyah, karena saksi sudah memberikan kuasa kepada Saksi Faridz Leo Muhariansyah;
- Bahwa dan pada saat itu yang dilakukan laporan polisi adalah Saksi Aria Durman dan kawan-kawan
- Bahwa yang bertanggung jawab adalah Saksi Aria Durman, dikarenakan dia adalah Direktur dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa yang saksi ketahui Terdakwa bekerja sebagai Executive Project Manager di perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa saksi selalu bertransaksi dan melakukan transfer uang ke rekening PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa yang menawarkan unit di perumahan Cordova Green Living bukan terdakwa, namun ada karyawan lain yang menawarkan yaitu Sdri. Ade Mardiani;
- Bahwa Sdri. Ade Mardiani adalah seorang marketing di Cordova Green Living, Sdri Ade Mardiani yang menjelaskan tentang konsep dan unit di Perumahan Cordova Green Living sesuai dengan brosur;
- Bahwa yang menjelaskan tentang Status tanah bahwa tanah di perumahan Cordova Green Living tidak bersengketa adalah Sdri. Ade Mardiani;
- Bahwa Terdakwa tidak pernah menjelaskan kepada saksi tentang status kepemilikan tanah atau perizinan di Cordova Green Living;
- Bahwa saksi hanya pernah berkomunikasi di April 2016 tentang kapan dimulai pembangunan di perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa saksi memberikan keterangan di Penyidik, bahwa yang menawarkan unit di perumahan Cordova Green Living adalah marketingnya yang bernama Ade Mardiani;
- Bahwa saksi baru mengetahui bahwa Terdakwa resign dari PT ARM CIPTA MULIA sekitar Bulan Januari 2017;
- Bahwa pada saat penandatanganan perjanjian Akad Istishna saksi tidak ada keberatan;
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan legalitas tanah maupun perizinan untuk pembangunan perumahan Cordova Green Living;

Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut.

3. Saksi ROBIAH AL ADAWIYAH, di bawah sumpah pada pokoknya

Halaman 25 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang Kasus pembelian unit rumah di Perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan saksi yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan adalah benar;
- Bahwa sekitar tanggal 18 Januari 2016, saksi melihat web dan mencari perumahan syariah, kemudian muncul Perumahan Cordova Green Living berbasis syariah sehingga saksi langsung datang ke Kantor Pemasaran di Jl. Cijinga Desa Serang Kec. Cikarang Selatan Kab. Bekasi, kemudian saksi bertemu dengan sdr. LISMA dan Terdakwa selaku Eksekutif Project Manager;
- Bahwa Terdakwa menjelaskan kepada saksi bahwa Perumahan Cordova Green Living mempunyai Konsep perumahan berbasis Syariah, yang mempunyai konsep sebagai berikut:
  - Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
  - Tidak ada pengecekan BI Checking;
  - Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
  - Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan
  - Proses Akad tidak akan ada masalah
- Bahwa karena Tertarik, Saksi melakukan pembayaran untuk pembelian unit Perumahan Cordova Green Living dengan total jumlah Rp. 118.000.000.000,- dengan cara semuanya ditransfer ke Rekening Bank BNI Syariah atas nama PT. ARM CIPTA MULIA dengan cara bertahap, yaitu Booking Fee sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah), Down Payment sebesar Rp. 100.000.000,00 Seratus juta dengan 2 (dua) kali pembayaran, dan Cicilan sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dengan 5 (lima) kali pembayaran;
- Bahwa saksi membeli unit dengan tipe rumah 45, Blok C No. 05 dengan luas tanah 80 m<sup>2</sup>, dengan harga total sampai lunas kredit Rp. 753.940.000,- dengan cara kredit selama 12 tahun atau 144 bulan, namun untuk speknya saksi lupa;
- Bahwa saksi juga melakukan penandatanganan Akad Perjanjian Istishna pada tanggal 01 September 2016 di Kantor Notaris Agus, Akad tersebut juga ditandatangani oleh Terdakwa sebagai kuasa dari Sdr. Aria Durman;
- Bahwa didalam perjanjian tersebut serah terima kunci akan diberikan pada bulan Januari 2018, namun sampai saat ini tidak ada realisasinya;
- Bahwa memang ada tindak lanjut dari Saksi Aria Durman, pada saat itu sekitar Bulan September saksi Bersama dengan para Konsumen dari perumahan

Halaman 26 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



Cordova Green Living bertemu dengan Saksi Aria Durman di Rumah Makan, dan Saksi Aria Durman menjelaskan, bahwa Saksi Aria durman meminta waktu 1 (satu) tahun untuk bisa mengganti uang dari Para Konsumen perumahan Cordova Green Living;

- Bahwa dijelaskan juga pada saat itu bahwa PT ARM CIPTA MULIA sudah di take over, dan mempunyai management baru;
- Bahwa pada saat itu tidak ada penjelasan dari Terdakwa persoalan status tanah dan juga perizinan dari perumahan Cordova Green Living, tapi memang pernah dijelaskan bahwa status tanahnya masih Girik;
- Bahwa kerugian saksi sekitar Rp. 185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah), untuk tepat kerugiannya saksi lupa;
- Bahwa terakhir saksi membayar cicilan untuk unit di Cordova Green Living, sekitar Bulan November 2017;
- Bahwa awalnya saya tidak mengetahui, karena tidak ada proses pembangunan di Cordova Green Living, maka saksi menanyakan kepada Terdakwa, lalu Terdakwa menjelaskan agar menghubungi kantor pusat PT. ARM CIPTA MULIA di daerah Cibinong, Terdakwa menjelaskan bahwa Proyeknya tidak berjalan;
- Bahwa karena saksi sudah mulai curiga maka saksi tidak melanjutkan angsuran, lalu sekiranya pada bulan April 2017 saksi dihubungi oleh sdr. Dewi selaku bagian keuangan pusat untuk menandatangani surat pembatalan pembelian rumah di Kantor Pusat Cibinong yang isinya : akan mengembalikan uang konsumen paling lambat pada bulan Agustus 2018 yang ditandatangani antara saksi dengan Saksi Aria Durman;
- Bahwa biasanya saksi menghubungi Sdr. Risma dan ada beberapa kali ke Terdakwa;
- Bahwa untuk tepatnya saksi lupa, namun sekiranya di Bulan November dan Desember Tahun 2017;
- Bahwa saksi menanyakan tentang proses pembangunan di Cordova Green Living, dan dijawab oleh Terdakwa bahwa statusnya sedang Cleaning Lahan;
- Bahwa saksi selalu transfer ke rekening BNI milik PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan tentang status tanah maupun perizinan yang sudah dimiliki oleh Perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa karena saksi baru pertama kali membeli rumah, sehingga saksi tidak mengetahui bahwa status tanah dan perizinan itu harus diketahui oleh konsumen;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang Jual Beli Secara Syariah maupun Pembayaran Syariah, yang saksi tahu bahwa konsep Syariah itu tidak ada riba

Halaman 27 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCkr



Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa keberatan atas keterangan saksi tersebut yaitu;

-Bahwa Terdakwa tidak pernah memberikan informasi jika proyek dari Cordova Green Living tidak jalan, namun Terdakwa pernah menjelaskan bahwa akses jalan ke Perumahan Cordova Green Living kecil sehingga truk untuk membangun Perumahan Cordova Green Living terhambat;

4. Saksi MUHAMMAD BURHANI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

-Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi, dikarenakan saksi yang melakukan take over di PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa Saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan saksi yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan adalah benar;

-Bahwa saksi tidak mengenal Terdakwa, Saksi hanya mengenal Saksi Aria Durman;

-Bahwa saksi sudah mengenal lama dengan Saksi Aria Durman, Saksi mengenal Saksi Aria Durman sejak tahun 2016;

-Bahwa saksi Dikenalkan dengan Saksi Aria Durman oleh Teman Saksi yang bernama Sdr. Herdian yang juga selaku pengacara Saksi Aria Durman;

-Bahwa saksi melakukan take over PT ARM CIPTA MULIA karena memang murni ingin menolong para Konsumen dari PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa pada bulan Mei 2017 saksi Aria Durman meminta kepada Saksi untuk melakukan take over PT. ARM CIPTA MULIA saat itu sedang dalam masalah kepercayaan dari para konsumen sehingga saksi diminta menjadi Komisaris Utama;

-Bahwa setelah itu saksi melakukan proses take over dan menjadi Komisaris Utama PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT sejak 13 Juni 2017 dengan dasar Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. ARM CIPTA MULIA No. 7 yang dibuat dihadapan Notaris Octa Puspitasari, S.H;

-Bahwa pada awalnya saksi tidak mengetahui bahwa permasalahan dari PT ARM CIPTA MULIA tidak terlalu banyak dan Perusahaan masih bisa diselamatkan;

-Bahwa saksi mendapatkan informasi dari pihak Management PT ARM CIPTA MULIA, bahwa banyak komplain dari para konsumen dari berbagai daerah seperti Bogor, Bandung dan Cikarang;

-Bahwa saksi mencoba menghubungi Saksi Aria Durman, Namun Saksi Aria

Halaman 28 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Durman tidak mau terbuka dan terkesan menghindar, maka saksi memintakan Surat Pernyataan kepada Saksi Aria Durman yang dibuat di notaris, bahwa pertanggungjawaban kepada konsumen sebelum dilakukan take over oleh saksi adalah pertanggung jawaban dari Saksi Aria Durman;

-Bahwa pada saat itu hanya ada saksi, Saksi Aria Durman, Orang tua dari Saksi Aria Durman, dan Istri dari Saksi Aria Durman;

-Bahwa PT ARM CIPTA MULIA bergerak di bidang property dengan konsep Syariah;

-Bahwa Permasalahan tidak dapat kami selesaikan, dikarenakan permasalahan tersebut sudah terlalu banyak;

-Bahwa PT ARM CIPTA MULIA tidak memiliki aset, Adapun aset yang dimiliki itupun hanya kantor, sedangkan aset tanah juga tidak ada, dikarenakan belum menjadi hak milik dari PT ARM CIPTA MULIA, Pembayaran atas tanah tersebut baru berupa down payment, memang betul ada pembagian saham PT. ARM Cipta Mulia Development dengan manajemen baru setelah di take over, namun pada kenyataannya, saksi tidak memiliki saham tersebut;

-Bahwa sekarang PT ARM CIPTA MULIA sudah dipailitkan;

-Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti tentang Perumahan Cordova Green Living yang berada di Cikarang;

-Bahwa ketika take over dilakukan Management baru dari PT ARM CIPTA MULIA baru fokus ke perumahan The New Alexandria yang berada di balong gede;

-Bahwa ketika tim audit kami ingin mengecek ke proyek perumahan yang lain, Saksi Aria Durman sudah tidak bisa dihubungi lagi;

-Bahwa yang saksi ketahui, bahwa PT ARM CIPTA MULIA dengan management baru belum pernah berhasil membangun perumahan, namun yang saksi tahu ketika sebelum di take over, PT ARM CIPTA MULIA pernah berhasil membangun perumahan, namun tepatnya saksi tidak mengetahuinya

-Bahwa tujuan saksi melakukan take over PT ARM CIPTA MULIA adalah menolong saksi Aria Durman, sebagai fasilitator atau menjembatani untuk menyelesaikan proyek The New Alexandria yang berada di balong gede;

-Bahwa setelah dilakukan take over, tidak ada penyelesaiannya, dikarenakan terlalu banyak beban dan biaya jika memang mau menyelesaikan permasalahan ini;

-Bahwa yang membuat saksi yakin bahwa menurut Saksi Aria Durman, permasalahan ini dapat diselesaikan dengan cara market ulang, pembayaran dari konsumen, dan dari para investor;

-Bahwa saksi Aria Durman, menjelaskan bahwa bakal ada investor dari Saksi

Halaman 29 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr

#### 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)



Aria Durman, dan jika memang digabung dengan investor dari saksi, maka bisa menyelesaikan permasalahan ini;

- Bahwa kenyataan tidak bisa diselesaikan dikarenakan setelah dilakukan penghitungan untuk bisa menyelesaikan permasalahan ini, sekiranya dibutuhkan biaya sebesar Rp. 80.000.000.000,00 (delapan puluh milyar)
- Bahwa ketika melakukan take over PT ARM CIPTA MULIA, saksi Aria Durman tidak pernah menjelaskan bahwa ada proyek perumahan di wilayah cikarang, Saksi baru mengetahui ketika ada konsumen Cordova Green Living yang menelepon dan komplain ke customer care;
- Bahwa saksi tidak pernah membuat permohonan pailit ataupun dilibatkan untuk membuat PT ARM CIPTA MULIA pailit;
- Bahwa saksi baru mengetahui bahwa PT ARM CIPTA MULIA itu pailit, ketika ada telepon dari kurator, bahwa dia menerangkan PT ARM CIPTA MULIA sudah pailit;
- Bahwa saksi belum pernah bertemu dengan Terdakwa;
- Bahwa akibatnya sekarang saksi tidak dipercayai lagi oleh orang, karena tidak bisa menyelesaikan permasalahan ini;

Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut.

5. Saksi WAWAN RAMDHAN, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi, dikarenakan saksi adalah direktur PT ARM CIPTA MULIA setelah terjadi Take Over;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan saksi yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan adalah benar;
- Bahwa saksi tidak mengenal terdakwa, saksi hanya mengenal Saksi Aria Durman;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa-apa tentang PT ARM CIPTA MULIA, saksi diminta saksi M. Burhani dan sdr. Fardhan M. Reza untuk dipinjam nama saja menjadi Direktur PT. ARM CIPTA MULIA, menurut saksi M. Burhani peralihan perusahaan karena Saksi. Aria Durman sudah banyak masalah sehingga pengurus PT. ARM CIPTA MULIA diganti dengan management baru;
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada Saksi M. Burhani, apakah tidak akan ada permasalahan dalam take over ini, dan Saksi M. Burhani menjelaskan bahwa tidak akan ada masalah, karena itu saksi menyanggupi untuk menjadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Direktur PT ARM CIPTA MULIA;

- Bahwa sehingga pada tanggal 13 Juni 2017 di Kantor Sdr. Fardhan M. Reza PT. JAP ICON (kantor property) di Ruko Nirwana Park Cibinong Kabupaten Bogor, yang dihadiri oleh saksi sendiri, sdr. Notaris Oktora Puspita Sari, S.H., sdr. Fardhan M. Reza, saksi M. Burhani, dan saksi Aria Durman melakukan penggantian Direktur PT ARM CIPTA MULIA kepada saksi;
- Bahwa Saksi hanya menjabat beberapa bulan, setelah itu saksi mengundurkan diri;
- Bahwa setahu saksi, PT ARM CIPTA MULIA bergerak di bidang properti;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tugas dan tanggung jawab saksi dan saksi juga tidak mengetahui bertanggung jawab kepada siapa, karena saksi hanya dipinjam nama saja sebagai Direktur PT. ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya, karena saksi tidak pernah mengendalikan operasional perusahaan, seperti melakukan transaksi dan mengaji karyawan;
- Bahwa saksi hanya diminta untuk meminjamkan nama untuk menjadi Direktur di PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa PT ARM CIPTA MULIA dipailitkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan PT ARM CIPTA MULIA dipailitkan, karena sebelum diputus pailit saksi sudah mengundurkan diri pada bulan September 2017;

Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut.

6. Saksi EMMA SARI RANGKUTI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi, dikarenakan saksi adalah salah satu anggota Tim yang ditunjuk untuk menangani kepailitan dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi bekerja sebagai ASN di Kemenkumham, Ditjen Administrasi Hukum Umum, ditugaskan pada Seksi Wilayah Dua Harta Peninggalan pada Balai Harta Peninggalan Jakarta, Jabatan saksi adalah staf, yang salah satu tugasnya adalah mewakili Balai Harta Peninggalan dalam pengurusan Kepailitan;
- Bahwa saksi adalah salah seorang Tim yang ditunjuk atau diberi Kuasa untuk Mewakili Balai Harta Peninggalan Jakarta selaku Kurator PT. ARM Cipta Mulia Development (dalam pailit), berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 14/Pdt.Sus-Pailit/2018/PN.Niaga. Jakarta Pst pada tanggal 9

Halaman 31 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2018. Selanjutnya Ketua Balai Harta Peninggalan Jakarta, menugaskan atau memberikan Kuasa kepada 7 (tujuh) orang staf untuk menangani atau membereskan dan pengurusan harta Pailit PT. ARM Cipta Muia Development;

-Bahwa sesuai Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 14/Pdt.Sus-Pailit/2018/PN.Niaga. Jakarta Pst tanggal 9 Agustus 2018, diajukan oleh sebanyak 23 (dua puluh tiga ) pemohonan Pailit, atas nama. KARYADI dan kawan-kawan;

-Bahwa langkah-langkah yang telah dilakukan kurator dalam penanganan kepailitan PT. ARM Cipta Mulia Develpoment (dalam pailit) adalah sebagaimana berikut :

-Bahwa setelah menerima Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 14/Pdt.Sus-Pailit/2018/PN.Niaga. Jakarta Pst tanggal 9 Agustus 2018, melakukan pengumuman kepailitan dan memngundang Rapat Kreditur Pertama dari yang diumumkan di Surat Kabar “ Rakyat Merdeka “ dan “Koran Sindo” pada tanggal 31 Agustus 2018;

-Bahwa lalu Tim melakukan rapat Kreditur Pertama PT. ARM Cipta Mulia Develpoment (dalam pailit) yang dihadiri 56 (lima) puluh enam kreditur;

-Bahwa setelah itu Tim menerima pengajuan tagihan Kreditur Pertama PT. ARM Cipta Mulia Develpoment (dalam pailit);

-Bahwa setelah diverifikasi tanggal Oktober 2018, Daftar Kreditur Tetap PT. ARM Cipta Mulia Develpoment (dalam pailit), ada sebanyak 164 kreditur, dan

-Bahwa tim membuat Berita Acara INSOLVENSI tanggal; 24 Oktober 2018 karena dari pihak Debitur tidak datang pada praverifikasi

-Bahwa jadi pada tanggal 10 Spetember 2018, Tim Kurator PT. ARM Cipta Mulia Development (dalam pailit), telah melakukan Pencatatan Harta Kekayaan Sementara PT. ARM Cipta Mulia Development, yang diamankan di Kantor PT . ARM Cipta Mulia Development, di Jl. Raya Sukahati No.116 Rt.003/008 Desa Sukahati Cibinong Kab. Bogor, adapun harta daftra kekayaan sementara yang dapat diamankan hanya berupa peralatan kantor lebih kurang 34 item, sebagaimana tercatum dalam daftar pencatatan, sedangkan kantor tersebut PT. ARM Cipta Mulia Development (dalam pailit), status kontrak

-Bahwa setelah tim melakukan pengecekan, tidak ditemukan aset berupa tanah, dikarenakan tanah yang digunakan dalam proyek perumahan, masih dalam proses Down Payment, atau belum menjadi milik dari PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa beberapa konsumen dari Perumahan Cordova Green Living yang menjadi krediturnya, namun untuk pastinya ada berapa saksi lupa;

Halaman 32 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa nama pemohon yang memohonkan melakukan pailit terhadap PT ARM CIPTA MULIA, namun jika saksi melihat dalam isi putusan 14/Pdt.Sus-Pailit/2018/PN.Niaga. Jakarta Pst, nama direksi dari PT ARM CIPTA MULIA adalah saksi Aria Durman;
- Bahwa untuk jumlah pastinya saksi lupa, namun ada beberapa perwakilan dari konsumen yang berada di De' Alexandria, The New Alexandria dan Cordova Green Living;
- Bahwa Tidak ada pegawai dari PT ARM CIPTA MULIA yang menjadi kreditur, yang menjadi kreditur adalah konsumen dari PT ARM CIPTA MULIA

Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut.

7. Saksi TJATJAH SUNNY, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang pembelian tanah seluas 6689 M2 yang terletak di Kampung Cijingga, Desa Serang, Kecamatan Selatan, Kabupaten Bekasi;
- Bahwa saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan saksi yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan adalah benar;
- Bahwa saksi mengenal terdakwa, karena Terdakwa adalah perantara terjadinya kesepakatan atau perjanjian antara sdr. Dany Suhendar dengan Saksi Aria Durman untuk pembelian tanah di daerah Sukadami, Kampung Cijingga Kel. Serang Kec. Cikarang Selatan Kab. Bekasi;
- Bahwa pada walnya Paman saksi yakni sdr. Dany Suhendar memiliki bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 81/Sukadami yang terletak di Kampung Cijingga Desa Serang Kec. Cikarang Selatan luasnya 6689 M2;
- Bahwa sekitar tahun 2015 ada orang yang ingin membeli bidang tanah milik paman saksi yakni sdr Danny Suhendar melalui perantara yg Terdakwa selanjutnya dipertemukan dengan calon pembelinya bernama Saksi Aria Durman;
- Bahwa hasil negosiasi akhirnya disepakati bahwa transaksi akan dilakukan dengan harga Rp. 8.016.000.000,00 (delapan milyar enam belas juta rupiah) atau sebesar Rp. 1.800.000,00 (satu juta delapan ratus\_ per meter nya, adapun cara pembayaran oleh pihak pembeli dijanjikan secara bertahap;
- Bahwa saksi Aria Durman melakukan Down Payment sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Tanah yang terletak di Kampung Cijingga Desa Serang Kec. Cikarang



- Selatan rencananya akan dibangun perumahan oleh Saksi Aria Durman;
- Bahwa setelah melakukan pembayaran Down Payment sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), Saksi Aria Durman tidak pernah melakukan pembayaran lagi kepada Sdr. Dany Suhendar, sehingga Sdr. Dany Suhendar membatalkan kelanjutan transaksi;
  - Bahwa sekiranya pada tahun 2016, Saksi Aria Durman mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi dikarenakan Paman saksi yang bernama Sdr. Dany Suhendar membatalkan kesepakatan dengan Sdr. Aria Durman, ;
  - Bahwa perkaranya telah diputuskan di PN Bekasi yang putusannya menolak gugatan Saksi Aria Durman, kemudian Saksi Aria Durman mengajukan banding, akan tetapi pengacara yang bernama sdr. Herdian, S.H. menawarkan perdamaian dan paman saksi yakni Sdr. Dany Suhendra menerima dan setuju untuk mengembalikan uang DP sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Saksi Aria Durman;
  - Bahwa untuk proses pengembalian uang DP sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) saksi menyaksikan sendiri dikarenakan saksi menjadi wakil dari paman saksi yang bernama Sdr. Dany Suhendar;
  - Bahwa saksi mengembalikan uang DP sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Saksi Aria Durman dengan cara mentransfer ke rekening Sdr. Herdian SH. Yang selanjutnya dilakukan penandatanganan akta perdamaian antaran Saksi Aria Durman dengan Sdr. Dany Suhendar dan perkara banding dicabut;
  - Bahwa belum ada pengalihan kepemilikan tanah dari Sdr. Dany Suhendar kepada PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan saksi Aria Durman baru membayarkan DP sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) saja, Saksi Aria Durman tidak melakukan pembayaran untuk menyicil harga yang disepakati yaitu sebesar Rp. 8.016.000.000,00 (delapan milyar enam belas juta rupiah);
  - Bahwa pada saat itu tidak ada PPJB antara Saksi Aria Durman dengan Sdr. Dany Suhendar, namun hanya ada kesepakatan bersama, bahwa tanah tersebut akan dilunasi dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, namun saksi Aria Durman tidak melakukan pelunasan terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 81/Sukadami yang terletak di Kampung Cijingga Desa Serang Kec. Cikarang Selatan luasnya 6689 M2 tersebut;
  - Bahwa status tanah tersebut masih milik Sdr. Dany Suhendar dengan alas hak yaitu Sertipikat Hak Milik No. 81/Sukadami;
  - Bahwa tanah yang terletak di Kampung Cijingga Desa Serang Kec. Cikarang Selatan belum ada peralihan kepada Saksi Aria Durman maupun PT ARM

Halaman 34 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



CIPTA MULIA?

- Bahwa tanah tanah yang terletak di Kampung Cijingga Desa Serang Kec. Cikarang Selatan belum ada peralihan kepada Saksi Aria Durman maupun PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan Saksi Aria Durman tidak melakukan pelunasan terhadap tanah tersebut;
- Bahwa pada saat dilakukan kesepakatan antara Sdr. Dany Suhendar dengan Saksi Aria Durman, Sdr. Dany Suhendar tidak mengetahui bahwa tanah yang terletak di Kampung Cijingga Desa Serang Kec. Cikarang Selatan dilakukan pemblokiran oleh pemilik namanya;
- Bahwa ketika diketahui bahwa tanah tersebut dilakukan pemblokiran, Sdr. Dany Suhendar lalu segera melakukan perdamaian dengan para ahli waris dari pemilik namanya di notaris, sehingga tanah tersebut sudah atas nama Sdr. Dany Suhendar;
- Bahwa pada saat itu status kepemilikan yang ditawarkan kepada Saksi Aria Durman adalah SHM No. 81/Sukadami

Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut.

8. Saksi MOCH AFIF AZAHAR, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi;
- Bahwa saksi pernah diperiksa di penyidik dan memberikan keterangan di penyidik;
- Bahwa saksi bertandatangan dan membenarkan keterangan di penyidik;
- Bahwa saksi pernah bekerja di PT ARM CIPTA MULIA pada bulan Mei 2015 dengan jabatan sebagai Manager Staf setelah itu saksi diangkat menjadi Eksekutive Project Manager Perumahan De'Alexandria, namun pada Bulan Juni 2016 saksi mengundurkan diri dari PT. ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi mengenal Terdakwa sebagai rekan kerja, Terdakwa bekerja sebagai Eksekutif Project Manager Perumahan Cordova Green Living di Cikarang;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA bergerak di bidang property dengan konsep Syariah;
- Bahwa Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba, Tidak ada pengecekan BI Checking, Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya, Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan Proses Akad

Halaman 35 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



- tidak akan ada masalah;
- Bahwa memang Ketika masuk saksi dilakukan training, training tersebut terkait dengan leadership dan pengembangan diri;
  - Bahwa untuk training perumahan tidak pernah ada, namun memang ada training tentang jumlah unit dan spesifikasi perumahan De' Alexandria sesuai dengan brosur
  - Bahwa untuk meeting mingguan memang sering diadakan di kantor pusat PT ARM CIPTA MULIA, namun untuk meeting para Executif Project Manager diadakan berkala satu bulan sekali;
  - Bahwa untuk letak tanah perumahan De' Alexandria adalah di Kp. Sudimampir RT 003, RW 004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor;
  - Bahwa saksi mengetahui dari Saksi Aria Durman, bahwa status kepemilikan tanah tersebut adalah PPJB;
  - Bahwa status tanah tersebut belum menjadi hak milik Saksi Aria Durman/ PT ARM CIPTA MULIA;
  - Bahwa menurut Saksi Aria Durman, bahwa tanah perumahan De' Alexandria yang terletak di Kp. Sudimampir RT 003, RW 004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor, masih PPJB dan masih dalam tahap pembayaran kepada pihak Penjual;
  - Bahwa saksi pernah menanyakan juga kepada Saksi Aria Durman mengenai status tanah di Kp. Sudimampir RT 003, RW 004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor, namun untuk pengurusan tanah dan izin, memang sudah ada tim khusus, yaitu tim legal dari Saksi Aria Durman yang bernama Sdr. Made dan Sdr. Ajis yang juga dibantu oleh orang dari kelurahan;
  - Bahwa pada awalnya saksi mengira bahwa perizinan untuk membangun perumahan De' Alexandria sudah tidak ada masalah, dikarenakan saksi pernah diperlihatkan izin lokasi, izin prinsip, izin tata guna tanah;
  - Bahwa terhadap perumahan De' Alexandria, sudah dilakukan penjualan kepada para konsumen;
  - Bahwa PT ARM CIPTA MULIA melakukan pemasaran perumahan De' Alexandria dengan cara Internet marketing di social media, seperti Broadcast di Whatsapp, Facebook dan Instagram, selain itu juga PT ARM CIPTA MULIA mencetak brosur-brosur;
  - Bahwa Ada 2 (dua) cara, yang pertama cash yang langsung diterima oleh PT ARM CIPTA MULIA dan yang kedua adalah transfer langsung ke rekening PT ARM CIPTA MULIA;
  - Bahwa untuk training pemasaran perumahan De' Alexandria, PT ARM CIPTA

Halaman 36 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



MULIA bekerja sama dengan beberapa Agency Marketing;

-Bahwa Pertanggung jawaban Agency Marketing tersebut langsung oleh Direktur yaitu Saksi Aria Durman;

-Bahwa Tugas dari Agency Marketing tersebut selain memasarkan di Internet dan Sosial Media, mereka juga memasarkan langsung kepada calon konsumen;

-Bahwa tugas saksi sebagai Executif Project Manager di perumahan De' Alexandria tidak ikut memasarkan, dikarenakan tugas untuk memasarkan adalah kewenangan dari agency marketing yang bekerja sama dengan PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa saksi pernah menandatangani perjanjian Akad Istishna;

-Bahwa saksi mau melakukan tandatangan di perjanjian Akad Istishna dikarenakan Saksi Aria Durman memberikan kuasa kepada saksi, dan saksi Aria Durman juga pernah menjelaskan kepada saksi bahwa pertanggung jawaban jika terjadi masalah akan ditanggung oleh Saksi Aria Durman;

-Bahwa saksi Aria Durman pernah menjelaskan kepada saksi, bahwa Saksi Aria Durman memberikan surat kuasa untuk menandatangani perjanjian Akad Istishna dikarenakan Saksi Aria Durman sibuk dan jarang berada di Tempat;

-Bahwa menurut penjelasan dari Saksi Aria, perjanjian Akad Istisna adalah pegangan sementara antara Konsumen dengan Perusahaan sebelum ada PPJB;

-Bahwa ada beberapa yang saksi baca di isi perjanjian Akad Istishna tersebut, yaitu ada Spesifikasi dari Unit Rumah, dan ada juga Hak dan Kewajiban dari Perusahaan juga Para Konsumen;

-Bahwa kewajiban dari Perusahaan adalah membangun rumah dan menyerahkan kunci kepada konsumen yang sesuai dengan isi dari perjanjian Akad Istishna;

-Bahwa biasanya tim dari marketing yang menjelaskan tentang konsep perumahan syariah, jadi saya tinggal tanda tangan perjanjian Akad Istishna;

-Bahwa untuk tepatnya saksi lupa, namun sekiranya sudah sekitar 40 (empat puluh) perjanjian Akad Istishna yang saksi tanda tangan;

-Bahwa saksi tidak mengetahui ada relokasi lahan dari perumahan De' Alexandria ke Perumahan The New Alexandria dari karyawan PT ARM CIPTA MULIA bahwa adanya relokasi tersebut dikarenakan pemillik lahan di De' Alexandria tidak amanah dan sempat dilaporkan ke kepolisian;

-Bahwa jika menurut Perjanjian Akad Istishna sekitar tahun 2017 seharusnya ada penyerahan kepada konsumen, namun saksi tidak mengetahui apakah sudah ada penyerahan kunci di Perumahan De' Alexandria kepada konsumen

Halaman 37 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



- dikarenakan saksi sudah mengundurkan diri dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa tidak konsumen dari perumahan De' Alexandria yang komplain kepada saksi;
  - Bahwa pada tahun 2018 saksi mendapatkan kabar bahwa PT ARM CIPTA MULIA itu pailit dan tidak bisa melakukan pembangunan terhadap proyek perumahannya;
  - Bahwa tugas saksi sebagai executive Project Managet adalah memastikan Tim Marketing bekerja sesuai dengan SOP yang sudah ditentukan oleh Perusahaan, memastikan bahwa pekerjaan tersebut selesai;
  - Bahwa saksi hanya bertugas sebagai administrasi pemasaran saja, untuk pertanggungjawaban pemasaran tanah dan marketing itu adalah pertanggungjawaban dari agency Marketing yang bekerjasama dengan PT ARM CIPTA MULIA;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui tentang status tanah tersebut, dikarenakan untuk proses perizinan dan status tanah sudah ada tim legal yang mengurusnya sendiri;
  - Bahwa ketika itu saksi yang menawarkan diri untuk bekerja di PT ARM CIPTA MULIA, tujuan saksi adalah untuk mengisi waktu luang dikarenakan pada saat itu saksi sedang kuliah akhir;
  - Bahwa Saksi Aria Durman memberikan tugas kepada saksi untuk mengawasi Administrasi dan keuangan;
  - Bahwa saksi disini memastikan apakah ada dana yang masuk ke rekening PT ARM CIPTA MULIA atau belum;
  - Bahwa yang bisa mencairkan uang di PT ARM CIPTA MULIA adalah Direktur perusahaan;
  - Bahwa saksi melaporkan pekerjaan saksi sebagai Executive Project Manager De' Alexandria ke Direktur dan General Manager PT ARM CIPTA MULIA;
  - Bahwa Stad dan Pemasaran melaporkan pekerjaan kepada saksi sebagai Executive Project Manager De' Alexandria, namun hanya secara administrasi saja;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui tentang proyek PT ARM CIPTA MULIA yang berada di kota lampung dan kota Bandung;
  - Bahwa saksi mengundurkan diri dari PT ARM CIPTA MULIA pada bulan Juni 2016, saksi hanya bekerja di PT ARM CIPTA MULIA sekitar 1 (satu) Tahun 6 (enam) bulan;
  - Bahwa gaji saksi ketika masih bekerja di PT ARM CIPTA MULIA sekiranya Rp. 3.300.000,00 (tiga juta tiga ratus ribu rupiah);



-Bahwa saksi tidak mengetahui tentang prosedur pemberian Surat Kuasa di PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa saksi hanya melihat bahwa Direktur Utama memberikan kuasa kepada saksi untuk mewakilkan tanda tangan di Perjanjian Akad Istishna;

Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut.

9. Saksi ARIA DURMAN, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

-Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi;

-Bahwa saksi pernah diperiksa di penyidik dan memberikan keterangan di penyidik;

-Bahwa saksi bertandatangan dan membenarkan keterangan di penyidik;

-Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa, dikarenakan Terdakwa pernah bekerja dengan Saksi, dan jabatan Terdakwa adalah Executive Project Manager untuk perumahan Cordova Green Living di Cikarang;

-Bahwa PT ARM CIPTA MULIA berdiri berdasarkan Akta Pendirian Nomor 09, tanggal 18 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Sahdat Ginting, SH, MKn,

-Bahwa di PT ARM CIPTA MULIA saksi menjabat sebagai direktur, berkantor di Cibinong City Center dengan alamat Jl. Tegar Beriman Cibinong Bogor;

-Bahwa tugas dan tanggungjawab Saksi adalah operasional dan keberlangsungan perusahaan

-Bahwa PT ARM CIPTA MULIA bergerak di bidang properti, khususnya di bidang perumahan berkonsep Syariah;

-Bahwa Proyek properti yang dikerjakan oleh PT ARM CIPTA MULIA adalah perumahan De'Alexandria, The New Alexandrian, dan Cordova Green Living;

-Bahwa Status tanah yang berada di perumahan De'Alexandria, The New Alexandrian, dan Cordova Green Living adalah tanah adat, namun sudah ada pembelian dengan cara pelunasan secara bertahap;

-Bahwa Tanah-tanah tersebut adalah:

-Tanah seluas 3 Ha yang sudah Saksi bayar namun belum lunas, terletak di Ds. Sudimampir Bojong Gede yang dibeli dari Sdr. M. Nisfu dengan bukti kepemilikan berupa Girik sesuai bukti peralihan berupa PPJB untuk tanah perumahan De'Alexandria;

-Tanah seluas 2 Ha yang sudah dibayar dengan cara mencicil/angsur kepada sdr. Abdul Aziz Anwar selaku lurah, sdr. Saaman, sdr. Manulang, sdr. Waryanto, sdr. Nasan, sdr. Neneng, sdr. H. Tarmudzi, sdr. Theresia namun belum lunas;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah seluas 2.700 m<sup>2</sup> yang sudah Saksi bayar namun belum lunas yang terletak di Desa cilengkrang, Kec. Ujung Berung, Bandung dari sdr. Hagia Sophia; dan
- Tanah seluas 6.000 m<sup>2</sup> yang sudah Saksi bayar hanya uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada sdr. Dany Suhendar untuk tanah perumahan Cordova Green Living
- Bahwa ketika di pasarkan kepada konsumen tanah di perumahan De'Alexandria, The New Alexandrian, dan Cordova Green Living belum menjadi hak milik dari PT ARM dikarenakan tanah tersebut masih dalam tahap pelunasan;
- Bahwa tanah yang berada di perumahan De'Alexandria, The New Alexandrian, dan Cordova Green Living belum milik dari PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan ada beberapa masalah sehingga tidak bisa dilunasi;
- Bahwa rencananya, PT ARM CIPTA MULIA akan membangun perumahan De'Alexandria sebanyak 300 unit dengan luas 3,1 Ha dan dan Saksi pasarkan pada bulan Maret 2015 dengan jumlah konsumen sebanyak kurang lebih 150 (seratus lima puluh) orang dan jumlah uang yang sudah terkumpul kurang lebih kurang lebih sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) yang terletak di Desa Cimangging Kp. Sudimampir Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor, namun perumahan De'Alexandria tidak jadi dilakukan pembangunan karena tanah yang rencana dibangun ternyata bermasalah, sehingga kemudian konsumen diarahkan ke proyek pembangunan yang baru perumahan The New Alexandria yang lokasinya tidak jauh dari perumahan De'Alexandria;
- Bahwa perumahan The New Alexandria Residence sebanyak 300 unit dengan luas 3,9 Ha yang Saksi pasarkan pada bulan Desember 2015 dengan jumlah konsumen sebanyak kurang lebih 60 (enam puluh) orang dan jumlah uang yang sudah terkumpul sebesar Rp.12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah); yang terletak di Jalan Sudimampir Desa Cimanggis Kp. Sudimampir Kec. Bojong Gede, Kabupaten Bogor, di perumahan The New Alexandria sudah dilakukan pembangunan 4 (empat) unit rumah contoh untuk masing-masing tipe, dan belum ada serah terima kunci kepada konsumen, dan terakhir;
- Bahwa Perumahan Cordova Green Living, dengan rencana pembangunan 40 Unit dengan luas 6.000 M<sup>2</sup>, namun status tanahnya masih berupa uang muka sebesar Rp. 100.000.000;
- Bahwa untuk proyek di perumahan De' Alexandria belum ada surat perijinan yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor melainkan hanya Surat Pernyataan Kepemilikan;

Halaman 40 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCkr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk proyek di The New Alexandria, PT ARM CIPTA MULIA sudah memiliki izin sebagaimana berikut:
- Surat Risalah pertimbangan teknis pertanahan, nomor 26/PTP-IL/32.01/400/2016 yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Bogor tanggal 16 Maret 2016;
- Surat ijin lokasi / ijin prinsip nomor 33/3201/IP/PMDN/2016, tanggal 3 Februari 2016 yang dikeluarkan oleh Badan Penanaman modal pelayanan terpadu satu pintu;
- Surat keputusan Bupati Bogor nomor 591.0/001/00034/BPMPTSP/2016 tentang pemberian izin lokasi kepada PT. ARM Cipta Mulia Developmen untuk memperoleh ijin tanah seluas 39.896M2;
- Amdalalin nomor 551.11/6/3/DLLAJ tanggal 22 April 2016,; dan
- Surat Dinas bina marga dan pengairan perihal rekomendasi/ saran teknis penataan saluran pembuangan tanggal 23 Mei 2016
- Bahwa dalam melakukan pembangunan Saksi menggunakan konsep syariah yaitu:
  - Tanpa Menggunakan Bank
  - Tanpa Menggunakan Riba;
  - Tanpa Sita, dan
  - Tanpa Akad Batil
- Bahwa Struktur di PT ARM CIPTA MULIA ada Direktur Utama dibawahnya ada General Manager, Keuangan, Sekretaris, Dibawahnya lagi ada Bagian Sipil, Bagian Legal, Executive Project Manager, Designer, dan yang terakhir ada Customer Care;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA mempunyai 3 cabang yaitu di Bogor, Cikarang dan Bandung;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA memperkerjakan agency marketing, Tugas dari Agency Marketing tersebut selain memasarkan di Internet dan Sosial Media, mereka juga memasarkan langsung kepada calon konsumen;
- Bahwa saksi dihubungi oleh sdr. MIA MUSTIKA DEWI menawarkan sebidang tanah di daerah Cijingga Desa Serang Kecamatan Cikarang. Kabupaten Bekasi, dikarenakan memang saksi sedang mencari tanah untuk membuka proyek perumahan di wilayah cikarang;
- Bahwa tanah yang di tawarkan tersebut luasnya 6.680 M2 milik Danny Suhendar dengan Sertifikat Hak Milik No. 81/Sukadami, harga yang ditawarkan seluruhnya Rp. 8.016.000.000,- (delapan milyar enam belas juta rupiah), dan Saksi menyetujuinya dengan memberikan uang tanda jadi Rp.100.000.000.-

Halaman 41 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr

#### 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)



(seratus juta rupiah), lalu dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana Akta No.68 tanggal 05-12-2015 di Notaris Tiara Vita, SH dan Surat Pernyataan untuk tanda jadi Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah tersebut) tanggal 3 Oktober 2015 masing-masing ditandatangani oleh sdr. DENNY SUHENDAR selaku penjual, dan Saksi selaku Pembeli dan sdr. MIA MUSTIKA DEWI selaku pihak ketiga,

-Bahwa setelah itu saksi menawarkan Terdakwa untuk ikut bekerja sama dengan saya sebagai Executive Project Manager di Cordova Green Living, saksi memberikan gaji lebih besar dibanding dengan Executive Project Manager lainnya dikarenakan, saksi memintakan Terdakwa untuk membantu pengurusasn perizinan perumahan Cordova Green Living, juga bertanggung jawab atas proyek dana sosial kepada Kepala desa

-Bahwa saksi bertugas untuk memantau pemasaran dari agen marketing di Wilayah cikarang, selain itu jika memang ada marketing fee sebesar 2% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living dan succes fee sebesar 0.5% dari harga per unit yang berhasil dijual;

-Bahwa Saksi memberikan kuasa untuk mendandatangani Perjanjian Akad Istishna untuk perumahan Cordova Green Living kepada Terdakwa;

-Bahwa seingat saksi rumah yang sudah terjual kurang lebih sebanyak 7 (tujuh) unit, tetapi untuk nama konsumennya Saksi tidak ingat sedangkan data yang Saksi miliki hanya sebagian dan lengkapnya ada di manajemen baru dan berapa uang yang PT. ARM CIPTA MULIA terima dari hasil penjualan rumah tersebut kurang lebih sebesar Rp. 2.000.000.000,-, kemudian penyerahan unit kepada konsumen secara bertahap dimulai pada akhir tahun 2017

-Bahwa selum ada serah terima kunci kepada konsumen di Cordova Green Living, dikarenakan ada permasalahan tanah yang di blokir, seharusnya Terdakwa tidak menawarkan tanah bermasalah kepada saksi;

-Bahwa sdapun pembangunan banya berupa gapura dan clearing lahan;

-Bahwa untuk keuangan dari Perumahan Cordova Green Living, sudah habis oleh biaya Operasional;

Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa keberatan atas keterangan saksi tersebut, yaitu;

-Bahwa untuk pemblokiran tanah yang ditawarkan kepada Saksi Aria Durman, Terdakwa tidak mengetahuinya, Terdakwa mengetahui bahwa ada pemblokiran di tanah tesebut dari Saksi Aria Durman dan Notaris Tanah/PPAT

-Bahwa Terdakwa tidak membantu Saksi Aria Durman mengurus perizinan,

*Halaman 42 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr*



Terdakwa menjelaskan bahwa tidak ada Job Deskripsi di pekerjaan Terdakwa untuk ikut mengurus perizinan perumahan Cordova Green Living;

- Bahwa pernyataan Saksi Aria Durman yang menyebutkan bahwa Terdakwa tidak mengelola proyek dana sosial, Terdakwa hanya mengenalkan Kepala Desa langsung kepada Saksi Aria Durman, sehingga dana untuk pengelolaan proyek dana sosial langsung antara Kepala Desa dengan Saksi Aria Durman, Terdakwa hanya mengurus operasional kantor seperti pembayaran listrik, Alat Tulis Kantor dan biaya-biaya yang berkaitan dengan kebutuhan kantor;
- Bahwa Terdakwa tidak mengetahui dan Menyusun Biaya Proyek;
- Bahwa Terdakwa tidak merekrut dan membawahi Agen Marketing di Cordova Green Living, dikarenakan pertanggung jawaban dan perekrutan Agen Marketing langsung oleh Direktur PT ARM CIPTA MULIA, dan secara struktur organisasi sudah diatur;
- Bahwa yang melakukan pemasaran kepada konsumen adalah PT Hijrah, yang ketika Terdakwa masuk, PT Hijrah sudah berkerjasama dengan PT ARM CIPTA MULIA untuk memasarkan perumahan Cordova Green Living;

Menimbang, bahwa Terdakwa dan Penasehat Hukum Terdakwa menyatakan tidak mengajukan Saksi yang meringankan (a de charge).

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

- Bahwa Terdakwa pernah diperiksa di penyidik dan memberikan keterangan di penyidik;
- Bahwa Terdakwa bertandatangan dan membenarkan keterangan di penyidik;
- Bahwa Terdakwa mengenal Saksi Aria Durman, Saksi Moch Afif Azahar dan Saksi Syaiful Mu'minin sebagai rekan kerja pada waktu bekerja di PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Terdakwa bekerja sebagai Executive Project Manager, Terdakwa bekerja sejak akhir tahun 2015 sampai dengan bulan Desember 2016;
- Bahwa Terdakwa mempunyai tugas dan tanggung jawab diantaranya yaitu mengelola Kantor Cabang dan juga mengawasi semua divisi yang ada di Kantor Cabang tersebut, ada surat pengangkatan Terdakwa berupa kontrak kerja sebagai karyawan;
- Bahwa pada waktu itu Terdakwa masuk sebagai pekerja kontrak dengan masa Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT) selama 6 (enam) bulan,
- Bahwa setelah masa waktu PKWT selama 6 (enam) bulan habis, Terdakwa memperpanjang selama masa PKWT selama 6 (enam) Bulan, jadi Terdakwa bekerja di PT ARM CIPTA MULIA selama 1 (satu) Tahun, dikarenakan Terdakwa



tidak lagi memperpanjang PKWT dan mengajukan resign;

-Bahwa pada saat merekrut PT ARM CIPTA MULIA melakukan interview pekerjaan kepada Terdakwa;

-Bahwa pada saat itu yang dicantumkan tentang fee sebesar 0.5% (untuk Eksekutive Project Manager) dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living sesuai dengan kontrak kerja antara Terdakwa dengan PT. ARM CIPTA MULIA, namun untuk succes fee sebesar 2% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living tidak dicantumkan,

-Bahwa pada kenyataannya, selama Terdakwa bekerja sebagai executive project manager di Cordova Green Living, Terdakwa tidak pernah mendapatkan fee sebesar 0.5% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living, Terdakwa hanya mendapatkan gaji Pokok Sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);

-Bahwa terdakwa tidak mendapatkan fee sebesar 0.5% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living, dikarenakan yang menawarkan dan closing terhadap konsumen tersebut bukan Terdakwa, namun agen marketing;

-Bahwa Terdakwa hanya menerima visit, menemani customer untuk survey ke lokasi perumahan dan membantu administrasi serta Terdakwa yang menandatangani dalam proses Akad Perjanjian Istishna;

-Bahwa terdakwa mau menandatangani Perjanjian Akad Istishna dikarenakan ada Surat Kuasa dari Direktur PT ARM CIPTA MULIA yaitu Saksi Aria Durman;

-Bahwa Terdakwa mau menandatangani Perjanjian Akad Istishna dikarenakan Saksi Aria Durman pernah menjelaskan bahwa semua pertanggung jawaban menjadi Pemberi Kuasa yaitu Saksi Aria Durman;

-Bahwa Terdakwa tidak bisa menandatangani perjanjian Akad Istishna jika tidak ada Kuasa dari Direktur PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa pada waktu Terdakwa diterima menjadi Executive Project Manager, ada pelatihan terhadap Terdakwa;

-Bahwa Terdakwa di training di Kantor Pusat, pada waktu itu Trainernya langsung oleh Saksi Aria Durman dan beberapa pihak Management Pusat dari PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa pada waktu itu Terdakwa di training, Aktifasi, Training Management, dan Training Leadership;

-Bahwa Terdakwa pernah dijelaskan tentang tentang Spesifikasi Cordova Green Living dan Konsep Perumahan Syariah oleh Saksi Aria Durman;

-Bahwa PT ARM CIPTA MULIA mulai memasarkan sekitar tahun September 2015 tepatnya setelah dilakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli antara Saksi Aria Durman dengan Sdr. Dany Suhendar;

- Bahwa Terdakwa mengetahui, tapi untuk status tanah di Cordova Green Living pernah Terdakwa tanyakan kepada Saksi Aria Durman, dan Saksi Aria Durman selalu menjawab sedang dalam proses balik nama oleh tim legal yang khusus untuk mengurus status tanah dan perizinan;
- Bahwa Sekarang ada rasa Penyesalan, karena Saksi Aria Durman tidak bertanggung jawab atas proyek tersebut dan penyesalan pada waktu itu Terdakwa pernah bekerja di PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Tidak ada perbedaan antara pekerjaan Pekerjaan Terdakwa dengan Pekerjaan dari Saksi Moch Afif Azhar, dikarenakan kami sama-sama bekerja sebagai Executive Project Manager;
- Bahwa Terdakwa tidak mengetahui berapa gaji yang diterima oleh Saksi Moch Afif Azhar;
- Bahwa pada waktu Terdakwa ditawarkan pekerjaan oleh Saksi Aria Durman, Terdakwa bekerja sebagai pramusaji di Hotel daerah Karawang dengan gaji sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), Terdakwa sempat menolak, jika memang mau dipekerjakan di Perusahaan Saksi Aria Durman, Terdakwa meminta gaji sebesar Rp. 9.000.000,00 (sembilan juta rupiah);
- Bahwa pada akhirnya Terdakwa menawarkan gaji sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), setelah itu Terdakwa resign dari hotel lalu bekerja di PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Terdakwa tertarik menerima pekerjaan dari Saksi Aria Durman dikarenakan Tempat Kerjanya dekat dari rumah dan Terdakwa bisa menggunakan Hijab;
- Bahwa Terdakwa pernah dijanjikan bonus oleh Saksi Aria Durman jika berhasil menjual unit di perumahan Cordova Green Living, namun Terdakwa tidak pernah mendapatkan Bonus tersebut, dikarenakan Terdakwa tidak pernah menjual unit di perumahan Cordova Green Living kepada konsumen;
- Bahwa Terdakwa tidak pernah mendapatkan komisi atas transaksi jual unit rumah dari Marketing di Cordova Green Living

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti berupa:

1. 1 (asli) Brosur De'Alexandria Residence;
2. 1 (asli) Akad Perjanjian Istishna No. 10/API/De'Alexandria Residence Bojonggede/VII/2015 tertanggal 6 September 2015;
3. 1 (satu) Asli Akad Perjanjian Istishna No. 001/API/The New Alexandria Bojonggede/XII/2015 tertanggal 13 Desember 2015;
4. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Bukti Transfer pembayaran sebesar Rp.

Halaman 45 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) tertanggal 09 Maret 2015;
5. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tertanggal 10 Maret 2015;
  6. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) tertanggal 27 Maret 2015;
  7. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 08 April 2015;
  8. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 2.620.000,00 (dua juta enam ratus dua puluh ribu rupiah) tertanggal 14 September 2015;
  9. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 16.506.000,00 (enam belas juta lima ratus enam ribu rupiah) tertanggal 18 Februari 2016;
  10. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp.5.764.000,00 (lima juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah) tertanggal 08 April 2016;
  11. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp.20.174.000,00 (dua puluh juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah) tertanggal 18 Juli 2016;
  12. 1 (satu) lembar asli brosur Cordova Green;
  13. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Awal Jual Beli-Booking Fee No. 07/CORDOVA Green Living/VIII 2016 tertanggal 7 Agustus 2015;
  14. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual-Beli Istishna No. 06/ADP/Cordova Green Living Cikarang/VIII/2016 tertanggal 11 Agustus 2016;
  15. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Istishna No. 005/API/Cordova Green Living/IX/2016 tertanggal 6 September 2016;
  16. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 7 Agustus 2016;
  17. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 66.250.000 (enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 12 Agustus 2016;
  18. 1 (satu) lembar kwitansi sebesar Rp. 66.250.000 (enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 22 Agustus 2016;
  19. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Perihal Pemberitahuan Status Konsumen Cordova tertanggal 3 Agustus 2017;
  20. 1 (satu) lembar asli daftar Hadir Pertemuan Antara Pa Arya Dengan Konsumen Cordova dan Berita Acara tertanggal 23 September 2017;

Halaman 46 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. 1 (satu) lembar asli akad Perjanjian Pembayaran DP Jual-Beli Istishna No. 106/ADP/De'Alexandria Residence Bojonggede/VII/2015 tertanggal 01 Agustus 2015;
22. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Istishna No. 101/API/The New Alexandria Bojonggede/VI/2016 tertanggal 19 Juni 2016;
23. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 11 Juli 2015;
24. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tertanggal 26 Juli 2015;
25. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.200.000,00 (dua juta dua ratus ribu rupiah) tertanggal 28 Juli 2015;
26. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 9.950.000,00 (sembilan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 30 Agustus 2015;
27. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 9.950.000,00 (sembilan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 30 September 2015;
28. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp.9.950.000,00 (sembilan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 29 Desember 2015;
29. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 29 Februari 2016;
30. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.950.000,00 (empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 26 April 2016;
31. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 30 Juni 2019;
32. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 25 Juli 2016;
33. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 01 September 2016;
34. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 23 September 2019;
35. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 25 November 2016;
36. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua

Halaman 47 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 27 Desember 2016;

37. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 31 Januari 2017;
38. 1 (satu) lembar asli print out bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 24 Februari 2017;
39. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Istishna No. 072/API/The New Alexandria Bojonggede/II/2016 tertanggal 17 Januari 2016;
40. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) tertanggal 15 Agustus 2015;
41. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) tertanggal 29 Agustus 2015;
42. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 7 September 2015;
43. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 5 Oktober 2015;
44. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 7 November 2015;
45. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 8 Desember 2015;
46. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 17 Maret 2016;
47. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 18 April 2016;
48. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 28 Mei 2016;
49. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 08 Juni 2016;
50. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 12 Juli 2016;
51. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 27 Agustus 2016;
52. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 08 September 2016;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

53. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 704.753,00 (tujuh ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 07 Oktober 2016;
54. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.904.753,00 (tiga juta sembilan ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 08 November 2016;
55. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.804.753,00 (tiga juta delapan ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 24 Desember 2016;
56. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.804.753,00 (tiga juta delapan ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 06 Januari 2017;
57. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.804.753,00 (tiga juta delapan ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 11 Februari 2017;
58. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Akad Perjanjian Awal Jual Beli-Booking Fee No. /The New Alexandria Residence Bojonggede/2015 tertanggal 20 Februari 2015;
59. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual-Beli Istishna No. 192/ADP/De'Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015 tertanggal 05 Maret 2015;
60. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Istishna No. 123/API/The New Alexandria Bojonggede/IX/2016 tertanggal 17 September 2016;
61. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 20 Februari 2016;
62. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tertanggal 29 Februari 2016;
63. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 8.800.000,00 (delapan juta delapan ratus ribu rupiah) tertanggal 03 April 2016;
64. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp.8.800.000,00 (delapan juta delapan ratus ribu rupiah) tertanggal 03 Mei 2016;
65. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 26.400.000,00 (dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) tertanggal 06 Agustus 2016;
66. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 3.500.310,00 (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) tertanggal 02 November 2016;
67. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 3.500.310,00 (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) tertanggal 01 Desember

Halaman 49 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2016;
68. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 3.500.310,00 (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) tertanggal 03 Februari 2017;
  69. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 3.500.310,00 (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) tertanggal 03 Februari 2017;
  70. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 3.500.310,00 (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) tertanggal 10 Maret 2017;
  71. 1 (satu) lembar asli surat kuasa tanggal 31 Oktober 2017;
  72. 1 (satu) budel asli proposal investasi properti syariah PT. ARM Cipta Mulia Development;
  73. 1 (satu) bundel asli salinan akta pernyataan putusan rapat umum pemegang saham luar biasa perseroan terbatas PT. ARM Cipta Mulia Development Nomor : 07 tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
  74. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kementrian Hukum Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.03-0147061 tanggal 16 Juni 2017 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. ARM Cipta Mulia Development yang ditandatangani oleh Dr. FREDDY HARRIS, S.H., LL.M., ACCS. selaku Jenderal Administrasi Hukum Umum;
  75. 1 (satu) lembar fotokopi risalah rapat umum pemegang saham luar biasa PT. ARM Cipta Mulia Development tanggal 13 Juni 2017;
  76. 1 (satu) lembar asli salinan Akta Perjanjian Pengalihan Proyek Nomor : 02, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
  77. 1 (satu) lembar asli salinan Akta Jual Beli Saham Nomor : 6, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
  78. 1 (satu) lembar asli salinan Akta Jual Beli Saham Nomor : 5, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
  79. 1 (satu) lembar asli salinan Akta Jual Beli Saham Nomor : 4, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
  80. 1 (satu) lembar asli Salinan Akta Jual Beli Saham Nomor : 3, tanggal 13

Halaman 50 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr

#### 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

Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;

81. 1 (satu) lembar asli Surat Pernyataan Tetangga tanggal 22 Oktober 2015, yang ditanda tangani oleh ADANG (Ketua RT 001), AMIN (Ketua RW 003), ANANG S (Kepala Dusun) tercatat dalam Register Desa Serang Nomor : 1475/X/2015 yang ditandatangani oleh IRWAN HANDOKO, S.H. selaku Kepala Desa Serang dan tercatat dalam Register Camat Cikarang Selatan Nomor : 505/62/2015 yang ditandatangani oleh ENOP CAN, selaku Camat Cikarang Selatan;
82. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum nomor : AHU-AH.01.03-0147061 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. ARM Cipta Mulia Development tanggal 16 Juni 2017;
83. 1 (satu) lembar fotokopi Akad Perjanjian Istishna Nomor : 105/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2016 tanggal 14 Agustus 2016 antara SYAIFUL MUMININ selaku kuasa dari ARIA DURMAN (pihak pertama) dan SISWANTO selaku pembeli (pihak kedua);
84. 1 (satu) lembar fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 4 tanggal 21 Desember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris SUKARDA, S.H.
85. 1 (satu) lembar fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tanggal 21 Desember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris SUKARDA, S.H.
86. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kesepakatan tanggal 15 Juli 2016 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan Drs. JEJEN JAELANI selaku pihak kedua;
87. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kesepakatan tanggal 23 November 2016 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan JACKY NANA KUSUMADINATA selaku pihak kedua;
88. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kesepakatan tanggal 10 September 2016 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan WARYANTO selaku pihak kedua;
89. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kesepakatan tanggal 11 Oktober 2016 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan NASAN selaku pihak kedua;
90. 1 (satu) lembar fotokopi Skema Pembayaran Tanah tanggal 13 Agustus 2016 yang ditandatangani oleh pihak pertama THERESIA SANDRA DIAH RATIH (pihak pertama) dan ARIA DURMAN (pihak kedua);
91. 1 (satu) lembar fotokopi Salinan Akta Pendirian PT. ARM Cipta Mulia

Halaman 51 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Development Nomor : 09 tanggal 18 Maret 2015;

92. 1 (satu) lembar fotokopi KTP NIK : 3217090303870017 atas nama ARIA DURMAN;
93. 1 (satu) lembar fotokopi NPWP 72.694.057.0-403000 atas nama PT. ARM Cipta Mulia Development;
94. 1 (satu) lembar fotokopi NPWP 72.588.855.6-421.000 atas nama ARIA DURMAN;
95. 1 (satu) lembar fotokopi Surat ijin usaha perdagangan SIUP-Kecil Nomor : 510.41/018/00325/BPMPTSP/2015 tanggal 10 April 2015 atas nama PT. ARM Cipta Mulia Development;
96. 1 (satu) lembar fotokopi Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas PT. Nomor : 10.20.1.68.08885 nama Perusahaan PT. ARM tanggal 10 April 2015;
97. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0015235.AH.01.01. tahun 2015 tentang pengesahan pendirian badan hukum perseroan terbatas PT. ARM Cipta Mulia Development;
98. 1 (satu) lembar fotokopi Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0015235.AH.01.01 tahun 2015 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. ARM tanggal 6 April 2015;
99. 1 (satu) lembar fotokopi Asosiasi Pengembang Perumahan Dan Pemukiman Seluruh Indonesia (APERSI) Kartu anggota NIA.202.150376 atas nama PT. ARM;
100. 1 (satu) lembar fotokopi Akad Perjanjian Istishna Nomor : 5/ADP/De'Alexandria Residence Bojonggede/III/2015 tanggal 15 Maret 2015 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan KARYADI selaku pihak kedua;
101. 1 (satu) lembar fotokopi Akad Perjanjian Istishna Nomor : 13/API/De'Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2015 tanggal 23 Agustus 2016 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan KARYADI selaku pihak kedua;
102. 1 (satu) lembar fotokopi Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. ARM Cipta Mulia Development Nomor : 7, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
103. 1 (satu) lembar fotokopi Salinan Perjanjian Pengalihan Proyek Nomor : 2,

Halaman 52 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr

#### 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

tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;

104. 1 (satu) lembar asli Surat Perjanjian Kontra Kerja Pembangunan Keseluruhan Proyek Perumahan The New Alexandria Residence No. : 010/SPJ/ARM.TNA/XI 2016 tanggal 30 November 2016 antara ARIA DURMAN (Dirut. PT. ARM/ pemilik proyek/ owner/ pihak pertama) dan AGUS KOESWORO, S.IP. selaku President Director PT. WISESA JAYA ADITAMA (kontraktor/pemborong proyek/pihak kedua);
105. 1 (satu) lembar asli Surat Perjanjian Kontra Kerja Pembangunan Keseluruhan Proyek Perumahan The New Alexandria Residence Bojonggede Kabupaten Bogor No. : 009/SPJ/ARM.TNA/XI/2016 tanggal 30 November 2016 antara ARIA DURMAN (Dirut PT. ARM/pemilik proyek/owner/pihak pertama) dan AGUS KOESWORO selaku Direktur Utama CV Rastama Prima (kontraktor/pemborong proyek/pihak kedua);
106. 1 (satu) lembar fotokopi berita acara rapat/musyawarah pembahasan penyelesaian tentang pembayaran lahan seluas kurang lebih 39.896 M2 lokasi di Desa Cimanggis Kec. Bojonggede tanggal 24 Oktober 2016;
107. 1 (satu) lembar fotokopi Risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Rangka Penerbitan Ijin Lokasi Nomor : 26/PTP-IL/32.01/400/2016 tanggal 16 April 2016 yang ditandatangani oleh M. AMIN ARSYAD, S.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
108. 1 (satu) lembar fotokopi Ijin Prinsip Penanaman Modal Dalam Negeri Nomor : 33/3201/IP/PMDN/2016 Nomor Perusahaan 1545.2016 tanggal 03 Februari 2016;
109. 1 (satu) lembar fotokopi Surat ARM Cipta Mulia Development perihal Surat Kesepakatan tanggal 27 April 2016 antara ARIA DURMAN selaku Dirut dan SAAMAN yang ditandatangani diatas materai tempel Rp. 6.000,00;
110. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Pernyataan atas nama ABDUL AZIS ANWAR, S.E., (Kepala Desa Cimanggis) tanggal 29 November 2015;
111. 1 (satu) lembar asli Perjanjian Kesepakatan Awal Jual Beli Tanah antara FARHAN M. REZA pihak pertama/pemilik tanah dan ARIA DURMAN;
112. 1 (satu) lembar asli Surat Perjanjian Kontra Kerja Pembangunan Keseluruhan Proyek Perumahan The New Alexandria Residence Bojonggede Kabupaten Bogor No. : 004/SP-ARMCMD/V/2016 tanggal 21 Mei 2016 antara ARIA DURMAN selaku Direktur Utama PT. ARM/pemilik proyek/owner/pihak pertama dan MARISON MANULANG selaku Direktur Utama CV. Rastama Prima (kontraktor/pemborong proyek/pihak kedua);

Halaman 53 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr

#### 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

113. 1 (satu) lembar asli Surat Perjanjian Kontra Kerja Pembangunan Keseluruhan Proyek Perumahan The New Alexandria Residence Bojonggede Kabupaten Bogor No. : 001/SPJ/ARM.TNA/XI/ 2016 tanggal 21 November 2016 antara ARIA DURMAN selaku Direktur Utama PT. ARM/pemilik proyek/owner/pihak pertama) dan SUGENG PRAYITNO selaku Direktur Utama CV Rastama Prima (kontraktor/pemborong proyek/pihak kedua);
114. 3 (tiga) buah buku dengan judul 5 (lima) kesalahan fatal Developer Properti Syariah tanpa Bank dengan penulis DAUD THAHIR;
115. 1 (satu) buah Kartu ATM Bank BNI Syariah Master Card dengan Nomor 5210838080157314 atas nama ARIA DURMAN;
116. 1 (satu) buah asli Buku tabungan Bank BNI Syariah KC Syariah Bandung Norek 0364003778 atas nama ARIA DURMAN;
117. 1 (satu) buah asli Buku tabungan Bank Mandiri Syariah KCP Cibeber Hilir Norek 7017791243 atas nama ARIA DURMAN;
118. 1 (satu) buah asli Buku Cek Bank BNI Syariah No. KA 689951 S/d KA 689975;
119. 1 (satu) buah asli Buku Cek Bank BNI Syariah No. KA 972926 S/d KA 972950;
120. 1 (satu) buah asli Buku Cek Bank BNI Syariah No. KA 697876 S/d KA 697900;
121. 1 (satu) buah DVD Awarding Ceremony Best Of 2016 Indonesia Business Quality Award, Best Of 2016 Indonesia Education Quality Award dan Best Of 2016 Indonesia Leaders Quality Award, Friday November 23th, 2017, Sheraton Bandara Hotel-Tangerang;
122. 1 (satu) buah Piala Best Of 2016 Indonesia Business Quality Award, katagori The Best Leading Company In Property Development Of The Year 2016 yang diberikan kepada PT. ARM Cipta Mulia Development ARIA DURMAN Direktur Utama;
123. 4 (empat) buah maket perumahan;
124. 1 (satu) lembar Brosur Perumahan De Alexsandria Resident;
125. 1 (satu) budel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 089/API/The New Alexsandria Residence Bojonggede/II/2016, tanggal 14 Februari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexsandria Residence) dan BAHARUDIN YUDHA PERMANA;
126. 8 (delapan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT Unit D 23 atas nama BAHARUDIN

Halaman 54 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YUDHA PERMANA;

127. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 028/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 20 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan RUDITANTO;
128. 8 (delapan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT Unit D 44 atas nama RUDITANTO;
129. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 072/API/The New Alexandria Residence Bojonggede//2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan FARIDZ LEO M;
130. 18 (delapan belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT 16 Unit E - 49 atas nama FARIDZ LEO M;
131. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 101/API/The New Alexandria Residence Bojonggede//VI/2016, tanggal 19 Juni 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan RUSDIANTORO;
132. 15 (lima belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D - 36 atas nama RUSDIANTORO;
133. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 034/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 20 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan M. YOGI ISKANDAR NASUTION;
134. 12 (dua belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 30 atas nama M. YOGI ISKANDAR NASUTION;
135. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 064/API/The New Alexandria Residence Bojonggede//2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan DWITAMA ARYANA SURYA;
136. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 052/API/The New Alexandria Residence Bojonggede//2016, tanggal 10 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan YUSUF MULYANA;
137. 9 (sembilan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT.

Halaman 55 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D - 19 atas nama YUSUF MULYANA;

138. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 056/API/The New Alexandria Residence Bojonggede//2016, tanggal 10 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan IBRAHIM HARRIADI;

139. 9 (sembilan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 48 atas nama IBRAHIM HARRIADI;

140. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 102/API/The New Alexandria Residence Bojonggede//VI/2016, tanggal 19 Juni 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan FARDIANSYAH PUTRA;

141. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 086/API/The New Alexandria Residence Bojonggede//II/2016, tanggal 14 Februari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan ALI IMRON;

142. 11 (sebelas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 60 atas nama ALI IMRON;

143. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 007/API/The New Alexandria Residence Bojonggede//XII/2015, tanggal 13 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan UMAR DA'IN;

144. 21 (dua puluh satu) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D - 38 atas nama UMAR DA'IN;

145. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 074/API/The New Alexandria Residence Bojonggede//2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan AGUS HIDAYAT CHOLIQ;

146. 8 (delapan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 13 atas nama AGUS HIDAYAT CHOLIQ;

147. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 010/API/The New Alexandria Residence Bojonggede//VIII/2015, tanggal 6 September 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence)

Halaman 56 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ZULFAHMI;

148. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 001/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XIII/2015, tanggal 13 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan ZULFAHMI;
149. 6 (enam) lembar fotokopi Bukti Setor Tunai Bank BNI Syariah Gaji kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 23 atas nama ZULFAHMI;
150. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 063/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/II/2016, tanggal 10 Januari 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan RIZKI RAHMAWATI ZAHRO;
151. 13 (tiga belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 17 atas nama RIZKI RAHMAWATI ZAHRO;
152. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 175/ADP/De Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 5 Desember 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan CHAIRUL AHMAT;
153. 12 (dua belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 25 atas nama CHAIRUL AHMAT;
154. 13 (tiga belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D - 54 atas nama SANDA ADITYA;
155. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 022/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 19 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan NIKO HADITIA SAMOSIR;
156. 17 (tujuh belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 42 atas nama NIKO HADITIA SAMOSIR;
157. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 025/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 19 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan ZEMID M. SAPUTRA;
158. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 068/API/The New Alexandria

Halaman 57 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Residence Bojonggede/II/2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan RIKI HARPAN;

159. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 151/ADP/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 6 Desember 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan RIKI HARPAN;

160. 9 (sembilan) lembar Bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 26 atas nama RIKI HARPAN;

161. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 082/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/II/2016, tanggal 7 Februari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan KI JATI PANDEGO;

162. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 108/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/VII/2015, tanggal 1 Agustus 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan MUHAMMAD RIFA'I SUKRI HAJJI AL MUTAQKIM;

163. 2 (dua) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit B - 23 atas nama MUHAMMAD RIFA'I SUKRI HAJJI AL MUTAQKIM;

164. 1 (satu) fotokopi bendel Akad Perjanjian Istishna No. 088/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/II/2016, tanggal 14 Februari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan MUHAMMAD RIFA'I SUKRI HAJJI AL MUTAQKIM;

165. 12 (dua belas) fotokopi lembar Bukti Penerimaan Uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit B - 06 atas nama MUHAMMAD RIFA'I SUKRI HAJJI AL MUTAQKIM;

166. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Salam No. 099/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/VI/2016, tanggal 12 Juni 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan KURNIAWAN WIDI PRAMANA;

167. 4 (empat) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 06 atas nama KURNIAWAN WIDI PRAMANA;

168. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 24/ADP/D'E Alexandria Residence Bojonggede/IV/2015, tanggal 12

Halaman 58 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr

#### 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

April 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan YUNIS KRIPSIWAN WATUAJI;

169. 4 (empat) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 40 atas nama YUNIS KRIPSIWAN WATUAJI;

170. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 019/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 19 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan YUNIS KRIPSIWAN WATUAJI;

171. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 071/API/The New Alexandria Residence Bojonggede//2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan MUH. HAPIZAL KHATAB, ST.;

172. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 114/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2015, tanggal 8 Agustus 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan MUH. HAPIZAL KHATAB, ST.;

173. 12 (dua belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 42 atas nama MUH. HAPIZAL KHATAB, ST.;

174. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 055/API/The New Alexandria Residence Bojonggede//2016, tanggal 10 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan PARYOTO;

175. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 36/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/V/2015, tanggal 9 Mei 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan PARYOTO;

176. 6 (enam) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 24 atas nama PARYOTO;

177. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 152/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/IX/2015, tanggal 12 September 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan SAIFUDDIN;

178. 4 (empat) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 35 atas nama

Halaman 59 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr

#### 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

SAIFUDDIN;

179. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 20/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/III/2015, tanggal 29 Maret 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan PARNO;
180. 21 (dua puluh satu) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C-4 atas nama PARNO;
181. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 49/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/V/2015, tanggal 31 Mei 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan SANDA ADITYA ARSANDI;
182. 5 (lima) lembar bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D-3 atas nama SANDA ADITYA ARSANDI;
183. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Salam No. 111/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016, antara Saiful Mu'minin (General Manager The New Alexandria Residence) dan BUDI SETIAWAN;
184. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.001/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015 tanggal 13 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan ZULFAHMI;
185. 7 (tujuh) lembar fotokopi Setoran Tunai Bank BNI Syariah atas nama ZULFAHMI.
186. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.12/API/De Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2015 tanggal 23 Agustus 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur PT. ARM Cipta Mulia Dvelopment) dengan ABDURROFIK;
187. 1 (satu) bundel Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual-Beli Istishna No.116/ADP/De Alexabdrai Residence Bojonggede/VIII/2015, tanggal 9 Agustus 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur PT. ARM Cipta Mulia Dvelopment) dengan ABDURROFIK;
188. 1 (satu) bundel Akad Perjanjian Istishna No. 072/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/II/2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan FARID LEO;

Halaman 60 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

189. 15 (lima belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 49 atas nama FAIRID LEO;
190. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 113/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alexandria Residence) dan AHMAD ZULFAHRI;
191. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 110/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alexandria Residence) dan DEWI HOLILAH;
192. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 105/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alexandria Residence) dan SISWANTO;
193. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 107/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alexandria Residence) dan SUYADI;
194. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 179/ADP/De Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 8 Desember 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan DWITAMA ARYANA SURYA;
195. 10 (sepuluh) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D - 31 atas nama DWITAMA;
196. 6 (enam) lembar fotokopi bukti kwitansi Cicilan Unit D 31 kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria atas nama DWITAMA;
197. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 123/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/IX/2016, tanggal 17 September 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alexandria Residence) dan PRIHANTO;
198. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 192/ADP/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 5 Maret 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan PRIHANTO;
199. 10 (sepuluh) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada

Halaman 61 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr

#### 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

- PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 44 atas nama PRIHANTO;
200. 6 (enam) lembar fotokopi bukti setor tunai kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 44 atas nama PRIHANTO;
201. 11 (sebelas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 82 atas nama NUR MAULIDA;
202. 7 (tujuh) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E – 67 atas nama KI JATI PANDEGO;
203. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 167/API/The New Alexandria Residence Bojonggede//2016, tanggal 17 Januari 2016 antara MOCHAMAD AFIF AZHAR (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan FAKHRUDIN;
204. 10 (sepuluh) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E – 80 atas nama FAKHRUDIN;
205. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 048/API/The New Alexandria Residence Bojonggede//2016, tanggal 9 Januari 2016 antara MOCHAMAD AFIF AZHAR (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan DINI KURNIA SARI;
206. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 41/ADP/D'e Alexandria Residence Bojonggede/V/2015, tanggal 10 Mei 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan DINI KURNIA SARI;
207. 18 (delapan belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E – 30 atas nama DINI KURNIA SARI;
208. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 009/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 13 Desember 2015 antara MOCHAMAD AFIF AZHAR (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan HERMAWAN TRI ROSANJA;
209. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.24/API/De' Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2015, tanggal 30 Agustus 2015 antara ERWIN SUMARGANA (Managing Director PT. ARM Cipta Mulya Development) dan HERMAWAN TRI ROSANJA;
210. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna

Halaman 62 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 19/ADP/D'e Aleksandria Residence Bojonggede/III/2015, tanggal 29 Maret 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Aleksandria Residence) dan HERMAWAN TRI ROSANJA;

211. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 013/API/De' Aleksandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 13 Desember 2015 antara MOCHAMAD AFIF AZHAR (Executive Manager The New Aleksandria Residence) dan HENI SURYANI;

212. 9 (sembilan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D – 21 atas nama HENI SURYANI;

213. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 117/API/The New Aleksandria Residence Bojonggede/IX/2016, tanggal 17 September 2016 antara SAIFUL MU' MININ (General Manager The New Aleksandria Residence) dan TEGUH SETYAWAN;

214. 6 (enam) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E – 68 atas nama TEGUH SETYAWAN;

215. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 114/API/The New Aleksandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Aleksandria Residence) dan CHAIRUL AHMAT;

216. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 163/ADP/De' Alexandria Residence Bojonggede/X/2015, tanggal 13 Oktober 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Aleksandria Residence) dan NURMAULIDA;

217. 10 (sepuluh) lembar fotokopi bukti transfer atas nama FARDIANSYAH. P.;

218. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Awal Jual Beli – Booking Fee No.03/Cordova Green Living/XI/2015 tanggal 25 November 2015 antara MIA MUSTIKA DEWI dan AYU RAHMATIA NINGSIH, lokasi rumah C.2.;

219. 1 (satu) bundel fotokopi Adendum Akad Perjanjian Istishna No. 052/API/The New Aleksandria Residence Bojonggede/II/2016, tanggal 6 April 2017 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Aleksandria Residence) dan YUSUF MULYANA;

220. 1 (satu) bundel fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli nomor : 3 tanggal 18 November 2015 yang dibuat dihadapan Notaris SUKARDA, S.H.;

221. 1 (satu) bundel fotokopi print out rekening Koran Bank BNI Syariah Norek 0364003778 atas nama Aria Durman Periode tanggal 01 Mei 2015 sampai

Halaman 63 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan 30 November 2015;

222. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Awal Jual Beli - booking fee No.06/Cordova Green Living / I / 2016, tanggal 6 Januari 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Robiah Al Adawiyah (pihak kedua) type rumah 45, letak rumah Blok C No. 5, Ukuran tanah 80 M2;
223. 1 (satu) bundel fotokopi Akad perjanjian Pembayaran DP Jual beli Istishna No.04/ADP/CordovaGreenLivingCikarang/I/2016, tanggal 31 Januari 2016 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama PT. ARM Cipta Mulia Development dengan Robiah Al Adawiyah;
224. 1 (satu) lembar fotokopi jadwal pembayaran atas nama pemilik unit Robiah Al Adawiyah;
225. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 003/API/CordovaGreenLiving/IX/2016, tanggal 1 September 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Robiah Al Adawiyah (pihak kedua);
226. 1 (satu) bundel fotokopi lampiran PPJB No. 003/API/Cordova Green Living / IX / 2016;
227. 10 (sepuluh) lembar fotokopi bukti penerimaan uang (kas masuk) untuk pembayaran unit rumah Cordova Type 45 / 80 Blok C No. 05 atas nama Robiah Al Adawiyah, dengan total Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah);
228. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Awal Jual Beli - booking fee No.03/Cordova Green Living / XI / 2015, tanggal 25 November 2015 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan AYU RAHMATIA NINGSIH (pihak kedua) type rumah 45, letak rumah Blok C No. 02, Ukuran tanah 80 M2;
229. 1 (satu) bundel fotokopi Akad perjanjian Pembayaran DP Jual beli Istishna No.02/ADP/Cordova Green Living Cikarang / III / 2015, tanggal 3 Desember 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama PT. ARM Cipta Mulia Development dengan AYU RAHMATIA NINGSIH;
230. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.001/API/Cordova Green Living / VIII / 2016, tanggal 20 Agustus 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Robiah Al Adawiyah (pihak kedua);
231. 8 (delapan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang (kas masuk) untuk pembayaran unit rumah Cordova Type 45 / 80 Blok C No. 02 atas nama

Halaman 64 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr

#### 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

AYU RAHMATIA NINGSIH, dengan total Rp. 134.000.000,- (seratus tiga puluh empat juta rupiah);

232. 1 (satu) lembar fotokopi rekening Koran Bank BNI Syariah Norek 0418894073 a.n. KRISTONI periode tanggal 1 Desember 2015 s.d. tanggal 31 Maret 2017;

233. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.004/API/Cordova Green Living / IX / 2016, tanggal 2 September 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Santoso Winarko (pihak kedua);

234. 1 (satu) bundel fotokopi jadwal pembayaran atas nama pemilik unit Santoso Winarko;

235. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Awal Jual Beli - booking fee No.07/Cordova Green Living / VIII / 2016, tanggal 7 Agustus 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Aulia Nurani (pihak kedua) type rumah 54/90, letak rumah Blok B No. 3, Ukuran tanah 90 M2;

236. 1 (satu) bundel fotokopi Akad perjanjian Pembayaran DP Jual beli Istishna No.06/ADP/Cordova Green Living Cikarang / VIII / 2016, tanggal 11 Agustus 2016 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama PT. ARM Cipta Mulia Development dengan Aulia Nurani

237. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.005/API/Cordova Green Living / IX / 2016, tanggal 6 September 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Aulia Nurani (pihak kedua);

238. 1 (satu) bundel fotokopi jadwal pembayaran atas nama pemilik unit Aulia Nurani;

239. 1 (satu) bundel fotokopi lampiran PPJB No. 005/API/CordovaGreenLiving/IX/2016;

240. 2 (dua) lembar fotokopi bukti penerimaan uang (kas masuk) untuk pembayaran unit rumah Cordova Type 54 / 90 Blok B No. 03 atas nama Aulia Nurani, Rp. 71.250.000,- (tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh juta rupiah);

241. Print out site plan Perumahan Cordova Freen Living Cluster;

242. 1 (satu) bundel fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli No. 79 tanggal 31 Desember 2012, yang dibuat dihadapan NR. KANIA NURSANTI, S.H. selaku Notaris di Bekasi;

243. 1 (satu) bundel fotokopi Akta Kuasa No. 16 tanggal 13 Januari 2014, yang dibuat dihadapan NR. KANIA NURSANTI, S.H. selaku Notaris di Bekasi;

244. 1 (satu) bundel fotokopi Surat Pernyataan tanggal 3 Oktober 2015 antara Tuan DANNY SUHENDAR (selaku penjual) dan ARIA DURMAN (selaku

Halaman 65 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



pembeli);

245. 1 (satu) bundel fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 81/Sukadami atas nama MUHTIMIN KARAJA WIDJAJA, dkk.
246. 1 (satu) bundel asli Akad Perjanjian Istishna No.002/API/Cordova Green Living / VIII / 2016, tanggal 20 Agustus 2016;
247. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah Tanggal 22 November 2015 sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), sebagaimana bukti kwitansi PT. ARM Cipta Mulia Development;
248. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 22 Desember 2015;
249. 1 (satu) bundel fotokopi asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 22 Januari 2016;
250. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 23 Februari 2016;
251. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 23 Maret 2016;
252. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 3 Mei 2016;
253. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) Tanggal 14 Juni 2016;
254. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), tanggal 22 November 2015;
255. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 22 Desember 2015;
256. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 22 Januari 2016;
257. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 23 Februari 2016;
258. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 23 Maret 2016;
259. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat



juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 2 Mei 2016;

260. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 14 Juni 2016;

261. 1 (satu) bundel Akad Perjanjian Awal Jual Beli - booking fee No. 07/Cordova Green Living / VIII / 2016, tanggal 7 Agustus 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Aulia Nurani (pihak kedua) type rumah 54/90, letak rumah Blok B No. 3, Ukuran tanah 90 M2;

262. 1 (satu) bundel asli Akad perjanjian Pembayaran DP Jual beli Istishna No. 06/ADP/CordovaGreenLivingCikarang/VIII/2016, tanggal 11 Agustus 2016 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama PT. ARM Cipta Mulia Development dengan Aulia Nurani;

263. 1 (satu) bundel asli Akad Perjanjian Istishna No. 005/API/CordovaGreenLiving/IX2016, tanggal 6 September 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Aulia Nurani (pihak kedua);

264. 1 (satu) bundel asli jadwal pembayaran atas nama pemilik unit Aulia Nurani;

265. 1 (satu) bundel asli lampiran PPJB No. 005/API/CordovaGreenLiving/IX/2016;

266. 2 (dua) lembar asli bukti penerimaan uang (kas masuk) untuk pembayaran unit rumah Cordova Type 54/90 Blok B No. 03 atas nama Aulia Nurani, Rp. 71.250.000,- (tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat didalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini, dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari putusan ini.

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

-Bahwa Terdakwa bekerja sebagai Executive Project Manager dan Terdakwa bekerja sejak akhir tahun 2015 sampai dengan bulan Desember 2016;

-Bahwa Terdakwa mempunyai tugas dan tanggung jawab diantaranya yaitu mengelola Kantor Cabang dan juga mengawasi semua divisi yang ada di Kantor Cabang tersebut;

-Bahwa Terdakwa di berikan kuasa oleh saksi ARIA DURMAN untuk menandatangani Akad Istihna;

-Bahwa Terdakwa menandatangani akad istihna dengan 10 (sepuluh) orang untuk perumahan Cordova Green Living berdasarkan surat kuasa dari saksi ARIA DURMAN dimana hal yang diperjanjikan dalam akad istihna tersebut sama



sekali tidak pernah terjadi ataupun terlaksanakan;

- Bahwa Terdakwa sebagai Executive Project Manager perumahan Cordova Green Living Cluster dan saksi ARIA DURMAN sebagai Direktur PT. ARM CIPTA MULIA mengetahui status kepemilikan tanah perumahan yang akan dibangun oleh PT. ARM CIPTA MULIA belum lunas, izin mendirikan bangunan yang belum ada, belum memiliki Surat Keterangan Rencana Kabupaten yang sudah disetujui pemerintah untuk kepastian peruntukan ruang, belum memiliki kepastian status penguasaan rumah baik itu berupa status sertifikat hak milik maupun sertifikat hak guna bangunan, belum memiliki ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta belum memiliki keterbangunan paling sedikit 20% akan tetapi Terdakwa tetap menandatangani akad istihna dan melakukan pemasaran perumahan tersebut;
- Bahwa Terdakwa sudah mengikuti training dan beberapa kali mengikuti pertemuan internal perusahaan dengan saksi ARIA DURMAN yang salah satunya membahas perihal status izin maupun status kepemilikan hak milik tanah perumahan tersebut;
- Bahwa Terdakwa mengetahui PT. ARM CIPTA MULIA DEPLOPMENT belum menyelesaikan status izin maupun kepemilikan tanah perumahan Cordova Green Living Cluster;
- Bahwa kerugian dari para konsumen sebanyak 10 (sepuluh) orang yang masuk ke rekening PT. ARM CIPTA MULIA untuk perumahan Cordova Green Living sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, Terdakwa dapat dinyatakan telah melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya.

Menimbang, bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk Alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta hukum tersebut sependapat dengan Penuntut Umum dan memilih langsung dakwaan Alternatif ke Tiga tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 154 jo. Pasal 137 UU RI No. 1 Tahun 2011 jo. Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Setiap Orang.
2. Yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137;
3. Yang melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan.

Menimbang, bahwa terhadap unsur-unsur tersebut Majelis Hakim akan



mempertimbangkannya sebagai berikut :

Ad. 1 Setiap Orang.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan orang dalam perkara ini adalah subyek hukum yang berada di wilayah Republik Indonesia tanpa membedakan jenis kelamin, agama, suku, kedudukan maupun kebangsaan kecuali orang-orang bangsa asing yang berada di wilayah Republik Indonesia menurut hukum internasional diberi hak exterritorialiteit.

Menimbang, bahwa di dalam persidangan ini oleh Penuntut Umum telah diajukan orang sebagai Terdakwa yang atas pertanyaan Hakim mengaku bernama terdakwa MIA MUSTIKA DEWI dengan menyebutkan identitasnya secara lengkap dan identitas tersebut telah pula sesuai dengan identitas yang tertulis dalam dakwaan Penuntut Umum dan telah sesuai dengan keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa dipersidangan dengan demikian unsur Setiap Orang telah terpenuhi;

Ad. 2 Tentang unsur Yang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan telah ternyata bahwa Terdakwa bekerja sebagai Executive Project Manager dan Terdakwa bekerja sejak akhir tahun 2015 sampai dengan bulan Desember 2016;

Menimbang, bahwa Terdakwa mempunyai tugas dan tanggung jawab diantaranya yaitu mengelola Kantor Cabang dan juga mengawasi semua divisi yang ada di Kantor Cabang tersebut;

Menimbang, bahwa Terdakwa di berikan kuasa oleh saksi ARIA DURMAN untuk menandatangani Akad Istihna;

Menimbang, bahwa Terdakwa menandatangani akad istishna dengan 10 (sepuluh) orang untuk perumahan Cordova Green Living berdasarkan surat kuasa dari saksi ARIA DURMAN dimana hal yang diperjanjikan dalam akad istihna tersebut sama sekali tidak pernah terjadi ataupun terlaksanakan;

Menimbang, bahwa Terdakwa sebagai Exsecutive Project Manager perumahan Cordova Green Living Cluster dan saksi ARIA DURMAN sebagai Direktur PT. ARM CIPTA MULIA mengetahui status kepemilikan tanah perumahan yang akan dibangun oleh PT. ARM CIPTA MULIA belum lunas, izin mendirikan bangunan yang belum ada, belum memiliki Surat Keterangan Rencana Kabupaten yang sudah disetujui pemerintah untuk kepastian peruntukan ruang, belum memiliki kepastian status penguasaan rumah baik itu



berupa status sertifikat hak milik maupun sertifikat hak guna bangunan, belum memiliki ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta belum memiliki keterbangunan paling sedikit 20% akan tetapi Terdakwa tetap menandatangani menandatangani akad istihna dan melakukan pemasaran perumahan tersebut;

Menimbang, bahwa Terdakwa sudah mengikuti training dan beberapa kali mengikuti pertemuan internal perusahaan dengan saksi ARIA DURMAN yang salah satunya membahas perihal status izin maupun status kepemilikan hak milik tanah perumahan tersebut;

Menimbang, bahwa Terdakwa mengetahui PT. ARM CIPTA MULIA DEPLOPMENT belum menyelesaikan status izin maupun kepemilikan tanah perumahan Cordova Green Living Cluster;

Menimbang, bahwa kerugian dari para konsumen sebanyak 10 (sepuluh) orang yang masuk ke rekening PT. ARM CIPTA MULIA untuk perumahan Cordova Green Living sejumlah Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan setelah dihubungkan dengan unsur kedua maka dengan adanya perbuatan Terdakwa yang mengetahui bahwa status kepemilikan tanah perumahan tersebut belum selesai akan tetapi Terdakwa tetap menandatangani Perjanjian istishasehingga unsur kedua harus dinyatakan telah terpenuhi.

Ad. 3. Tentang unsur Yang melakukan, menyuruh melakukan, dan turut serta melakukan.

Menimbang, bahwa Unsur ini bersifat alternatif jika salah satu unsur telah terbukti maka unsur ini telah dianggap terbukti. Bahwa unsur yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan merupakan unsur penyertaan dimana yang dimaksud penyertaan disini adalah tindak pidana yang dilakukan oleh lebih dari satu orang, baik bertindak sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama, baik yang melakukan, yang menyuruh melakukan, atau turut serta melakukan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan menyatakan bahwa Terdakwa sebagai Exsecutive Project Manager perumahan Cordova Green Living Cluster dan saksi ARIA DURMAN sebagai Direktur PT. ARM CIPTA MULIA mengetahui status kepemilikan tanah perumahan yang akan dibangun oleh PT. ARM CIPTA MULIA belum lunas, izin mendirikan bangunan yang belum ada, belum memiliki Surat Keterangan Rencana Kabupaten yang sudah disetujui



pemerintah untuk kepastian peruntukan ruang, belum memiliki kepastian status penguasaan rumah baik itu berupa status sertifikat hak milik maupun sertifikat hak guna bangunan, belum memiliki ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta belum memiliki keterbangunan paling sedikit 20% akan tetapi Terdakwa tetap menandatangani menandatangani akad istihna dan melakukan pemasaran perumahan tersebut maka terhadap unsur ketiga telah terpenuhi pada perbuatan Terdakwa

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 154 jo. Pasal 137 UU RI No. 1 Tahun 2011 jo. Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan ketiga;

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan Pledoi maupun duplik berikut bukti saksi-saksi dan keberatan-keberatan dalam persidangan perkara ini, yang telah disampaikan oleh Terdakwa melalui Penasihat hukumnya merupakan pendapat dari masing-masing pihak yang turut menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam bermusyawarah memberi putusan untuk perkara ini yang berdasarkan Surat Dakwaan dan segala sesuatu yang terungkap di Persidangan; Bahwa Surat Dakwaan merupakan dasar bagi hakim pemeriksaan perkara ini dan terhadap keabsahan surat dakwaan itu sendiri telah dipertimbangkan dan diputus dalam putusan sela yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap pembelaan Terdakwa melalui Penasehat Hukum Terdakwa mengenai pembahasan Pasal 154 jo. Pasal 137 UU RI No. 1 Tahun 2011 jo. Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP, Majelis Hakim berpendapat bahwa Majelis Hakim sudah mempertimbangkan semua unsur-unsur di dalam Pasal 154 jo. Pasal 137 UU RI No. 1 Tahun 2011 jo. Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP, akan tetapi mengenai pembelaan Terdakwa dan Penasehat Hukum Terdakwa mengenai Surat Kuasa, Majelis Hakim berpendapat bahwa walaupun penandatanganan surat kuasa oleh Terdakwa berdasarkan kuasa dari saksi ARIA DURMAN sebagai Direktur PT ARM CIPTA MULIA akan tetapi bukan berarti Terdakwa tidak bertanggungjawab terhadap Perjanjian tersebut, dikarenakan dengan Terdakwa menerima dan menandatangani Kuasa dari saksi ARIA DURMAN maka Terdakwa dianggap telah mengerti, mengetahui dan memahami mengenai segala hal yang termaktub dalam surat kuasa tersebut terlebih lagi Terdakwalah yang pada awalnya menawarkan tanah tersebut kepada saksi ARIA DURMAN dan Terdakwa mengetahui bahwa status kepemilikan tanah perumahan tersebut belum selesai dikarenakan Terdakwa selalu menanyakan



progress mengenai status kepemilikan tanah tersebut akan tetapi Terdakwa tetap menandatangani Perjanjian istisha;

Menimbang, bahwa walaupun pada keterangan Terdakwa, Terdakwa mengatakan bahwa Terdakwa bersedia menandatangani surat kuasa dari saksi ARIA DURMAN dikarena saksi ARIA DURMAN mengatakan kepada Terdakwa apabila terjadi masalah dikemudian hari saksi ARIA DURMAN akan bertanggung jawab, hal tersebut bukan berarti Terdakwa tidak turut bertanggungjawab karena dengan Terdakwa mengetahui status kepemilikan tanah tersebut belum selesai berarti Terdakwa mengetahui bahwa itu sudah melanggar peraturan perundang-undangan dan berdasarkan Teori Fiksi Hukum menyatakan bahwa suatu peraturan perundang-undangan yang telah diundangkan maka pada setiap orang dianggap mengetahui (presumption iures de iure) dan ketentuan tersebut berlaku mengikat sehingga ketidaktahuan seseorang atas hukum tidak dapat membebaskan/memaafkannya dari tuntutan hukum (ignorantia iuris non excusat);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim mengenyampingkan seluruh pledoi yang disampaikan oleh Terdakwa dan penasihat hukumnya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dan berdasarkan uraian unsur-unsur Pasal 154 jo. Pasal 137 UU RI No. 1 Tahun 2011 jo. Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP jika dihubungkan dengan fakta hukum yang terungkap dipersidangan maka menurut Hakim seluruh unsur-unsur dalam dakwaan Alternatif ketiga Penuntut Umum tersebut telah terpenuhi seluruhnya berdasarkan bukti-bukti yang sah dan Hakim mendapatkan keyakinan bahwa Terdakwalah sebagai orang yang melakukan perbuatan pidana dalam dakwaan Alternatif ketiga dan selama pemeriksaan tidak ditemukan bukti-bukti lain yang dapat dijadikan dasar sebagai alasan pemaaf yang dapat menghapuskan kesalahan Terdakwa dan atau alasan pembenar yang dapat menghapuskan sifat melawan hukum perbuatan Terdakwa, oleh karena itu Terdakwa haruslah dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana melanggar Pasal 154 jo. Pasal 137 UU RI No. 1 Tahun 2011 jo. Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP dengan kualifikasi " turut serta menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya ".

Menimbang, bahwa selain pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim juga akan mempertimbangkan teori tujuan pidana integratif, yang menyatakan bahwa tindak pidana merupakan gangguan terhadap keseimbangan, keselarasan dan keserasian dalam kehidupan masyarakat yang



menimbulkan kerusakan bagi individu dan masyarakat, sehingga tujuan pemidanaan adalah untuk memperbaiki kerusakan-kerusakan yang diakibatkan oleh tindak pidana yang dilakukan oleh si Terdakwa, sehingga diharapkan pemidanaan yang dijatuhkan oleh hakim mengandung unsur-unsur : pertama unsur kemanusiaan yang berarti bahwa pemidanaan yang dijatuhkan hakim tetap menjunjung tinggi harkat dan martabat Terdakwa tindak pidana tersebut, kedua, unsur edukatif dan kemanfaatan mengandung makna bahwa pemidanaan tersebut harus mampu membuat Terdakwa sadar sepenuhnya atas perbuatan yang telah dilakukannya dan menyebabkan pelaku mempunyai sikap jiwa yang positif dan konstruktif bagi usaha pencegahan dan penanggulangan kejahatan, unsur ketiga, keadilan yaitu pemidanaan tersebut dirasakan adil baik oleh Terdakwa maupun oleh korban ataupun masyarakat dan unsur ke empat adalah adanya kepastian hukum bagi Terdakwa maupun bagi orang lain yang melakukan tindak pidana harus menanggung konsekuensi hukumnya sehingga orang lain akan menjadi takut untuk melakukan tindak pidana.

Menimbang, bahwa persoalan pemidanaan adalah masalah yang sentral dalam hukum pidana dan merupakan pekerjaan yang amat sulit bagi Hakim untuk menentukan secara tepat dan adil, oleh karena itu untuk dapat menentukan secara tepat dan adil, diperlukan parameter-parameter atau patokan-patokan bagi Majelis Hakim dalam menjatuhkan pidananya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Turut serta menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya, oleh karena itu Terdakwa haruslah dijatuhi pidana yang sesuai dengan tingkat kesalahannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim akan menjatuhkan pidana penjara yang lamanya akan disebutkan dalam amar putusan ini.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim tujuan pemidanaan yang akan dijatuhkan bagi Terdakwa adalah bukan semata-sama untuk balas dendam akan tetapi untuk menyadarkan Terdakwa akan kesalahannya sehingga Terdakwa dapat kembali bermasyarakat dengan baik. Penjatuhan pidana menurut Majelis Hakim harus memperhatikan asas proporsional (sesuai dengan tingkat kesalahan Terdakwa) serta memenuhi tujuan pemidanaan yang harus bersifat korektif, preventif dan edukatif, serta melihat sifat yang baik dan jahat dari Terdakwa sebagaimana diwajibkan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan mengingat sifat jahat perbuatan Terdakwa yang menimbulkan keresahan dalam masyarakat di lingkungan tempat tinggal Terdakwa maka agar orang lain menjadi takut melakukan tindak pidana sebagaimana yang dilakukan Terdakwa sehingga Majelis Hakim akan menjatuhkan pidana yang menurut Hakim dapat membuat jera dan menyadarkan Terdakwa akan kesalahannya.

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Turut serta menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya dan Terdakwa adalah sebagai orang yang dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya serta memperhatikan ancaman pidana yang tercantum dalam ketentuan Pasal 154 jo. Pasal 137 UU RI No. 1 Tahun 2011 jo. Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP dihubungkan dengan tuntutan pidana yang diajukan oleh penuntut umum, maka Majelis Hakim tidak akan menjatuhkan hukuman maksimal bagi Terdakwa, karena tujuan pemidanaan menurut Majelis Hakim bukan hanya untuk menjatuhkan hukuman yang seberat-beratnya bagi Terdakwa melainkan sebagai pembinaan bagi Terdakwa agar dikemudian hari tidak melakukan tindak pidana lagi dan dapat kembali bermasyarakat dengan baik dan Majelis Hakim akan menjatuhkan pidana yang lamanya akan disebutkan dalam amar putusan ini.

Menimbang, bahwa oleh karena selama pemeriksaan baik dari tingkat penyidikan, penuntutan hingga sampai dipersidangan Terdakwa telah menjalani masa pengkapan dan penahanan, maka berdasarkan ketentuan pasal 22 ayat (4) Undang-undang No. 8 tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHP) masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa ditetapkan dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan.

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa hingga saat ini berada dalam Tahanan kota dan Majelis Hakim tidak menemukan alasan untuk merubah jenis penahanan ataupun untuk menanggihkan penahanannya, maka Majelis Hakim menyatakan agar Terdakwa tetap berada dalam Tahanan Kota.

Menimbang bahwa terhadap barang bukti no.1 sampai dengan no.266 tersebut karena masih dipergunakan dalam pembuktian perkara atas nama MOCH AFIF AZHAR dan SAIFUL MU'MININ menurut Majelis Hakim terhadap barang bukti tersebut dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dipergunakan dalam perkara atas nama MOCH AFIF AZHAR dan SAIFUL MU'MININ;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dan dijatuhi pidana maka

Halaman 74 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pasal 222 ayat (1), Pasal 197 ayat (1) huruf i Undang-undang No. 8 tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHP), maka Majelis Hakim akan membebani Terdakwa untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disesuaikan dengan kemampuan ekonomi Terdakwa dan akan disebutkan dalam amar putusan ini.

Menimbang, bahwa selain pertimbangan di atas, didasarkan pula oleh makna penjatuhan pidana yang dijatuhkan terhadap Terdakwa tidaklah dimaksudkan untuk merendahkan harkat dan martabat Terdakwa, tetapi untuk menyadarkan Terdakwa atas kesalahan yang telah dilakukannya dan sebagai pembinaan bagi diri Terdakwa agar tidak mengulangi lagi perbuatannya.

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim penjatuhan pidana yang akan diputuskan terhadap Terdakwa dalam amar putusan ini dipandang cukuplah memenuhi rasa keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan tuntutan pidana dari Penuntut Umum dan pembelaan Terdakwa, maka sebelum Majelis Hakim menjatuhkan pidanaan sebagaimana yang akan disebutkan dalam amar putusan terlebih dahulu dipertimbangkan keadaan yang meringankan dan hal-hal yang memberatkan pada diri Terdakwa sebagai berikut:

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa belum pernah di hukum;
- Terdakwa dalam keadaan hamil 8 (delapan) bulan;

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa mengakibatkan para korban mengalami kerugian ± Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus ribu rupiah);
- Terdakwa tidak mengakui perbuatannya

Memperhatikan Pasal 154 jo. Pasal 137 UU RI No. 1 Tahun 2011 jo. Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini :

## MENGADILI

1. Menyatakan Terdakwa MIA MUSTIKA DEWI, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana " Turut serta menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya ".
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) Tahun dan 6 (enam) Bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh

Halaman 75 dari 76 Halaman, Putusan Nomor 47/Pid.B/2020/PNCKr

#### 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

Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan.

4. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan.

5. Menetapkan barang bukti berupa;

- No.1 sampai dengan No. 266;

Dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dipergunakan dalam perkara atas nama MOCH AFIF AZHAR dan SAIFUL MU'MININ;

6. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Selasa, tanggal 14 April 2020, oleh HANDRY SATRIO,SH.MH sebagai Hakim Ketua, ALBERT DWIPUTRA SIANIPAR,SH. dan RIZKI RAMADHAN,SH,masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 20 April 2020 oleh HANDRY SATRIO,SH.MH sebagai Hakim Ketua, ALBERT DWIPUTRA SIANIPAR,SH. dan CHANDRA RAMADHANI, SH., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh ARIE ADI SUCIADI,S.H.M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cikarang, serta dihadiri oleh MUH IBNU FAJAR RAHIM,S.H.M.H Penuntut umum dan dihadapan Terdakwa di damping Penasehat Hukum Terdakwa.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

ALBERT DWIPUTRA SIANIPAR,.S.H.

HANDRY SATRIO,S.H.,M..H

CHANDRA RAMADHANI, SH., MH.

Panitera Pengganti,

ARIE ADI SUCIADI,S.H.M.H.