



**PUTUSAN**

**Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN Pbr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

Nama lengkap : Erdison Mansur;  
Tempat lahir : Lubuk Jantan;  
Umur/tanggal lahir : 63 Tahun / 21 Agustus 1960;  
Jenis Kelamin : Laki-laki;  
Kebangsaan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Jorong Gudam, Kelurahan Pagaruyung, Kecamatan Tajung Emas, Kabupaten Tanah Datar, Propinsi Sumatera Barat;  
Agama : Islam;  
Pekerjaan : Wiraswasta (Direktur PT. Properti Sentral Nusantara);

Terdakwa Erdison Mansur ditahan dalam Rumah Tahanan Negara oleh :

1. Penyidik sejak tanggal 13 Juni 2023 sampai dengan tanggal 02 Juli 2023;
2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 03 Juli 2023 sampai dengan tanggal 11 Agustus 2023;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 08 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 27 Agustus 2023;
4. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 21 Agustus 2023 sampai dengan tanggal 19 September 2023;
5. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 20 September 2023 sampai dengan tanggal 18 November 2023;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum Dodo Wiradana Wiriatma, S.H., David Hardiogo, S.H., M.H., Moses Adi, S.H., M.H dan Alfiansyah Gea, S.H., M.H., masing-masing sebagai Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Law Office DODO WIRADANA WIRIATMA, S.H. & PARTNERS yang beralamat di Jl. Purnama, Perum Purnama Blok A5, No. 2 RT.03/RW.18, Desa Pandau Jaya, Kec. Siak Hulu, Kab. Kampar - Riau berdasarkan surat kuasa tertanggal 12 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 29 Agustus 2023 dibawah register No. 317/SK/Pid/2023/PN Pbr;

Halaman 1 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca :

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN Pbr tanggal 21 Agustus 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN Pbr tanggal 21 Agustus 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan terdakwa **ERDISON MANSUR** bersalah melakukan tindak pidana "**menjual satuan lingkungan perumahan (Lisiba) yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya, DAN menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang atau jasa secara tidak benar dan/atau seolah-olah menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti, DAN tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan sehingga menyebabkan perubahan fungsi ruang**" sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 154 jo pasal 137 UU. RI. Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. DAN Pasal 62 ayat (1) jo pasal 9 ayat (1) huruf (k) UU. RI. Nomor 08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. DAN Pasal 69 (1) jo pasal 61 huruf (a) UU. RI. Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dalam pasal 17 angka 32 UU. RI. No. 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, sebagaimana dalam Dakwaan Kumulatif Kami Jaksa Penuntut Umum.
2. Menghukum Terdakwa **ERDISON MANSUR** dengan pidana penjara selama **4 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan dan denda Rp.1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)** dengan ketentuan apabila denda tersebut tidak dibayar maka diganti dengan pidana penjara selama 3 (tiga) bulan dikurangi selama terdakwa berada dalam masa penahanan, **dengan perintah Terdakwa tetap ditahan.**
3. Menyatakan barang bukti berupa :



Direktori  
Putusa



putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 (dua) lembar Brosur berikut site plan perumahan Sentral Arifin Cluster.
- 2 (dua) lembar Fotocopy Surat perjanjian Kerja nomor : PSN 0009/SPK/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021 antara Sdr. Erdison Mansur selaku Direktur Utama PT. Properti Sentral Nusantara dengan sdr. Muhammad Syarif Harahap selaku Kontraktor.
- 2 (dua) lembar Fotocopy surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) tanggal terbit 24 April 2021 berserta lampiran.
- 2 (dua) lembar Fotocopy surat Nomor Induk Berusaha (NIB) 1242001422349 tanggal terbit 24 April 2021 berserta lampiran.
- 2 (dua) lembar Fotocopy surat Izin Usaha Jasa Kontruksi tanggal terbit 24 April 2021 berserta lampiran.
- 1 (satu) Bundel Fotocopy salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Properti Sentral Nusantara dengan Nomor 12 tanggal 20 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru.
- 2 (dua) lembar Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0027617.AH.01.01.TAHUN 2021 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Properti Sentral Nusantara beserta lampiran.
- 1 (satu) Bundel Fotocopy salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT. Properti Sentral Nusantara" Nomor 17 tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru.
- 1 (satu) lembar surat dari Dirjen Administrasi Hukum Umum Kemenkumham Nomor AHU-AH.01.03.0489130 tanggal 21 Desember 2021 tentang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Properti Sentral Nusantara.
- 1 (satu) Bundel Fotocopy salinan Akta Perjanjian Pembangunan Perumahan dan Penentuan Bagian Nomor 13 tanggal 29 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru.
- 1 (satu) lembar Fotocopy surat keterangan pemilikan tanah nomor 27/KT/1985 tanggal 24 Agustus 1985 atas nama M. Yusuf.
- 1 (satu) lembar Fotocopy surat keterangan pemilikan tanah nomor 60/KT/1980 Bulan Desember 1980 atas nama Abd. Kadir.

Halaman 3 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- 1 (satu) bundel Fotocopy salinan Akta/Grosse Kuasa Nomor 59 tanggal 26 November 2015 yang dibuat oleh Zulkhainen, S.H., M.H. Notaris di Kabupaten Karimun.
- 3 (tiga) lembar Fotocopy surat dari Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru tentang Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan No. SPTPD : 900001056/GAL/21 tanggal 23 Juni 2021 berikut bukti setor.
- 1 (satu) lembar Fotocopy Surat dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pekanbaru Nomor : 591.4/DPUPR/R/827/X/2021 tanggal 27 Oktober 2021 tentang Informasi Peruntukan Lahan.

**Terlampir dalam berkas perkara.**

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

Menimbang, bahwa atas Tuntutan pidana Penuntut Umum tersebut, Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan Pledoi / Pembelaannya secara tertulis pada tanggal 30 Oktober 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menyatakan bahwa terdakwa **Sdr. Erdison Mansur bin Mansur** tidak terbukti kesalahannya secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam **Dakwaan Kesatu, dan Dakwaan Kedua, Dan Dakwaan Ketiga**, pada Surat Dakwaan Penuntut Umum.
2. Membebaskan terdakwa **Sdr. Erdison Mansur bin Mansur**, dari semua tuntutan hukum (*Vrijspreek*) karena **Tidak Terpenuhinya Unsur Delik** sebagaimana yang didakwakan oleh Penuntut Umum atau setidaknya melepaskan terdakwa **Sdr. Erdison Mansur bin Mansur** dari semua tuntutan hukum (*Ontslaag Van Alle Rechtsvervolging*) karena perbuatan yang dilakukan lebih bernuansa Perbuatan Perdata berupa Wanprestasi dari pada suatu Tindak Pidana.
3. Melakukan rehabilitasi bagi diri terdakwa maupun nama baik terdakwa.
4. Menetapkan biaya yang timbul ditanggung oleh Negara;  
Telah mendengar Replik dari Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada Tuntutannya;



Telah mendengar Duplik dari Penasehat Hukum Terdakwa pada pokoknya tetap pada Nota Pembelaannya;

Menimbang, bahwa Terdakwa dihadapkan kepersidangan didakwa telah melakukan tindak pidana sebagaimana disebut dalam Surat Dakwaan Penuntut Umum sebagai berikut :

#### **KESATU**

Bahwa ia Terdakwa ERDISON MANSUR, selaku Direktur PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN), pada kurun waktu pada hari dan tanggal yang sudah tidak diingat lagi, tapi dalam bulan April Tahun 2021 sampai dengan pada hari dan tanggal yang sudah tidak ingat lagi, namun masih dalam bulan Agustus tahun 2022, atau setidaknya tidaknya pada suatu waktu tertentu antara tahun 2021 sampai dengan tahun 2022, bertempat di lokasi pembangunan perumahan, dengan nama ; "Perumahan Sentral Arifin" beralamat di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru atau setidaknya tidaknya pada suatu tempat tertentu, yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru, yang menjual Satuan Lingkungan Perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan Status Hak atas Tanahnya, sebagaimana dimaksud dalam pasal 137 undang undang ini. Perbuatan tersebut Terdakwa lakukan, dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN), berdasarkan akta pendiriannya No. : 12, tanggal 20 April 2021 yang dibuat dihadapan Deke Saputra SH. M.Kn ; Notaris di Pekanbaru dan telah mendapatkan pengesahan pada tanggal 22 April 2021 dari Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia, ; bergerak dibidang usaha properti, yaitu melakukan pembangunan perumahan dan kemudian memperjual-belikan perumahan tersebut ; yang berdasarkan akta pendirian perseroan itu, mengangkat Terdakwa ERDISON MANSUR, selaku Direktur PT. PSN. Selaku Direktur Perseroan, Terdakwa bertanggung jawab penuh terhadap segala kegiatan operasional perusahaan dan mempertanggung-jawabkan pekerjaannya kepada dewan komisaris.
- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT.PSN menguasai dua bidang lahan berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No.: 27/KT/V/1985 dan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No.: 60/KT/V/1980. Kedua bidang lahan satu hamparan, seluas lebih kurang 3,6 (tiga koma enam) hektar tersebut, berada di Jl. Guru

Halaman 5 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru. Terhadap kedua bidang lahan yang telah ditimbun dan dibersihkan tersebut, pada sekira awal bulan April tahun 2021 telah siap dibangun perumahan dengan nama "Perumahan Sentral Arifin," yang sesuai site plan akan dibangun sebanyak 130 unit dengan perincian ; type 45 sebanyak 29 unit, type 54 sebanyak 53 unit dan type 70 sebanyak 48 unit. Dan untuk kegiatan pemasarannya ; PT.PSN telah menyiapkan brosur, pamflet berisi denah perumahan sesuai type dan harga penjualan sesuai type itu serta mengiklankannya pada media sosial dan memasang phamflet pada tempat tempat tertentu, sehingga diketahui oleh orang banyak.

- Bahwa harga perunit type 45 dengan luas tanah 117 m2 ; Terdakwa jual seharga Rp. 250.000.000,- dengan sistim pembayaran tunai 3 kali tahapan, yang pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB seharga Rp.100.000.000,- dan dua tahap berikutnya ; pembayaran per lunasan dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun. Demikian juga terhadap type 54 dengan luas tanah 130 m2 ; terdakwa jual Rp.350.000.000,- dengan pembayaran pada saat PPJB sebesar Rp. 150.000.000,-. Selanjutnya untuk type 70 dengan luas tanah 150 m2 di jual terdakwa seharga Rp.600.000.000,- dengan pembayaran pada saat PPJB sebesar Rp. 300.000.000,.
- Bahwa selaku Direktur PT. PSN. terdakwa menjual perunit sesuai type "Perumahan Sentral Arifin" dengan sistim inden, yaitu pembangunan baru dikerjakan, setelah adanya konsumen yang berminat memesan perumahan tersebut, membayar uang perjanjian pendahuluan jual beli PPJB kepada PT. PSN dan Terdakwa untuk melakukan kegiatan pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" mengikat kerjasama dengan Muhammad Syarif Harahap, selaku pemborong pekerjaan perumahan dan bangunan yang membawa sekitar 30 orang tukang ; yang akan membangun perumahan tersebut.
- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT. PSN. dalam kegiatan pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" tersebut, tanpa ada dilengkapi perizinan dan atau mengurusnya untuk kegiatan membangun perumahan dan kawasan pemukiman tersebut, kepada

Halaman 6 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



instansi terkait ; seperti antara lain Izin Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), Izin Pelaksana (IP), Izin Mendirikan Bangunan (IMB). dan Sertifikat Hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.

- Bahwa pada awal bulan Juni 2021, Nurazma Pajri beserta suaminya Heri Darmawan berminat memesan "Perumahan Sentral Arifin" type 45 di Blok J No. 3 kepada Terdakwa dan pada tanggal 05 Juni 2021 antara Nurazma Pajri yang didampingi suaminya itu, dengan Terdakwa melakukan penanda-tanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB dan setelah itu Nurazma Pajri menyetor uang sebesar Rp.98.000.000,- ke Rekening PT. PSN No. : 5322009844 di Bank Panin, setelah sebelumnya yang bersangkutan membayar *booking fee* sebesar Rp.2.000.000,-. Pada saat penanda-tanganan PPJB tersebut, Heri Darmawan mempertanyakan kepada Terdakwa mengenai status alas hak atas tanah bangunan perumahan yang dipesannya itu, dan Terdakwa menjelaskan kepada Nurazma Pajri beserta suaminya Heri Darmawan, dengan mengatakan "*Saat ini status surat tanahnya masih dalam status SKT dan akan ditingkatkan ke sertifikat hak milik, kemudian akan dibalik namakan kepada pembelinya.*" Sehingga Nurazma Pajri semakin tertarik untuk membeli perumahan tersebut, dengan penjelasan Terdakwa tadi.
- Bahwa atas pembayaran perjanjian pendahuluan jual beli PPJB terhadap pemesanan pembangunan rumah type 45 di Blok J No. 3 tersebut, Muhammad Syarif Harahap di awal bulan Juni 2021 mendapat perintah dari Terdakwa ; untuk membangun perumahan type 45 itu, tanpa satupun perijinan yang dimiliki PT. PSN. Selanjutnya pada tanggal 13 Juli 2021, Nurazma Pajri melakukan pembayaran tahap II sebesar Rp.100.000.000,- melalui transfer ke Rekening PT. PSN di Bank Panin itu, sehingga Nurazma Pajri telah menyetor sebesar Rp.200.000.000,- dan hanya tinggal Rp.50.000.000,- lagi kewajiban perlunasan dari Nurazma Pajri atas pembangunan perumahan yang dipesannya tersebut.
- Bahwa selain Nurazma Pajri, ada beberapa konsumen lain yang membeli "Perumahan Sentral Arifin" type 45 kepada Terdakwa yang telah melakukan pembayaran pertama, yaitu ditandai dengan penandatanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB



dengan Terdakwa ; yang waktu pembelannya tidak beberapa lama berjarak dengan waktu pembelian yang dilakukan Nurazma Pajri. Perumahan yang dibeli konsumen itu telah pula dibangun oleh Muhammad Syarif Harahap selaku pemborong, atas perintah Terdakwa ; yakni diantaranya ada pada beberapa bangunan di blok J.

- Bahwa dengan adanya laporan dari salah seorang warga masyarakat bernama Nemlina Br. Purba ke kantor Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru mengenai Terdakwa selaku Direktur PT. PSN. telah membangun "Perumahan Sentral Arifin" tanpa memiliki IMB, maka pada tanggal 06 Agustus 2021 Terdakwa telah dipanggil dan diperiksa di kantor tersebut ; yang dalam hasil pemeriksaan itu Terdakwa mengakui kesalahannya membangun tanpa IMB dan pengakuannya itu dituangkan Terdakwa dalam surat bermaterai yang ditanda-tanganinya dan bersedia menghentikan pembangunan sampai terbitnya IMB atas pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" tersebut. Namun kenyataannya Terdakwa tidak pernah melakukan pengurusan perzinan apapun, termasuk pengurusan IMB, bahkan Terdakwa tetap meminta Muhammad Syarif Harahap selaku pemborong melanjutkan pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" itu.
- Bahwa pada tanggal 14 September 2021 pihak Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru menerima tembusan Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Nomor : 503/1284/ DPMPTSP-BPKPL/1309, tanggal 8 September 2021 Perihal Surat Teguran yang ditujukan kepada pemilik "Perumahan Sentral Arifin"; karena belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang kemudian Surat Teguran itu telah diterima Terdakwa, namun Terdakwa tidak mengindahkannya dan meminta pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" tetap dilanjutkan. Oleh karena Terdakwa selaku Direktur PT. PSN. tidak patuh atas Surat Teguran DPMPTSP itu, maka Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru menerbitkan Surat Perintah Penghentian Pembangunan No. : 301/POL.PP-PPUD/1048/2021, tanggal 29 September 2021 yang ditujukan kepada Terdakwa selaku Pimpinan PT.PSN, namun pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" tetap dilanjutkan atas perintah terdakwa tersebut.



- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT.PSN melalui surat yang ditanda-tanganinya No. : 003 /PIPL/PSN/X/2021, tanggal 13 Oktober 2021 Perihal Permohonan Informasi Peruntukan Lahan yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru dan menindak-lanjuti surat Terdakwa ini, Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru melalui suratnya No. : 591.4/DPUPR/TR/827/X/2021, tanggal 27 Oktober 2021 yang pada pokok surat itu menginformasikan ; bahwa berdasarkan persil tanah yang dimohon, yaitu Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : 27/KT/1985 Siak Hulu yang terletak di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, dengan luas tanah 39.980 m<sup>2</sup>, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040, fungsi ruang pada persil tanah tersebut, direncanakan sebagian kecil sebagai kawasan perumahan, sebagian sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan kegiatan pembangunan hunian /perumahan tidak diperbolehkan pada Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH).
- Bahwa atas balasan surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru tentang pelarangan melakukan kegiatan pembangunan hunian /perumahan pada lokasi lahan areal pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" tersebut, dikarenakan merupakan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH). dan sebagian sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai, yang oleh karena itu sudah disadari Terdakwa bahwa tidak memungkinkan baginya untuk menyelesaikan status kepemilikan hak atas tanahnya menjadi SHM dan kemudian memecahnya (membalik namakan) menjadi SHM per kapling perumahan yang sudah terjual kepada pembelinya itu, akan tetapi terdakwa tidak memperdulikannya dan tetap memerintahkan untuk melanjutkan pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" tersebut.
- Bahwa karena surat Teguran dari DPMPSTP dan Surat Perintah Penghentian Pembangunan yang dikeluarkan Sat. Polisi Pamong



Praja Kota Pekanbaru, tidak juga diindahkan terdakwa selaku Direktur PT. PSN maka pada akhir bulan oktober 2021, Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru bersama sama petugas dari DPMPTSP. melakukan pemasangan stiker dibebberapa bangunan "Perumahan Sentral Arifin" yang sudah siap dibangun ; yang berbunyi " *Bangunan ini dalam pengawasan, melanggar Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 Tentang IMB*" dan stiker yang berbunyi " *Dilarang membangun tanpa izin dari Walikota Pekanbaru.*" Namun terhadap stiker-stiker ini dihilangkan penampakannya atas perintah Terdakwa ; dengan menutupnya atau menempelnya menggunakan brosur perumahan PT. PSN. sehingga tidak terlihat dan terbaca oleh konsumen yang berniat membeli unit "Perumahan Sentral Arifin" tersebut.

- Bahwa Terdakwa yang mengetahui dan menginsyafi ; tidak akan mungkin dapat baginya untuk meningkatkan status hak atas tanah "Perumahan Sentral Arifin" tersebut menjadi SHM dan membalikan namanya ke pembeli perumahan menjadi SHM atas nama pembeli itu, karena sebab sebagaimana isi surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru diatas, masih juga melakukan penjualan unit perumahan kepada Mohammad Amin yakni pada tanggal 10 Nopember 2021, Terdakwa melakukan penanda-tanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB dengan Mohammad Amin yang membeli perumahan di "Perumahan Sentral Arifin" type 45 pada Blok H No. 5 dengan harga Rp.300.000.000,-. Mohammad Amin segera setelah itu mentransfer sejumlah uang sebesar Rp. 338.000.000,- ke Rekening PT. PSN di Bank Panin No. Rekening 5322009844 sebagai pembayaran lunas atas pembelian rumah yang dipesan Mohammad Amin itu. Pembayaran uang sejumlah itu adalah lanjutan dari pembayaran booking fee sebelumnya sebesar Rp.2.000.000,- dan *include* pembayaran kelebihan tanah dengan harga Rp.40.000.000,- sehingga Mohammad Amin telah menyetor kepada Terdakwa sebesar Rp.340.000.000,-
- Bahwa pada tanggal 30 Juni 2022 sekira pukul 11.00 WIB. Husnaldi, Muhammad Reza dan Ronald ; ketiganya dari Kantor BPN Kota Pekanbaru mengambil beberapa titik kordinat di lahan areal yang telah dibangun "Perumahan Sentral Arifin" ; dengan disaksikan Rizki

Halaman 10 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Direktori  
Putusan



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
mahkamahagung.go.id

Amelia selaku Lurah Tangkerang Tengah, Wahyu Yuliasih selaku sempadan tanah dan didampingi oleh Penyidik Tim Subdit I Ditreskrimsus Polda Riau. Oleh Petugas-petugas BPN Kota Pekanbaru tadi, yakni dari beberapa titik kordinat yang telah diambil kemudian mereka plotingkan kepada Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru yang menggunakan skala 1 : 25.000, sehingga diketahui bahwa sebagian luas areal, yakni  $\pm$  27.200 m<sup>2</sup> yang telah dibangun "Perumahan Sentral Arifin" ; berada didalam Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) berdasarkan Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040.

- Bahwa pada bulan Agustus 2022 seluruh aktifitas pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" dihentikan pihak yang berwajib, yang pada saat itu telah selesai dibangun 22 unit perumahan type 45, dengan jumlah konsumen sebanyak 25 orang yang beberapa diantara orang pembeli itu, ada yang telah melunasinya dan bahkan ada konsumen yang telah menempati rumah yang telah dibeli kepada Terdakwa selaku Direktur PT. PSN tersebut, tanpa Terdakwa bisa menyelesaikan status hak atas tanahnya menjadi SHM perorangan yang telah membelinya tadi, karena termasuk Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH). yang Terdakwa selaku Direktur PT. PSN dilarang melakukan kegiatan pembangunan hunian /perumahan pada lahan areal tersebut.

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 154 jo pasal 137 UU. RI. Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

**DAN**

**KEDUA :**

Bahwa ia Terdakwa ERDISON MANSUR, selaku Direktur PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN), pada kurun waktu pada hari dan tanggal yang sudah tidak diingat lagi, tapi dalam bulan April Tahun 2021 sampai dengan pada hari dan tanggal yang sudah tidak ingat lagi, namun masih dalam bulan Agustus tahun 2022, atau setidaknya tidaknya pada suatu waktu tertentu antara tahun 2021 sampai dengan tahun 2022, bertempat di lokasi pembangunan perumahan, dengan nama ; "Perumahan Sentral Arifin" beralamat di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah,

Halaman 11 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat tertentu, yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru, yang Menawarkan, mempromosikan, mengiklan-kan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar dan/atau salah-olah menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti, sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf (k) undang undang ini.

Perbuatan tersebut Terdakwa lakukan, dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan akta pendirian PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN), No. : 12, tanggal 20 April 2021 yang dibuat dihadapan Deke Saputra SH. M.Kn ; Notaris di Pekanbaru dan telah mendapatkan pengesahan pada tanggal 22 April 2021 dari Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia, ; disebutkan perseroan bergerak dibidang usaha properti, yaitu melakukan pembangunan perumahan dan kemudian memperjual-belikan perumahan tersebut ; dan berdasarkan akta pendirian badan usaha ini, Terdakwa **ERDISON MANSUR**, diangkat sebagai Direktur PT. PSN. Selaku Direktur Perseroan, Terdakwa bertanggung jawab penuh terhadap segala kegiatan operasional perusahaan dan mempertanggung-jawabkan pekerjaannya kepada dewan komisaris.
- Bahwa selaku Direktur PT.PSN. Terdakwa menguasai dua bidang lahan berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : **27/KT/V/1985** dan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : **60/KT/V/1980**. Kedua bidang lahan satu hamparan, seluas lebih kurang 3,6 (tiga koma enam) hektar tersebut, berada di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru. Terhadap kedua bidang lahan yang telah ditimbun dan dibersihkan tersebut, pada sekira awal bulan April tahun 2021 telah siap dibangun perumahan dengan nama "Perumahan Sentral Arifin," yang sesuai site plan akan dibangun sebanyak 130 unit dengan perincian ; type 45 sebanyak 29 unit, type 54 sebanyak 53 unit dan type 70 sebanyak 48 unit. Dan untuk kegiatan pemasarannya ; PT.PSN telah menyiapkan dan menyebarkan brosur, pamflet berisi denah perumahan sesuai type dan harga penjualan sesuai type itu serta mengiklankannya pada media sosial dan memasang phamflet pada tempat tempat tertentu, sehingga diketahui oleh umum, meskipun Terdakwa dalam kegiatan usahanya itu tanpa ada dilengkapi perizinan dan atau mengurusnya

Halaman 12 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



untuk kegiatan membangun perumahan dan kawasan pemukiman tersebut, kepada instansi terkait ; seperti antara lain Izin Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), Izin Pelaksana (IP), Izin Mendirikan Bangunan (IMB). dan Sertifikat Hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.

- Bahwa harga perunit type 45 dengan luas tanah 117 m<sup>2</sup> ; Terdakwa jual seharga Rp. 250.000.000,- dengan sistim pembayaran tunai 3 kali tahapan, yang pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB seharga Rp.100.000.000,- dan dua tahap berikutnya ; pembayaran perlunasan dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun. Demikian juga terhadap type 54 dengan luas tanah 130 m<sup>2</sup> ; terdakwa jual Rp.350.000.000,- dengan pembayaran pada saat PPJB sebesar Rp. 150.000.000,-. Selanjutnya untuk type 70 dengan luas tanah 150 m<sup>2</sup> di jual terdakwa seharga Rp.600.000.000,- dengan pembayaran pada saat PPJB sebesar Rp. 300.000.000,-
- Bahwa selaku Direktur PT. PSN. terdakwa menjual perunit sesuai type “Perumahan Sentral Arifin” dengan sistim inden, yaitu pembangunan baru dikerjakan, setelah adanya konsumen yang berminat memesan perumahan tersebut, membayar uang perjanjian pendahuluan jual beli PPJB kepada PT. PSN dan Terdakwa untuk melakukan kegiatan pembangunan “Perumahan Sentral Arifin” mengikat kerjasama dengan Muhammad Syarif Harahap, selaku pemborong pekerjaan perumahan dan bangunan yang membawa sekitar 30 orang tukang ; yang akan membangun perumahan tersebut.
- Bahwa pada awal bulan Juni 2021, Nurazma Pajri beserta suaminya Heri Darmawan berminat memesan “Perumahan Sentral Arifin” type 45 di Blok J No. 3 kepada Terdakwa dan pada tanggal 05 Juni 2021 antara Nurazma Pajri yang didampingi suaminya itu, dengan Terdakwa melakukan penanda-tanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB dan setelah itu Nurazma Pajri menyetor uang sebesar Rp.98.000.000,- ke Rekening PT. PSN No. : 5322009844 di Bank Panin, setelah sebelumnya yang bersangkutan membayar booking fee sebesar Rp.2.000.000,-. Pada saat penanda-tanganan PPJB tersebut, Heri Darmawan mempertanyakan kepada Terdakwa mengenai status alas hak atas tanah bangunan

Halaman 13 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



perumahan yang dipesannya itu, dan Terdakwa yang sedari awal sudah mengetahui terhadap lahan areal itu sedang bersengketa antara lain dengan Martua Saragih, dkk dan atau dengan Maimanah Umar; malah mejelaskan kepada Nurazma Pajri berserta suaminya Heri Darmawan itu, dengan mengatakan “*Saat ini status surat tanahnya masih dalam status SKT dan akan ditingkatkan ke sertifikat hak milik, kemudian akan dibalik namakan kepada pembelinya.*” Sehingga Nurazma Pajri semakin tertarik untuk membeli perumahan tersebut, dengan penjelasan Terdakwa tadi.

- Bahwa atas pembayaran perjanjian pendahuluan jual beli PPJB terhadap pemesanan pembangunan rumah type 45 di Blok J No. 3 tersebut, Muhammad Syarif Harahap di awal bulan Juni 2021 mendapat perintah dari Terdakwa ; untuk membangun perumahan type 45 itu, tanpa satupun perijinan yang dimiliki PT. PSN. Selanjutnya pada tanggal 13 Juli 2021, Nurazma Pajri melakukan pembayaran tahap II sebesar Rp.100.000.000,- melalui transfer ke Rekening PT. PSN di Bank Panin itu, sehingga Nurazma Pajri telah menyetor sebesar Rp.200.000.000, dan hanya tinggal Rp.50.000.000,- lagi kewajiban perlunasan dari Nurazma Pajri atas pembangunan perumahan yang dipesannya tersebut.
- Bahwa ada beberapa konsumen lain, selain Nurazma Pajri, yang membeli “Perumahan Sentral Arifin” type 45 kepada Terdakwa yang telah melakukan pembayaran pertama, yaitu ditandai dengan penandatanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB dengan Terdakwa ; yang waktu pembeliannya tidak beberapa lama berjarak dengan waktu pembelian yang dilakukan Nurazma Pajri. Perumahan yang dibeli konsumen itu telah pula dibangun oleh Muhammad Syarif Harahap selaku pemborong, atas perintah Terdakwa ; yakni diantaranya ada pada beberapa bangunan di blok J.
- Bahwa Nemlina Br. Purba pada sekira akhir bulan Juli 2021 ada membuat laporan ke kantor Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru mengenai Terdakwa selaku Direktur PT. PSN. telah membangun “Perumahan Sentral Arifin” tanpa memiliki IMB, maka pada tanggal 06 Agustus 2021 Terdakwa telah dipanggil dan diperiksa di kantor tersebut ; yang dalam hasil pemeriksaan itu Terdakwa mengakui kesalahannya membangun tanpa IMB dan pengakuannya itu



dituangkan Terdakwa dalam surat bermaterai yang ditanda-tanganinya dan bersedia menghentikan pembangunan sampai terbitnya IMB atas pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" tersebut. Namun kenyataannya Terdakwa tidak pernah melakukan pengurusan perzinan apapun, termasuk pengurusan IMB, bahkan Terdakwa tetap meminta Muhammad Syarif Harahap selaku pemborong melanjutkan pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" itu.

- Bahwa pada tanggal 14 Setember 2021 pihak Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru menerima tembusan Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Nomor : 503/1284/ DPMPTSP-BPKPL/1309, tanggal 8 September 2021 Perihal Surat Teguran yang ditujukan kepada pemilik "Perumahan Sentral Arifin"; karena belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang kemudian Surat Teguran itu telah diterima Terdakwa, namun Terdakwa tidak mengindahkannya dan meminta pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" tetap dilanjutkan. Oleh karena Terdakwa selaku Direktur PT. PSN. tidak patuh atas Surat Teguran DPMPTSP itu, maka Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru menerbitkan Surat Perintah Penghentian Pembangunan No. : 301/POL.PP-PPUD/1048/2021, tanggal 29 September 2021 yang ditujukan kepada Terdakwa selaku Pimpinan PT.PSN, namun pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" tetap dilanjutkan atas perintah terdakwa tersebut.
- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT.PSN melalui surat yang ditanda-tanganinya No. : 003 /PIPL/PSN/X/2021, tanggal 13 Oktober 2021 Perihal Permohonan Informasi Peruntukan Lahan yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru dan menindaklanjuti surat Terdakwa ini, Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru melalui suratnya No. : 591.4/DPUPR/TR/827/X/2021, tanggal 27 Oktober 2021 yang pada pokok surat itu menginformasikan ; bahwa berdasarkan persil tanah yang dimohon yaitu Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : 27/KT/1985 Siak Hulu yang terletak di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, dengan luas tanah 39.980 m2, berdasarkan Peraturan



Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040, fungsi ruang pada persil tanah tersebut, direncanakan sebagian kecil sebagai kawasan perumahan, sebagian sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan kegiatan pembangunan hunian /perumahan tidak diperbolehkan pada Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH).

- Bahwa atas balasan surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru tentang pelarangan melakukan kegiatan pembangunan hunian /perumahan pada lokasi lahan areal pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" tersebut, dikarenakan merupakan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH). dan sebagian sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai, yang oleh karena itu sudah disadari Terdakwa bahwa tidak memungkinkan baginya untuk membangun perumahan di lokasi itu, apalagi untuk menyelesaikan status kepemilikan hak tanahnya menjadi SHM dan kemudian memecahnya (membalik namakan) menjadi SHM per kapling perumahan yang sudah terjual kepada pembelinya itu, akan tetapi terdakwa tidak memperdulikannya dan tetap memerintahkan untuk melanjutkan pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" tersebut.
- Bahwa karena surat Teguran dari DPMPTSP dan Surat Perintah Penghentian Pembangunan yang dikeluarkan Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru, tidak juga diindahkan terdakwa selaku Direktur PT. PSN maka pada akhir bulan oktober 2021, Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru bersama sama petugas dari DPMPTSP. melakukan pemasangan stiker di beberapa bangunan "Perumahan Sentral Arifin" yang sudah siap dibangun ; yang berbunyi "*Bangunan ini dalam pengawasan, melanggar Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 Tentang IMB*" dan stiker yang berbunyi "*Dilarang membangun tanpa izin dari Walikota Pekanbaru.*" Namun terhadap stiker-stiker ini dihilangkan penampakannya atas perintah Terdakwa ; dengan menutupnya atau menempelnya menggunakan brosur perumahan PT. PSN. sehingga



tidak terlihat dan terbaca oleh konsumen yang berniat membeli unit “Perumahan Sentral Arifin” tersebut.

- Bahwa meskipun Terdakwa mengetahui dan menginsyafi tidak memungkinkan baginya untuk membangun “Perumahan Sentral Arifin” dilokasi tersebut, apalagi meningkatkan status hak atas tanah “Perumahan Sentral Arifin” itu menjadi SHM dan membalikan namanya ke pembeli perumahan menjadi SHM atas nama pembeli-pembelinya itu, karena sebab sebagaimana isi surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru diatas, masih juga melakukan penjualan unit perumahan kepada Mohammad Amin, tanpa memberitahukan status lahan dimaksud kepada pembeli ini, terbukti yakni pada tanggal 10 Nopember 2021, Terdakwa melakukan penanda-tanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB dengan Mohammad Amin tersebut, yang membeli perumahan di “Perumahan Sentral Arifin” type 45 pada Blok H No 5 dengan harga Rp.300.000.000,-. Mohammad Amin yang dapat penjelasan dari Terdakwa status tanahnya akan Terdakwa tingkatkan menjadi SHM dan membalik namakan perkaplingnya kepada pembeli yang telah melunasi, segera setelah itu mentransfer sejumlah uang sebesar Rp. 338.000.000,- ke Rekening PT. PSN di Bank Panin No. Rekening 5322009844 sebagai pembayaran lunas atas pembelian rumah yang dipesan Mohammad Amin itu. Pembayaran uang sejumlah itu adalah lanjutan dari pembayaran booking fee sebelumnya sebesar Rp.2.000.000,- dan *include* pembayaran kelebihan tanah dengan harga Rp.40.000.000,- sehingga Mohammad Amin telah menyetor kepada Terdakwa sebesar Rp.340.000.000,-
- Bahwa Heri Darmawan sebagai suami dari konsumen Nurazma Pajri yang membeli “Perumahan Sentral Arifin” pada type 45 di Blok J No. 3 yang kemudian mengetahui ternyata status hak atas tanah perumahan tersebut merupakan Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH). maka pada bulan Januari 2022 menghubungi Terdakwa dan mendatangi kantor PT. PSN untuk meminta pengembalian uangnya, namun Terdakwa tidak bisa dihubungi dan uang yang telah distorkan istrinya, Nurazma Pajri sebesar Rp.200.000.000,- sampai saat ini tidak pernah dikembalikan Terdakwa. Demikian juga Mohammad Amin yang bangunan perumahannya tidak pernah



terselesaikan sampai bulan Juli 2022 ; dan bangunannya sudah mulai hancur dan roboh, yang akhirnya Mohammad Amin meminta pengembalian uangnya yang telah disetorkan kepada PT. PSN., yang Terdakwa selaku direkturnya ; sebesar Rp Rp.340.000.000,- juga tidak pernah dikembalikan Terdakwa sampai dengan sekarang ; sehingga konsumen atas nama Nurazma Pajri dan Mohammad Amin telah menderita kerugian sejumlah yang telah mereka masing-masing setorkan kepada Terdakwa selaku Direktur PT. PSN.

- Bahwa pada bulan Agustus 2022 seluruh aktifitas pembangunan “Perumahan Sentral Arifin” dihentikan pihak yang berwajib, yang pada saat itu telah selesai dibangun 22 unit perumahan type 45, dengan jumlah konsumen sebanyak 25 orang ; sehingga menambah panjang daftar nama konsumen yang telah menderita kerugian akibat perbuatan terdakwa dimaksud.

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 62 ayat (1) jo pasal 9 ayat (1) huruf (k) UU. RI. Nomor 08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

#### DAN

#### KETIGA

Bahwa ia Terdakwa **ERDISON MANSUR**, selaku Direktur PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN), pada kurun waktu pada hari dan tanggal yang sudah tidak diingat lagi, tapi dalam bulan April Tahun 2021 sampai dengan pada hari dan tanggal yang sudah tidak ingat lagi, namun masih dalam bulan Agustus tahun 2022, atau setidaknya tidaknya pada suatu waktu tertentu antara tahun 2021 sampai dengan tahun 2022, bertempat di lokasi pembangunan perumahan, dengan nama ; “Perumahan Sentral Arifin” beralamat di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru atau setidaknya tidaknya pada suatu tempat tertentu, yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Pekanbaru, yang tidak mentaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 61 huruf (a) undang undang ini, yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang. Perbuatan tersebut Terdakwa lakukan, dengan cara-cara sebagai berikut :

- Bahwa Terdakwa ERDISON MANSUR, ditetapkan sebagai Direktur PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN), berdasarkan akta pendirian PT. PSN No : 12, tanggal 20 April 2021 yang dibuat dihadapan Deke Saputra SH. M.Kn ; Notaris di Pekanbaru dan telah



mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia, pada tanggal 22 April 2021. Selaku Direktur PT. PSN Terdakwa bertanggung jawab penuh terhadap segala kegiatan operasional perusahaan yang bergerak dibidang usaha properti, yaitu melakukan pembangunan perumahan dan kemudian memperjual-belikan perumahan tersebut.

- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT.PSN menguasai dua bidang lahan berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No : **27/KT/V/1985** dan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No : **60/KT/V/1980**. Kedua bidang lahan satu hamparan, seluas lebih kurang 3,6 (tiga koma enam) hektar tersebut, berada di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru. Terhadap kedua bidang lahan yang telah ditimbun dan dibersihkan tersebut, pada sekira awal bulan April tahun 2021 telah siap dibangun perumahan dengan nama "Perumahan Sentral Arifin," yang sesuai site plan akan dibangun sebanyak 130 unit dengan perincian ; type 45 sebanyak 29 unit, type 54 sebanyak 53 unit dan type 70 sebanyak 48 unit. Dan untuk kegiatan pemasarannya ; PT.PSN telah menyiapkan brosur, pamflet berisi denah perumahan sesuai type dan harga penjualan sesuai type itu serta mengiklankannya pada media sosial dan memasang phamflet pada tempat tempat tertentu, sehingga diketahui oleh umum.
- Bahwa harga perunit type 45 dengan luas tanah 117 m2 ; Terdakwa jual seharga Rp. 250.000.000,- dengan sistim pembayaran tunai 3 kali tahapan, yang pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB seharga Rp.100.000.000,- dan dua tahap berikutnya ; pembayaran perlunasan dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun. Demikian juga terhadap type 54 dengan luas tanah 130 m2 ; terdakwa jual Rp.350.000.000,- dengan pembayaran pada saat PPJB sebesar Rp. 150.000.000,-. Selanjutnya untuk type 70 dengan luas tanah 150 m2 di jual terdakwa seharga Rp.600.000.000,- dengan pembayaran pada saat PPJB sebesar Rp. 300.000.000,-
- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT. PSN. menjual perunit sesuai type "Perumahan Sentral Arifin" dengan sistim inden, yakni pembangunan baru mulai dikerjakan, setelah adanya konsumen



yang berminat memesan perumahan tersebut, dan membayar uang perjanjian pendahuluan jual beli PPJB kepada PT. PSN dan Terdakwa untuk melakukan kegiatan pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" mengikat kerjasama dengan Muhammad Syarif Harahap, selaku pemborong pekerjaan perumahan dan bangunan yang membawa sekitar 30 orang tukang ; yang akan membangun perumahan dimaksud.

- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT. PSN. dalam kegiatan pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" tersebut, tanpa ada dilengkapi perizinan dan atau mengurusnya untuk kegiatan membangun perumahan dan kawasan pemukiman tersebut, kepada instansi terkait ; seperti antara lain Izin Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), Izin Pelaksana (IP), Izin Mendirikan Bangunan (IMB). dan Sertifikat Hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.
- Bahwa Nurazma Pajri beserta suaminya Heri Darmawan pada sekira awal bulan Juni 2021, berminat memesan "Perumahan Sentral Arifin" type 45 di Blok J No. 3 kepada Terdakwa dan pada tanggal 05 Juni 2021 antara Nurazma Pajri yang didampingi suaminya itu, dengan Terdakwa melakukan penanda-tanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB dan setelah itu Nurazma Pajri menyetor uang sebesar Rp.98.000.000,- ke Rekening PT. PSN No. : 5322009844 di Bank Panin, setelah sebelumnya yang bersangkutan membayar *booking fee* sebesar Rp.2.000.000,-. Pada saat penanda-tanganan PPJB tersebut, Heri Darmawan mempertanyakan kepada Terdakwa mengenai status alas hak atas tanah bangunan perumahan yang dipesannya itu, dan Terdakwa menjelaskan kepada Nurazma Pajri beserta suaminya Heri Darmawan, dengan mengatakan "*Saat ini status surat tanahnya masih dalam status SKT dan akan ditingkatkan ke sertifikat hak milik, kemudian akan dibalik namakan kepada pembelinya.*" Sehingga Nurazma Pajri semakin tertarik untuk membeli perumahan tersebut, dengan penjelasan Terdakwa tadi.
- Bahwa atas pembayaran perjanjian pendahuluan jual beli PPJB terhadap pemesanan pembangunan rumah type 45 di Blok J No. 3 tersebut, Muhammad Syarif Harahap di awal bulan Juni 2021 mendapat perintah dari Terdakwa ; untuk membangun perumahan

Halaman 20 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



type 45 itu, tanpa satupun perijinan yang dimiliki PT. PSN. Selanjutnya pada tanggal 13 Juli 2021, Nurazma Pajri melakukan pembayaran tahap II sebesar Rp.100.000.000,- melalui transfer ke Rekening PT. PSN di Bank Panin itu, sehingga Nurazma Pajri telah menyetor sebesar Rp.200.000.000,- dan hanya tinggal Rp.50.000.000,- lagi kewajiban perlunasan dari Nurazma Pajri atas pembangunan perumahan yang dipesannya itu.

- Bahwa selain Nurazma Pajri, ada beberapa konsumen lain yang membeli "Perumahan Sentral Arifin" type 45 kepada Terdakwa yang telah melakukan pembayaran pertama, yaitu ditandai dengan penandatanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB dengan Terdakwa ; yang waktu pembeliannya tidak beberapa lama berjarak dengan waktu pembelian yang dilakukan Nurazma Pajri. Perumahan yang dibeli konsumen itu telah pula dibangun oleh Muhammad Syarif Harahap selaku pemborong, atas perintah Terdakwa ; yakni diantaranya ada pada beberapa bangunan di blok J.
- Bahwa dengan adanya laporan dari salah seorang warga masyarakat bernama Nemlina Br. Purba ke kantor Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru mengenai Terdakwa selaku Direktur PT. PSN. telah membangun "Perumahan Sentral Arifin" tanpa memiliki IMB, maka pada tanggal 06 Agustus 2021 Terdakwa telah dipanggil dan diperiksa di kantor tersebut ; yang dalam hasil pemeriksaan itu Terdakwa mengakui kesalahannya membangun tanpa IMB dan pengakuannya itu dituangkan Terdakwa dalam surat bermaterai yang ditanda-tanganinya dan bersedia menghentikan pembangunan sampai terbitnya IMB atas pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" tersebut. Namun kenyataannya Terdakwa tidak pernah melakukan pengurusan perzinan apapun, termasuk pengurusan IMB, bahkan Terdakwa tetap meminta Muhammad Syarif Harahap selaku pemborong melanjutkan pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" itu.
- Bahwa pada tanggal 14 September 2021 pihak Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru menerima tembusan Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Nomor : 503/1284/ DPMPTSP-BPKPL/1309, tanggal 8 September 2021 Perihal Surat Teguran yang ditujukan kepada pemilik

Halaman 21 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



“Perumahan Sentral Arifin”; karena belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang kemudian Surat Teguran itu telah diterima Terdakwa, namun Terdakwa tidak mengindahkannya dan meminta pembangunan “Perumahan Sentral Arifin” tetap dilanjutkan. Oleh karena Terdakwa selaku Direktur PT. PSN. tidak patuh atas Surat Teguran DPMPTSP itu, maka Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru menerbitkan Surat Perintah Penghentian Pembangunan No. : 301/POL.PP-PPUD/1048/2021, tanggal 29 September 2021 yang ditujukan kepada Terdakwa selaku Pimpinan PT.PSN, namun pembangunan “Perumahan Sentral Arifin” tetap dilanjutkan atas perintah terdakwa itu.

- Bahwa selaku Direktur PT.PSN Terdakwa melalui surat yang ditanda-tanganinya No. : 003 /PIPL/PSN/X/2021, tanggal 13 Oktober 2021 Perihal Permohonan Informasi Peruntukan Lahan yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru dan menindak-lanjuti surat Terdakwa ini, Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru melalui suratnya No. : 591.4/DPUPR/TR/827/X/2021, tanggal 27 Oktober 2021 yang pada pokok surat itu menginformasikan ; bahwa berdasarkan persil tanah yang dimohon, yaitu Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : 27/KT/1985 Siak Hulu yang terletak di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, dengan luas tanah 39.980 m2, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040, fungsi ruang pada persil tanah tersebut, direncanakan sebagian kecil sebagai kawasan perumahan, **sebagian sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan kegiatan pembangunan hunian /perumahan tidak diperbolehkan pada Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH).**
- Bahwa atas balasan surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru tentang pelarangan melakukan kegiatan pembangunan hunian /perumahan pada lokasi lahan areal pembangunan “Perumahan Sentral Arifin” tersebut,

Halaman 22 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



dikarenakan merupakan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH). dan sebagian sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai, yang oleh karena itu sudah disadari Terdakwa bahwa tidak memungkinkan baginya untuk memanfaatkan lahan areal itu lagi untuk kegiatan pembangunan hunian, apalagi akan menyelesaikan status kepemilikan hak atas tanahnya menjadi SHM dan kemudian memecahnya (membalik namakan) menjadi SHM per kapling perumahan yang sudah terjual kepada pembelinya itu, akan tetapi terdakwa tidak memperdulikannya dan tetap memanfaatkan lokasi itu untuk kegiatan pembangun perumahan dengan memerintahkan tetap melanjutkan pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" tersebut.

- Bahwa karena surat Teguran dari DPMPTSP dan Surat Perintah Penghentian Pembangunan yang dikeluarkan Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru, tidak juga diindahkan terdakwa selaku Direktur PT. PSN maka pada akhir bulan oktober 2021, Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru bersama sama petugas dari DPMPTSP. melakukan pemasangan stiker di beberapa bangunan "Perumahan Sentral Arifin" yang sudah siap dibangun ; yang berbunyi "*Bangunan ini dalam pengawasan, melanggar Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 Tentang IMB*" dan stiker yang berbunyi "*Dilarang membangun tanpa izin dari Walikota Pekanbaru.*" Namun terhadap stiker-stiker ini dihilangkan penampakannya atas perintah Terdakwa ; dengan menutupnya atau menempelnya menggunakan brosur perumahan PT. PSN. sehingga tidak terlihat dan terbaca oleh konsumen yang berniat membeli unit "Perumahan Sentral Arifin" tersebut.
- Bahwa Terdakwa yang mengetahui dan menginsyafi ; tidak diperbolehkan melakukan aktifitas pembangunan perumahan di lokasi yang telah ditetapkan sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai, karena sebab sebagaimana isi surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru diatas, masih juga melakukan penjualan unit perumahan kepada Mohammad Amin yakni pada tanggal 10 Nopember 2021, Terdakwa melakukan penanda-tanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB dengan Mohammad Amin yang membeli perumahan di "Perumahan

Halaman 23 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Sentral Arifin” type 45 pada Blok H No. 5 dengan harga Rp.300.000.000,-. Mohammad Amin segera setelah itu mentransfer sejumlah uang sebesar Rp. 338.000.000,- ke Rekening PT. PSN di Bank Panin No. Rekening 5322009844 sebagai pembayaran lunas atas pembelian rumah yang dipesan Mohammad Amin itu. Pembayaran uang sejumlah itu adalah lanjutan dari pembayaran *booking fee* sebelumnya sebesar Rp.2.000.000,- dan *include* pembayaran kelebihan tanah dengan harga Rp.40.000.000,- sehingga Mohammad Amin telah menyetor kepada Terdakwa sebesar Rp.340.000.000,-

- Bahwa pada tanggal 30 Juni 2022 sekira pukul 11.00 WIB. Husnaldi, Muhammad Reza dan Ronald ; ketiganya dari Kantor BPN Kota Pekanbaru mengambil beberapa titik kordinat di lahan areal yang telah dibangun “Perumahan Sentral Arifin” ; dengan disaksikan Rizki Amelia selaku Lurah Tangkerang Tengah, Wahyu Yuliasih selaku sempadan tanah dan didampingi oleh Penyidik Tim Subdit I Ditreskrimsus Polda Riau. Oleh Petugas-petugas BPN Kota Pekanbaru tadi, yakni dari beberapa titik kordinat yang telah diambil kemudian mereka plotingkan kepada Peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru yang menggunakan skala 1 : 25.000, sehingga diketahui bahwa sebagian luas areal, yakni  $\pm$  27.200 m<sup>2</sup> yang telah dibangun “Perumahan Sentral Arifin” ; berada didalam **Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH)** berdasarkan Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040.
- Bahwa pada bulan Agustus 2022 seluruh aktifitas pembangunan “Perumahan Sentral Arifin” dihentikan pihak yang berwajib, yang pada saat itu telah selesai dibangun 22 unit perumahan type 45, dengan jumlah konsumen sebanyak 25 orang yang beberapa diantara orang pembeli itu, ada yang telah melunasinya dan bahkan ada konsumen yang telah menempati rumah yang telah dibeli kepada Terdakwa selaku Direktur PT. PSN tersebut.
- Bahwa berdasarkan pasal 78 huruf (a) Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040. hanya kegiatan pembuatan taman, hutan kota, kegiatan reboisasi serta kegiatan pembangunan sarana

Halaman 24 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



dan prasarana yang mendukung Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang diperbolehkan, sedangkan kegiatan pembangunan perumahan/hunian dilarang berdasarkan pasal 78 huruf (c) ketentuan tersebut. Dengan kegiatan Terdakwa selaku Direktur PT. PSN melakukan pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" diatas areal yang telah ditetapkan sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang hal demikian tidak diperbolehkan berdasarkan peraturan diatas sehingga akibat perbuatan Terdakwa tersebut telah mengakibatkan perubahan fungsi ruang.

Perbuatan Terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 69 (1) jo Pasal 61 huruf (a) UU. RI. Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dalam Pasal 17 angka 32 UU. RI No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang RI No. 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-undang;

Menimbang, bahwa terhadap surat dakwaan Penuntut Umum diatas, Penasihat Hukum Terdakwa telah mengajukan Nota Keberatan/Eksepsi, tertanggal 04 September 2023, dan atas Keberatan Penasihat Hukum Terdakwa tersebut, Penuntut Umum telah mengajukan tanggapannya tertanggal 07 September 2023;

Menimbang, bahwa atas eksepsi / Nota Keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela, tertanggal 12 September 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### MENGADILI :

1. Menyatakan keberatan dari Penasihat Hukum Terdakwa ERDISON MANSUR tersebut tidak diterima;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN Pbr atas nama Terdakwa ERDISON MANSUR tersebut di atas;
3. Menanggunghkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dakwaannya terhadap Terdakwa, Penuntut Umum dipersidangan telah mengajukan saksi-saksi yaitu :

1. **Saksi Herman Datuk**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.

Halaman 25 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa Saksi Sebagai pelapor dalam perkara ini sesuai dengan Laporan Polisi Nomor : LP/B/129/III/2022/SPKT/RIAU tanggal 10 Maret 2022.
- Bahwa saksi melaporkan PT. Properti Sentral Nusantara yang melakukan pembangunan perumahan yaitu Perumahan Sentral Arifin di Jl. Guru Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai yang mana areal pembangunan perumahan tersebut masuk dalam Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan sejak tahun 1990 diatas tanah tersebut telah terpasang plang dengan ukuran lebih kurang 150 cm x 80 cm yang bertuliskan "DILARANG MEMBANGUN. MASUK RTH", akan tetapi pada sekitar 2007 plang tersebut hilang dan saksi tidak tahu siapa yang mencabut plang tersebut.
- Bahwa saksi mengetahui Direktur PT. Properti Sentral Nusantara adalah Terdakwa ERDISON MANSUR dan alamat kantornya di Jl. Arifin Ahmad Kota Pekanbaru.
- Bahwa sebagian tanah yang dikuasai oleh PT. Properti Sentral Nusantara tersebut merupakan milik masyarakat dan saksi sendiri. Saksi memiliki tanah seluas 625 M2 yang dibeli dari Sdr. Bedjo Pranoto pada tahun 2015. Dan Sdr. Bedjo Pranoto tersebut telah memiliki tanah tersebut seluas ± 1,8 Ha sejak tahun 1982, dan sejak tahun 2003 Saksi bekerja kepada Sdr. Bedjo Pranoto tersebut untuk membersihkan tanahnya. Dan pada tahun 2015 dengan memperhitungkan bahwa Saksi sudah bekerja untuk Sdr. Bedjo Pranoto dalam waktu yang lama (sejak 2003) maka Sdr. Bedjo Pranoto menjual tanah tersebut dengan harga yang murah kepada Saksi selaku pekerjanya, yaitu seharga Rp. 400.000.- (empat ratus ribu rupiah). Alas hak yang Saksi miliki adalah Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) pada tahun 2015 yang dikeluarkan oleh Lurah Tangkerang Tengah dan diketahui oleh Camat Marpoyan Damai.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin tersebut sejak bulan April 2021 dan masih berlangsung sampai dengan sekarang dan setahu saksi sudah berdiri 30 (tiga puluh) unit rumah dari rencana mereka membangun 150 (seratus lima puluh unit).

Halaman 26 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Direktur  
Putusan



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

hagang.go.id

- Bahwa setahu saksi PT. Properti Sentral Nusantara tidak memiliki perizinan dalam membangun perumahan Sentral Arifin tersebut.
- Bahwa Saksi tidak tahu secara pasti apa alas hak kepemilikan atas tanah tersebut yang dimiliki oleh PT. Properti Sentral Nusantara.
- Bahwa setahu Saksi PT. Properti Sentral Nusantara tidak membeli tanah tersebut, melainkan memiliki perjanjian kerjasama dengan ABDUL KADIR Als BACOK dengan PT. Properti Sentral Nusantara.
- Bahwa setahu Saksi ABDUL KADIR Als BACOK tidak memiliki tanah di lahan tersebut, yang bersangkutan hanya mengklaim sebagai pemilik tanah tanpa dasar yang jelas.
- Bahwa sekitar tahun 2014 Lurah Tangkerang Tengah yang seingat saksi bernama Sdr. ISWAHYUDI mendatangi masyarakat setempat dan memberitahukan bahwa area tersebut merupakan daerah resapan sehingga masyarakat belum diizinkan membangun.
- Bahwa saksi pernah meminta penjelasan dari aparat pemerintahan setempat sehubungan dengan kegiatan pembangunan perumahan dimaksud yaitu pada bulan Juli 2021, Saksi pernah menemui RT.02 Sdr. Ardi Tanjung dan RW.15 H.Zakaria untuk menanyakan mengapa mereka membiarkan PT. Properti Sentral Nusantara membangun perumahan di tanah tersebut, sedangkan mereka mengetahui bahwa tanah tersebut merupakan milik masyarakat, dan mereka menyatakan bahwa mereka tidak bisa melarang ataupun menghentikan kegiatan PT. Properti Sentral Nusantara tersebut karena mereka takut dengan kekuatan PT. Properti Sentral Nusantara di lapangan yang sangat ramai. Kemudian pada bulan yang sama yaitu Juli 2021, saksi bersama-sama dengan Saksi Sugito dan Sdr. Sugimin yang juga memiliki tanah di area tersebut, menemui Lurah Tangkerang Tengah Sdr. Tengku Rizki Amalia dan menanyakan mengenai Perumahan Sentral Arifin tersebut dan jawaban yang Kami terima bahwa Lurah Tangkerang Tengah tidak pernah memberikan izin kepada PT. Properti Sentral Nusantara untuk membangun Perumahan diatas tanah tersebut.
- Bahwa Saksi tidak pernah menemui Direktur PT. Properti Sentral Nusantara atau pun mendatangi kantornya namun Saksi pernah menjumpai Direktur PT. Properti Sentral Nusantara yaitu Terdakwa ERDISON MANSUR dilokasi Pembangunan Perumahan Sentral Arifin

Halaman 27 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



untuk menanyakan perihal kepemilikan alas hak kepemilikan tanah atas nama ABDUL KADIR Als BACOK.

- Bahwa Saksi membenarkan surat-surat dan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan.
- Bahwa tanah pembangunan rumah tersebut dari wakaf.
- Bahwa salah satu laporannya tentang RTH (Ruang terbuka Hijau).
- Bahwa dasarnya laporan RTH tersebut sebagaimana setahu saksi menunggu waktu itu dari RW15 dan RW16.
- Bahwa Setahu saksi lahan tersebut sebagian RTH.
- Bahwa Pembangunan mulai dari tahun 2020, saksi tahu itu dibangun pada tahun 2020 dari laporan istri saksi, karena waktu itu saksi tidak ada ditempat.
- Bahwa Rumah tersebut mulai dibangun pada tahun 2021.

Terdakwa menerangkan keberatan atas keterangan Saksi tersebut, yaitu:

- Tidak benar pembangunan perumahan itu tahun 2020 tapi dibangun tahun 2021.
- Saksi mengatakan dibangun pada tahun 2020, tetapi perusahaan ini baru ada di bulan April 2021.
- Ribut masalah RTH, tetapi ternyata tentang kepemilikan tanah

**2. Saksi Sugito**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa Saksi merupakan salah satu pemilik lahan yang diduga digarap oleh PT. Properti Sentral Nusantara yang mana tanah tersebut rencana akan digunakan untuk pembangunan Perumahan Sentral Arifin di Jl. Guru RT 02 RW 15 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai oleh pihak developer yang mana areal pembangunan perumahan tersebut masuk dalam kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH).
- Bahwa Saksi awalnya membeli tanah tersebut dari Sdr. BEDJO PRANOTO sekitar tahun 1985 yang saksi bayar dari hasil upah kerja saksi bersama Sdr. BEDJO PRANOTO, kemudian pada tahun 2015 tanah tersebut diterbitkan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) atas



nama SUGITO yang diterbitkan tanggal 27 Agustus 2015 pada saat Sdr. BEDJO PRANOTO menjual seluruh kepemilikan tanahnya.

- Bahwa luas lahan yang saksi miliki yang digarap oleh pihak PT. Properti Sentral Nusantara seluas 375 M2 dengan ukuran 25 M x 15 M.
- Bahwa saksi mengetahui lahan yang saksi miliki, yang diduga digarap oleh pihak PT. Properti Sentral Nusantara yang digunakan untuk membangun Perumahan Sentral Arifin sejak bulan Juli 2021 oleh Sdr. ARDI TANJUNG selaku Ketua RT 001.
- Bahwa saksi tidak mengetahui sudah berapa banyak pembangunan rumah yang dilakukan oleh PT. Properti Sentral Nusantara dan sepengetahuan saksi luas lahan tersebut  $\pm$  4 Ha (empat hektar).
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa Direktur dari PT. Properti Sentral Nusantara
- Bahwa saksi bersama pemilik tanah lainnya pernah mendatangi kantor PT. Properti Sentral Nusantara namun pada saat disana saksi tidak bertemu dengan Pemilik dari PT. Properti Sentral Nusantara melainkan saksi hanya bertemu dengan karyawan marketing PT. Properti Sentral Nusantara.
- Bahwa sepengetahuan saksi PT. Properti Sentral Nusantara tidak memiliki perizinan dalam membangun perumahan Sentral Arifin karena, lahan yang digunakan merupakan kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH).
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang dibangun oleh PT. Properti Sentral Nusantara merupakan Ruang Terbuka Hijau, karna saksi melihat plang yang bertuliskan Ruang Terbuka Hijau di lahan tersebut dan berdasarkan informasi dari Ketua RW 015.
- Bahwa dasar saksi menyatakan lahan yang dimiliki merupakan Ruang Terbuka Hijau yang mana saksi melihat kurang lebih 1 (satu) tahun yang lalu terdapat plang di tanah milik saksi yang bertuliskan Ruang Terbuka Hijau (RTH);
- Bahwa Setahu saksi masalah pembangunan rumah itu PT PSN.
- Bahwa setahu saksi yang dilapirkan PT PSN tersebut karena ada RTA tersebut.
- Bahwa saksi tidak pernah melaporkan Terdakwa karena saksi tidak kenal dnegan Terdakwa.
- Bahwa saksi tidak pernah diperiksa oleh PPNS.

Halaman 29 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Bahwa Setahu saksi Para saksi lainnya juga tidak pernah diperiksa PPNS.

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa membenarkan dan tidak keberatan atas keterangan Saksi tersebut;

**3. Saksi Muhammad Syarif Harahap Als Muhammad Arif**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa benar saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa benar saksi kenal dengan Terdakwa ERDISON MANSUR sejak sekitar bulan Mei 2021 yang mana saat itu saksi bertemu dengan Terdakwa ERDISON MANSUR dan untuk membicarakan rencana proyek pembangunan Perumahan Sentral Arifin yang mana Terdakwa ERDISON MANSUR menanyakan tentang harga borongan pembangunan rumah jika perumahan tersebut diborongkan kepada saksi.
- Bahwa pekerjaan saksi adalah sebagai pemborong pekerjaan perumahan dan bangunan, sekaligus menjadi tukang bangunan. Dan pekerjaan ini sudah sejak tahun 2015 s/d sekarang.
- Bahwa benar Terdakwa akhirnya menunjuk saksi sebagai pemborong untuk membangun Perumahan Sentral Nusantara dan pada tanggal 4 Juni 2021 saksi telah memulai pembangunan 1 (satu) unit rumah Type 45 pada Blok J Perumahan Sentral Arifin. Akan tetapi pada saat itu belum ada perjanjian tertulis antara saksi dan Terdakwa.
- Bahwa Pada tanggal 27 Juli 2021 barulah dibuatkan perjanjian tertulis antara saksi dengan Terdakwa Erdison Mansur selaku Direktur Utama PT. Properti Sentral Nusantara yang mana tertulis dalam perjanjian bahwa biaya pembangunan rumah type 45 adalah Rp 99.000.000,- (Sembilan puluh Sembilan juta rupiah), type 54 adalah Rp 124.200.000,- (seratus dua puluh empat juta dua ratus ribu rupiah) dan type 70 adalah Rp 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan pembayaran akan dilakukan melalui Bank Panin.
- Bahwa sampai saat ini sudah ada 22 (dua puluh dua) unit rumah yang saksi bangun di Perumahan Sentral Arifin yang mana 7 (tujuh) unit sudah selesai dan yang 15 (lima belas) unit lagi masih dalam tahap pengerjaan dan penyelesaian.

Halaman 30 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Direktori  
Putusa



putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

- Bahwa 22 (dua puluh dua) unit rumah yang saksi bangun di Perumahan Sentral Arifin seluruhnya adalah type 45 untuk bangunannya dan luas tanah masing-masing rumah adalah 117 m<sup>2</sup> (seratus tujuh belas meter persegi).
- Bahwa dari 22 (dua puluh dua) unit rumah yang sudah saksi bangun, biaya pembangunan rumah yang telah saksi terima adalah sekitar Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dan sistem pembayarannya melalui transfer rekening dari Bank Panin dengan nomor rekening 5325000884 atas nama Properti Sentral Nusantara ke Bank Panin dengan nomor rekening 5332018416 atas nama saksi sendiri yaitu Muhammad Syarif Harahap.
- Bahwa 22 unit rumah yang saksi bangun pada Perumahan Sentral Arifin tersebut berada pada :
  - Blok J Nomor 1 s/d 10 (10 Unit).
  - Blok I Nomor 1 s/d 4 (4 Unit).
  - Blok K Nomor 15 s/d 16 (2 Unit).
  - Blok E Nomor 1 (1 Unit).
  - Blok D Nomor 6, 7, 14, 15, 16 (5 Unit).
- Bahwa Perumahan Sentral Arifin tersebut berada di Jl. Guru II Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru dan untuk luas lahannya sepengetahuan saksi ± 3,5 Ha (tiga koma lima hektar).
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti harga rumah dan sistem pembayarannya, yang mengetahuinya adalah pihak pengembang atau developer yaitu PT. Properti Sentral Arifin.
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti pemilik lahan tempat pembangunan perumahan sentral arifin tersebut, namun saksi pernah mendengar pemiliknya adalah Sdr. Bacok.
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah yang akan dibangun pada Perumahan Sentral Arifin tersebut sekitar 150 (seratus lima puluh) unit.
- Bahwa Saksi tidak tahu dan tidak mengerti tentang lahan Perumahan Sentral Arifin yang merupakan kawasan Ruang Terbuka Hijau, namun setelah menerima surat panggilan pertama dari pihak Kepolisian untuk memberikan keterangan sebagai saksi, kemudian pada awal bulan Juni 2022 saksi menemui Terdakwa Erdison Mansur dan menanyakan tentang permasalahan tersebut dan Terdakwa Erdison Mansur mengatakan kepada saksi bahwa benar ada sedikit masalah pada

Halaman 31 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



lahan Perumahan Sentral Arifin namun permasalahan tersebut sudah selesai dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru. Setelah saksi menerima surat panggilan kedua, Terdakwa Erdison Mansur memberikan fotocopy putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dimaksud. Namun untuk lebih jelas dan yang mengetahui tentang permasalahan dan putusan tersebut adalah Terdakwa Erdison Mansur.

- Bahwa Saksi membenarkan surat-surat dan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan.;
- Bahwa Direktornya adalah Terdakwa.
- Bahwa Setahu saksi dibangun sejak tahun 2021.
- Bahwa Saksi kurang tahu sudah ada atau belum berdirinya PT PSN ini.

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menerangkan keberatan atas keterangan Saksi tersebut, yaitu :

- Yang bawa saksi ke PT PSN adalah Wendri
- Penanggung jawab bangunan itu adalah Perusahaan, bukan Wendri tetapi diandalkan kepada Terdakwa.
- Yang bertanggung jawab pembangunan itu adalah Direktur.

**4. Saksi Abd. Kadir Als Bacok**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa ERDISON MANSUR sejak sekitar bulan Maret 2021 yang mana saat itu saksi bertemu dengan Terdakwa ERDISON MANSUR dan 1 (satu) orang temannya yang tidak saksi kenal, di kedai kopi di Jl. Arifin Ahmad. Saat itu Terdakwa ERDISON MANSUR bertanya kepada saksi jika saksi memiliki tanah di Jl. Arifin Ahmad yang bisa dibangun perumahan dengan sistem bagi hasil. Kemudian saksi menyatakan saksi memiliki tanah seluas lebih kurang 2 Ha (dua hektar) dan sdr, M. YUSUF juga memiliki tanah seluas 2 Ha (dua hektar), sehingga total 4 Ha (empat hektar) yang terletak di Jl. Guru Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru. Kemudian sekitar 2 (dua) minggu kemudian kami membuat perjanjian kerjasama bagi hasil di Notaris.



- Bahwa saksi menjelaskan bahwa pada tanggal 26 November 2015 sdr. M.YUSUF sudah memberikan kuasa kepada saksi untuk menjual tanahnya dimaksud berdasarkan Surat Kuasa No. 59 yang dibuat oleh ZULKHAINEN, S.H., M.H. Notaris di Kabupaten Karimun, dan saat itu juga sdr. M. YUSUF menyerahkan surat tanahnya kepada saksi yaitu Surat Keterangan Pemilikan Tanah No. 27/KT/1985 tanggal 24 Agustus 1985.
- Bahwa pada tanggal 29 April 2021 saksi dan istri saksi yang bernama SENDI SUPRIHATI membuat perjanjian kerjasama pembangunan perumahan dan penentuan bagian dengan Terdakwa ERDISON MANSUR, sdr. WENDRI, sdr. BAGUS PERNAMA PUTRA sesuai dengan surat perjanjian nomor 13 yang dibuat oleh DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru. Isi dari perjanjian tersebut adalah saksi selaku pemilik tanah berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 27/KT/V/1985 dan juga mewakili sdr. M. YUSUF berdasarkan surat kuasa sebagaimana penjelasan saksi diatas, setuju untuk melaksanakan proyek pembangunan perumahan diatas tanah kami tersebut dengan pola pembagian 1:4 yaitu setiap pembangunan 5 unit rumah, maka kami akan mendapatkan bagian 1 unit rumah. Saat itu juga saksi menyerahkan surat tanah atas nama saksi dan atas nama M. YUSUF kepada Terdakwa ERDISON MANSUR.
- Bahwa sepengetahuan saksi hingga saat ini sudah sekitar 22 (dua puluh dua) unit rumah yang dibangun oleh PT. Properti Sentral Nusantara namun saksi belum mendapatkan bagian, saksi hanya memperoleh pinjaman uang sebesar sekitar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari PT. Properti Sentral Nusantara dan akan dipotong dari bagian rumah yang nantinya akan saksi terima.
- Bahwa pinjaman sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) itu tidak sekaligus saksi terima, melainkan dalam beberapa kali yang saksi tidak ingat kapan waktunya, namun saksi menerimanya di kantor PT. Properti Sentral Nusantara yang terletak di Jl. Arifin Ahmad Pekanbaru dan yang menyerahkan uangnya adalah staff dari PT. Properti Sentral Nusantara yang saksi tidak kenal.
- Bahwa luas tanah saksi dan sdr. M.YUSUF seluruhnya 4 Ha (empat hektar), namun sekitar 5 hari setelah ditandatanganinya perjanjian di



Notaris tersebut, kami melakukan pengukuran ulang dilapangan dan diketahui luas tanah tersebut sekitar 3,5 Ha (tiga koma lima hektar).

- Bahwa sepengetahuan saksi yang membangun perumahan tersebut adalah PT. Properti Sentral Nusantara yang mana Terdakwa ERDISON MANSUR bertindak sebagai Direktur dan nama perumahannya adalah Perumahan Sentral Arifin.
- Bahwa sepengetahuan saksi total rumah yang akan dibangun adalah sekitar 150 (seratus lima puluh) unit dan yang akan menjadi bagian saksi dan sdr. M. YUSUF sekitar 30 (tiga puluh) unit.
- Bahwa benar surat tanah atas nama saksi dan sdr. M. YUSUF belum diatasnamakan PT. Properti Sentral Nusantara atau atas nama Terdakwa ERDISON MANSUR hingga saat ini.
- Bahwa saksi tidak pernah ikut menandatangani perjanjian antara konsumen atau pembeli rumah dengan PT. Properti Sentral Nusantara.
- Bahwa saksi tidak mengetahui hal-hal yang berkaitan dengan perizinan yang dimiliki oleh PT. Properti Sentral Nusantara dalam membangun Perumahan Sentral Arifin.
- Bahwa pada tahun 1971 sampai dengan 1983 saksi menjalani hukuman di Lembaga Pemasyarakatan Pekanbaru. Pada tahun 1977, Kepala Keamanan Lapas Pekanbaru sdr. BARUS (saat ini sudah meninggal dunia) menyuruh beberapa orang narapidana untuk menebas dan membersihkan beberapa lokasi tanah yang saat itu merupakan tanah milik Negara dan salah satunya yang berada di Jl. Guru tersebut, namun karena tanah di Jl. Guru tersebut merupakan lokasi yang saat itu banjir tinggi, maka kebijakan dari Lapas tanah tersebut diberikan kepada kami narapidana yang membersihkannya. Maka pada tahun 1985, sdr. BARUS menguruskan surat tanah untuk saksi. Dan saksi tidak pernah tahu mengenai areal Ruang Terbuka Hijau.
- Bahwa sebelum saksi menyerahkan tanah tersebut kepada PT. Properti Sentral Nusantara, saksi tidak ada membangun rumah atau bangunan lainnya diatas tanah tersebut, melainkan hanya menanaminya dengan tanaman seperti mangga, ubi dan kelapa sawit.
- Bahwa sejak awal perjanjian bagi hasil, saksi sudah menyampaikan kepada Terdakwa ERDISON MANSUR untuk mengurus perizinan yang dibutuhkan dalam pembangunan perumahan, dan yang

Halaman 34 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



bertanggung jawab penuh dalam pengurusan perizinan dimaksud adalah Terdakwa ERDISON MANSUR selaku pengembang perumahan atau *developer*. Namun, hingga saat ini, yang mana sudah lebih kurang 1 tahun 3 bulan Terdakwa ERDISON MANSUR membangun perumahan tersebut, saksi tidak ada melihat itikad baik Terdakwa ERDISON MANSUR untuk mengurus perizinan pembangunan perumahan, karena setahu saksi hingga saat ini tidak satu izinpun yang diurus oleh Terdakwa ERDISON MANSUR, bahkan setahu saksi bahwa Satpol PP Kota Pekanbaru sudah memberikan surat kepada Terdakwa ERDISON MANSUR untuk membongkar bangunan perumahan Sentral Arifin karena tidak ada Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

- Bahwa Saksi membenarkan surat-surat dan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa karena adanya bagi hasil antara PT PSN dengan saksi.
- Bahwa Saksi tidak terlibat dengan pembangunan rumah tersebut karena hanya sistem bagi hasil.
- Bahwa Setahu saksi dibangun 4 (empat) unit dan 1 (satu) unitnya untuk saksi.
- Bahwa sekarang saksi sudah terima uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat perjanjian Ps.4 yaitu Perjanjian NotAaris Dekil Saputra tersebut.
- Bahwa karena isi perjanjian tersebut saksi baru baca, tetapi isinya sama dengan bukti Surat yang diajukan di persidangan.
- Bahwa aliran dana dari saksi dan PT PSN ada saksi terima sekitar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menerangkan keberatan atas keterangan Saksi tersebut, yaitu :

- Saksi telah lama mengenal terdakwa dan bukan hanya kenal pada saat kerjasama saja., dan lebih awal kenal saksi Abd. Kadir dari pada Devloper.
- Bukan Terdakwa yang mencari tanah, tetapi Saksi yang menyodorkan tanah kepada terdakwa untuk dikerjakamkan.
- Saksi telah beberapa kali menerima uang hasil kerjasama dari PT.PSN dan jumlahnya lebih dari Rp.150.000.000,00, (seratus lima puluh tujuh juta), ditambah biaya untuk ukur-ukurnya serta

Halaman 35 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



berdasarkan kesepakatan bersama di Notaris Dekke ; seharusnya saksi yang menyelesaikan permasalahan ; jika terhadap tanah itu timbul permasalahan.

Tanggapan Abdul Kadir

- Tidak benar
- Saksi tetap pada keterangan saksi, Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang saksi terima.
- Bukan saksi yang sodorkan tanah tetapi Terdakwa yang datang tiap bulan dan tanyakan tanah kepada saksi, dan saksi punya banyak saksi.

5. **Saksi Budi Sastro Prawiro**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi sebagai pelapor dalam perkara ini, yang mana melaporkan PT. Properti Sentral Nusantara melakukan pembangunan perumahan Sentral Arifin di Jl. Guru RT 02 RW 15 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai yang mana areal pembangunan perumahan tersebut masuk dalam Ruang Terbuka Hijau (RTH).
- Bahwa pekerjaan saksi adalah sebagai pengembang perumahan atau yang dikenal dengan developer. Pada sekitar tahun 2020, saksi memiliki rencana untuk membangun perumahan diatas lahan milik adik saksi bernama YAN AHMAD HANAFIAH yang memiliki lahan seluas ± 1 Ha (satu hektar) dengan alas hak Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) yang berlokasi di Jl. Guru RT 02 RW 15 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai, namun sebelum rencana tersebut saksi laksanakan, saksi harus terlebih dahulu mengecek apakah areal tersebut diperuntukkan untuk pemukiman atau tidak, dan berdasarkan koordinasi lisan saksi saat itu, diketahui bahwa lahan tersebut masuk dalam Ruang Terbuka Hijau (RTH). Pada bulan Juli 2021, saksi mengambil titik koordinat di areal tersebut, kemudian adik saksi YAN AHMAD HANAFIAH selaku pemilik tanah meminta informasi dari Dinas Perkejaan Umum dan Penataan Ruang apakah lahan tersebut merupakan kawasan pemukiman atau tidak dan pada tanggal 30 Juli 2021, kami menerima balasan surat dari Kepala Dinas

Halaman 36 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Direktori  
Putusa



putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Nomor:

5914/DPUPR/TR/608/VII/2021 dan menyatakan bahwa :

- Surat Tanah : SKGR
- Nomor/Tahun : 364/KWD/VII/2015
- Jalan, RT/RW : Jl. Lion
- Kelurahan : Tangkerang Tengah
- Kecamatan : Marpoyan Damai
- Luas Tanah : M<sup>2</sup>
- Koordinat : 101°26.404'E - 0°29.102'N  
101°26.366'E - 0°29.096'N  
101°26.414'E - 0°28.99'N  
101°26.361'E - 0°28.988'N

- Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru tahun 2020-2040, fungsi ruang pada persil tanah tersebut direncanakan sebagai Kawasan Ruang Terbuka Hijau dan sebagian Kawasan Sempadan Sungai.
- Bahwa hubungan saksi dengan sdr. YAN AHMAD HANAFIAH merupakan adik kandung. Untuk saat ini sdr. YAN AHMAD HANAFIAH bertempat tinggal di jalan Mendut Nomor 4 Kecamatan Menteng Jakarta Pusat. Dapat saksi jelaskan sekitar bulan Sempتمبر 2021 saksi sempat menyampaikan kepada sdr. YAN AHMAD HANAFIAH via Telephone dengan No Hp. 0822 8688 7886 bahwa tanah yang dimilikinya dengan alamat di Jalan Garuda merupakan Kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH).
- Bahwa setahu saksi PT. Properti Sentral Nusantara menguasai lahan tersebut berdasarkan SKPT No. 60 Tahun 1980 atas nama Abdul Kadir.
- Bahwa pengetahuan saksi, tidak mungkin PT. Properti Sentral Nusantara memiliki perizinan dalam membangun perumahan Sentral Arifin tersebut karena arealnya berada dalam RTH.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin tersebut sejak sekitar bulan Mei atau Juni 2021 dan masih berlangsung sampai dengan sekarang.
- Bahwa pembangunan perumahan tersebut belum selesai dikerjakan oleh PT. Properti Sentral Nusantara tersebut, setahu saksi sudah

Halaman 37 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



berdiri 30 (tiga puluh) unit rumah dari rencana mereka membangun 157 (seratus lima puluh tujuh unit berdasarkan site plan yang saksi terima dari Marketing.

- Bahwa sepengetahuan saksi sudah cukup banyak orang yang membeli rumah di perumahan Sentral Arifin mengingat harga yang ditawarkan cukup murah yaitu Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistem pembayaran *cash* bertahap yaitu *Down Payment* sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), naik bata sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan *finishing* sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), namun saksi tidak memiliki data siapa saja konsumennya tersebut.
- Bahwa sehubungan dengan kegiatan pembangunan Perumahan Sentra Arifin tersebut, saksi tidak pernah bertemu dengan Ketua RW dan/atau Lurah dan/atau Camat setempat untuk meminta penjelasan, akan tetapi pada saat saksi mengambil titik koordinat diatas lahan tersebut pada tanggal 12 Juli 2021, saksi didampingi oleh Ketua RT 02 sdr. ARDI TANJUNG.
- Bahwa Direktur PT. Properti Sentral Nusantara adalah Terdakwa ERDISON dan alamat kantornya adalah di Jl. Arifin Ahmad Kota Pekanbaru.
- Bahwa saksi tidak pernah menemui Direktur PT. Properti Sentral Nusantara ataupun mendatangi kantornya untuk menanyakan perihal pembangunan Perumahan Sentral Arifin tersebut.
- Bahwa sepengetahuan saksi lahan yang dikuasai oleh PT. Properti Sentral Nusantara untuk membangun perumahan Sentral Nusantara tersebut seluas hampir 4 Ha (empat hektar).
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemborong atau kontraktor yang digunakan oleh PT. Properti Sentral Nusantara untuk membangun perumahan tersebut.
- Bahwa Saksi membenarkan surat dan barang bukti lainnya yang diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa Pengecekan di PUPR tersebut untuk titik koordinat.
- Bahwa saksi ada melakukan pengecekan tanah untuk kesesuaian tanah dengan pembangunan tata ruang.
- Bahwa Saksi bersama Herman Datuk Siregar, Martua Siragih dan Heri.



- Bahwa Saksi ambil titik koordinat lalu saksi sesuaikan dengan PUPR melihat dan periksa titik koordinat apakah bisa dibangun atau tidak.
- Bahwa PUPR tersebut saksi ambil dari 4 (empat) titik koordinat anah tersebut.
- Bahwa Saksi tidak ingat, yang saksi ingat Marketing itu saja namanya.
- Bahwa dasar kunjungan antara CV dengan Abdul Kadir hanya demi berita online.
- Bahwa Saksi ada ajukan permohonan Infrasi, saksi lampirkan SKGK an YAN AHMAD HANAFIAH punya adek saksi.
- Bahwa Yang saksi laporkan adalah pihak PT PSN dan kawan kawan dan termasuk pemilik tanah

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

**6. Saksi Martua Saragih**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa benar saksi tidak kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi sebagai pelapor dalam perkara ini, yang mana melaporkan PT. Properti Sentral Nusantara melakukan pembangunan perumahan Sentral Arifin di Jl. Guru RT 02 RW 15 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai yang mana areal pembangunan perumahan tersebut masuk dalam Ruang Terbuka Hijau (RTH).
- Bahwa Saksi merupakan salah satu pemilik lahan sesuai dengan Surat Keterangan Ganti Rugi tanggal 16 Desember 2015 yang diduga digarap oleh PT. Properti Sentral Nusantara yang mana tanah tersebut rencana akan digunakan untuk pembangunan Perumahan Sentral Arifin oleh pihak pengembang, yang mana tanah tersebut juga diduga merupakan Kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH).
- Bahwa saksi mengetahui areal pembangunan Perumahan Sentral Arifin tersebut masuk dalam kawasan RTH dari saksi Budi Sastro Prawiro yang mana saksi bersama-sama dengan saksi Budi Sastro Prawiro, saksi Herman Datuk dan saksi Sugito melaporkan PT. Properti Sentral Nusantara selaku pengembang Perumahan Sentral Arifin di Jl. Guru RT 02 RW 15 Kel. Tangkerang Tengah Kec.



Marpoyan Damai yang diduga mengalihfungsikan Ruang Terbuka Hijau (RTH) menjadi Kawasan Pemukiman tanpa izin.

- Bahwa benar sepengetahuan saksi PT. Properti Sentral Nusantara menguasai lahan tersebut berdasarkan SKPT No. 27 Tahun 1985 atas nama M. Yusuf.
- Bahwa sepengetahuan saksi, tidak mungkin PT. Properti Sentral Nusantara memiliki perizinan dalam membangun perumahan Sentral Arifin dikarenakan areal tersebut berada di dalam kawasan RTH.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara mulai melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin tersebut sejak tanggal 5 Mei 2021 dan masih berlangsung sampai dengan saat ini, padahal perumahan yang di bangun oleh PT. Properti Sentral Nusantara tidak memiliki izin apapun.
- Bahwa Pembangunan perumahan tersebut belum selesai dikerjakan oleh PT. Properti Sentral Nusantara tersebut, setahu saksi sudah berdiri 30 (tiga puluh) unit rumah dari rencana mereka membangun sekitar 150 (seratus lima puluh) unit.
- Bahwa sepengetahuan saksi, sudah cukup banyak orang yang membeli rumah di perumahan Sentral Arifin tersebut dengan membayar DP atau uang muka, mengingat harga yang ditawarkan cukup murah yaitu Rp 250.000.000,- namun system pembayaran dari konsumen kepada pengembang saksi tidak mengetahui secara pasti. Saksi juga tidak memiliki data siapa saja konsumen yang melakukan pembelian.
- Bahwa Direktur PT. Properti Sentral Nusantara adalah Terdakwa Erdison Mansur dan alamat kantornya adalah di Jl. Arifin Ahmad Kota Pekanbaru.
- Bahwa saksi tidak pernah menemui Direktur PT. Properti Sentral Nusantara ataupun mendatangi kantornya untuk menanyakan perihal pembangunan Perumahan Sentral Arifin tersebut.
- Bahwa pada tanggal 8 September 2021, saksi melakukan koordinasi dengan ketua RT sdr. Ardi Tanjung, S.H., dalam hal ini Ketua RT menyatakan bahwa sdr. Yusuf dan Sdr. Abdul Kadir als Bacok tidak memiliki tanah di areal pembangunan Perumahan Sentral Arifin.
- Bahwa sepengetahuan saksi luas lahan yang dikuasai oleh PT. Properti Sentral Nusantara untuk membangun perumahan Sentral Nusantara tersebut sekitar 4 Ha (empat hektar).

Halaman 40 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Bahwa saksi mengetahui siapa pemborong atau kontraktor yang digunakan oleh PT. Properti Sentral Nusantara untuk membangun perumahan tersebut;
- Bahwa RTH awalnya disuruh oleh Budi Sastro.
- Bahwa Laporan tersebut datang dari saksi sendiri.
- Bahwa Kami melaporkan Abdul Kadir Ke Polres.
- Bahwa PT PSN punya perjanjian dengan Abdul Kadir dan saksi tahu itu.
- Bahwa Pada saat dilaorkan saksi melaporkan PT PSN dan Abdul Kadir.
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Abdul kadir tidak melanjutkan perkaranya.

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

**7. Saksi Heri Darmawan Bin Rusli Hasibuan**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa benar saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa Saksi adalah konsumen yang melakukan pembelian perumahan Sentral Arifin yang berlokasi di jalan Guru Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru yang dibangun oleh PT. Properti Sentral Nusantara.
- Bahwa Saksi melakukan pembelian perumahan Sentral Arifin blok J Nomor 3 yang berlokasi di jalan Guru Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru pada awal bulan Juni 2021 dengan membayar Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000 kepada sdr. Putra di kantor PT. Properti Sentral Nusantara yang berlokasi di Jl. Arifn Ahmad Pekanbaru dan disaksikan oleh sdr. Yogi selaku marketing Perumahan. Kemudian, pada tanggal 05 Juni 2021 saksi menandatangani surat perikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan namun ditandatangani di depan DEKE SAPUTRA Notaris di Pekanbaru bersama – sama dengan ERDISON MANSUR yang bertanggung jawab atas nama PT. Properti Sentral Nusantara (Developer). Selanjutnya, pada tanggal 07 Juni 2021 saksi melakukan pembayaran tahap I dengan cara transfer uang sejumlah Rp.

Halaman 41 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



98.000.000 ke rekening Bank Panin atas nama PT. Properti Sentral Nusantara (No. Rek : 5322009844).

- Bahwa pada tanggal 13 Juli 2021 saksi melakukan pembayaran tahap II dengan cara transfer uang sejumlah Rp. 100.000.000 ke rekening Bank Panin atas nama PT. Properti Sentral Nusantara (No. Rek : 5322009844) kemudian melakukan konfirmasi kepada sdr. Yogi bahwasanya uang telah dikirim yang selanjutnya akan diberikan kwitansi.
- Bahwa harga jual rumah yang saksi beli pada perumahan Sentral Arifin berlokasi di jalan Guru Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru seharga Rp 250.000.000,- dengan type 45 dan luas tanah 117 M2. Adapun system pembayaran perumahan tersebut dengan cara cash bertahap dengan rincian :
  - Pembayaran tahap I, membayar sejumlah Rp 100.000.000 (dibayar saat penandatanganan surat perikatan Jual Beli di Notaris).
  - Pembayaran tahap II, membayar sejumlah Rp 100.000.000 (dibayar setelah bata dinding terpasang).
  - Pembayaran tahap III, membayar sejumlah Rp 50.000.000 (dibayar setelah serah terima sertifikat rumah dan kunci).
- Bahwa pihak Developer ataupun pihak notaris tidak ada menunjukkan alas hak atau perizinan yang dimiliki dalam membangun perumahan sentral Arifin tersebut kepada saksi.
- Bahwa terhadap alas hak ataupun perizinan yang dimiliki oleh PT. Properti Sentral Nusantara dalam melakukan pembangunan perumahan, Saksi sering menanyakan kepada Terdakwa ERDISON MANSUR via telephone (No HP 0878 1092 0516) tentang alas hak atau perizinan yang dimiliki oleh PT. Properti Sentral Nusantara dalam melakukan pembangunan perumahan sentral Arifin tersebut, namun Terdakwa ERDISON menjawab, "Saat ini status surat tanah masih dalam status SKT dan akan di tingkatkan ke sertifikat kemudian akan dibalik namakan kepada pembeli". namun sampai saat ini saksi belum menerima ataupun melihat Salinan ataupun copyan perizinan yang dimiliki oleh pihak Developer.
- Bahwa pada bulan Januari 2022 saksi menghubungi Terdakwa ERDISON MANSUR serta mendatangi kekantor perumahan tersebut agar mengembalikan uang yang telah saksi bayarkan sejumlah Rp. 200.000.000 dikarenakan belum ada kejelasan terhadap status surat /

Halaman 42 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



perizinan dalam melakukan pembangunan perumahan tersebut, namun sampai saat ini uang yang saksi setorkan belum ada dikembalikan serta belum ada kepastian kapan SHM saksi diberikan. Dapat saksi jelaskan juga bahwa beberapa minggu yang lalu, saksi menghubungi Terdakwa ERDISON MANSUR via telephone (No HP 0878 1092 0516), namun nomornya sudah tidak aktif lagi.

- Bahwa Saksi membenarkan surat tanda bukti pembayaran dan transfer kepada PT. Properti Sentral Nusantara dalam melakukan pembelian perumahan sentral arifin dan barang bukti lainnya yang diperlihatkan dipersidangan;
- Bahwa Setahu saksi PT PSN menjual Perusahaanya di Marketing yang bernama Yogi, bukan kepada Terdakwa langsung.
- Bahwa yang terima uang tersebut yaitu langsung ke Rekening PT PSN, pengibahan lebihkrang Rp200.000.000,00(dua ratus juta rupiah).
- Bahwa Yang menandatangani itu adalah istri saksi tetapi saksi juga hadir pada saat tanda tangan tersebut.
- Bahwa istri saksi pernah di BAP dan istri saksi menjelaskan hal yang sama dengan BAP itu.
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah secara keseluruhan.
- Bahwa rumah yang dibangun type 45 (empat lima) dengan luas 114 M2, jadi kalau 4 (empat) rumah luasnya lebih kurang 520 M2, tetapi tidak siap 100 %.

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

**8. Saksi Bagus Permana Putra**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa benar saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa pekerjaan dan jabatan saksi saat ini adalah Komisariss Utama PT. Properti Sentral Nusantara yang bergerak dibidang property sebagai pengembang atau developer perumahan.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara mulai melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin sejak bulan April 2021, yang mana pada bulan Oktober 2021 saksi telah diwawancara oleh penyidik dan saksi mengetahui adanya proses penyelidikan perkara



yang berkaitan dengan RTH pada Perumahan Sentral Arifin dan saat ini telah berdiri bangunan rumah berjumlah 10 (sepuluh dua) unit, tetapi meskipun telah mengetahui adanya permasalahan tentang RTH pada bulan Oktober 2021 tersebut, PT. Properti Sentral Nusantara tetap melanjutkan pembangunan perumahan hingga saat ini berjumlah 22 (dua puluh dua) unit.

- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara berdiri berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 12 Tanggal 20 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia pada tanggal 22 April 2021, yang mana saat itu saksi menjabat sebagai Komisaris, sdr. WENDRI sebagai Komisaris Utama dan Terdakwa ERDISON MANSUR sebagai Direktur. Namun karena ada permasalahan dengan Terdakwa ERDISON MANSUR, termasuk adanya permasalahan tentang kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH), akhirnya sdr. WENDRI mengundurkan diri dari PT. Properti Sentral Nusantara sesuai dengan akta perubahan kepengurusan yaitu Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Properti Sentral Nusantara Nomor 17 tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru dan telah diberitahukan perubahan data perseroan dimaksud kepada Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia pada tanggal 21 Desember 2021, sehingga sejak tanggal 21 Desember 2021 tersebut organ perusahaan berubah menjadi :

1. Dewan Komisaris :

- Komisaris Utama : BAGUS PERMANA PUTRA (saksi sendiri)
- Komisaris : DONI ROMIZA

2. Dewan Direksi :

- Direktur : ERDISON MANSUR (Terdakwa).

- Bahwa Sebagai organ Perseroan Terbatas (PT), seharusnya tugas dan tanggung jawab saksi adalah mengawasi jalannya perusahaan, namun pada prakteknya saksi lebih banyak mengurus bagian pemasaran atau marketing.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara memiliki usaha perumahan dengan nama 'Perumahan Sentral Arifin' yang berlokasi di Jl. Guru RT. 02 RW. 15 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru.

Halaman 44 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Bahwa Pemborong atau kontraktor yang mengerjakan pembangunan rumah pada Perumahan Sentral Arifin tersebut adalah MUHAMMAD SYARIF HARAHAHAP Alias MUHAMMAD ARIF.
- Bahwa saksi menjelaskan bahwa PT. Properti Sentral Nusantara membangun Perumahan Sentral Arifin tersebut bekerjasama dengan pemilik tanah yang bernama ABD. KADIR Als BACOK sesuai dengan Perjanjian Pembangunan Perumahan dan Penentuan Bagian Nomor 13 Tanggal 29 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru yang mana sdr. ABD. KADIR memiliki Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 60/KT/V/1980. Dan sdr. ABD. KADIR juga menerima kuasa dari sdr. M. YUSUF yang memiliki Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 27/KT/V/1985 berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 59 tanggal 26 November 2015 yang dibuat oleh ZULKHAINEN, SH, MH notaris di Kabupaten Karimun.
- Bahwa sistem bagian yang ditentukan adalah 4:1 artinya setiap pembangunan 5 (lima) unit rumah, maka pihak pemilik tanah mendapat bagian 1 (satu) unit dan pengembang atau developer mendapat 4 (empat) unit.
- Bahwa Luas lahan yang diperuntukkan oleh PT. Properti Sentral Nusantara untuk membangun Perumahan Sentral Arifin tersebut adalah sekitar 3,5 Ha (tiga koma lima hektar).
- Bahwa Pembangunan Perumahan Sentral Arifin direncanakan sebanyak 128 (seratus dua puluh delapan) unit dengan perincian sebagai berikut :
  - Type 45 sebanyak 47 unit
  - Type 54 sebanyak 33 unit
  - Type 70 sebanyak 48 unit
- Bahwa Harga jual perumahan Sentral Arifin adalah sebagai berikut :
  - Type 45 luas tanah 117 m<sup>2</sup> (seratus tujuh belas meter persegi) harga jual Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistem pembayaran tunai bertahap yaitu Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada saat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli PPJB), Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setelah selesai ring balok dan Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setelah pembangunan selesai.



- Type 54 luas tanah 130 m2 (seratus dua puluh meter persegi) harga jual Rp 350.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan sistem pembayaran tunai bertahap yaitu Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) pada saat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli PPJB), Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) setelah selesai ring balok dan Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setelah pembangunan selesai.
- Type 70 luas tanah 150 m2 (seratus dua puluh meter persegi) harga jual Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan sistem pembayaran tunai bertahap yaitu Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada saat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli PPJB), Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) setelah selesai ring balok dan Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) setelah pembangunan selesai.
- Bahwa sistem penjualan rumah pada Perumahan Sentral Arifin adalah dengan sistem inden, artinya pembangunan baru akan dikerjakan setelah ada pembeli yang membayarkan uang perjanjian pendahuluan jual beli, dan saat ini sudah ada konsumen yang berjumlah sekitar 25 (dua puluh lima) orang, namun saksi hanya mengetahui konsumen yang bernama Muhammad Amin, Nurazma Pajri dan Adi.
- Bahwa Saksi mengakui bahwa Perumahan Sentral Arifin dalam melakukan usaha dibidang perumahan dan menjual kepada para konsumen dalam kondisi tidak memiliki izin apapun.
- Bahwa sampai dengan saat ini PT. Properti Sentral Nusantara tidak memiliki perizinan berupa Izin KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang), Izin Pelaksana (IP) atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertipikat Hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Pekanbaru, namun tetap melakukan pembangunan rumah dan penjualan rumah meskipun tidak memiliki perizinan apapun dan alas hak dari BPN.
- Bahwa saksi mengetahui bahwa lahan Perumahan Sentral Arifin merupakan kawasan RTH sejak bulan Oktober 2021, namun karena Terdakwa ERDISON MANSUR mengatakan bahwa semua perizinan dan sertipikat tanah akan bisa diurus dan diselesaikan, maka saksi tetap memasarkan perumahan Sentral Arifin dan pembangunan tetap dilaksanakan hingga kini berjumlah 22 (dua puluh dua) unit.



- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya Surat Teguran dari Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Pekanbaru, yang mengetahui hal tersebut adalah Terdakwa selaku Direktur.
- Bahwa pada bulan Oktober 2021 Pemerintah Kota Pekanbaru ada melakukan pemasangan stiker pada perumahan Sentral Arifin yang mana stiker dimaksud bertuliskan "*Bangunan ini dalam pengawasan melanggar Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan*" dan "*Dilarang Membangun Tanpa Izin Walikota Pekanbaru Perda No 7 Tahun 2012*".
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang Perintah Bongkar Sendiri dari Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru. Yang mengetahuinya adalah Terdakwa ERDISON MANSUR.
- Bahwa Saksi membenarkan surat-surat dan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan.
- Bahwa Rumah tersebut mulai dibangun pada tahun 2021.
- Bahwa saksi punya saham di PT PSN.
- Bahwa saksi hanya terima secara bulanan.
- Bahwa itu lewat marketing semuanya, juga bukan lewat saksi semuanya, saya hanya satu orang sebagian yang lain juga ada.
- Bahwa saksi pernah menerima fee marketing.
- Bahwa berapa keuntungan petamanya saksi lupa tetapi 25 % dari harga jual.
- Bahwa bangunan saksi itu adaalah imbalan dan upah.
- Bahwa Abdul Kadir juga menerima fee dari PT PSN, tetapi tidak ada membantu PT PSN sama sekali dalam membayar kerugian.
- Bahwa pada saat pembangunan itu saksi tidak tahu tentang RTH itu tetapi saksi taahunya setelah masuk pengadilan, sebelumnya tidak tahu.
- Bahwa saksi juga baru tahu terkait RTH tersebut.
- Bahwa saksi tidak mengetahui apa itu RTH sebelumnya.
- Bahwa saksi tidak pernah diperiksa PPNS sebelumnya.
- Bahwa setahu saksi ada 30 % disana dimana maksud dari 30 % tersebut yaitu Rp30.000.000,00(tiga puluh juta ) sahamnya tersebut.
- Bahwa pada Surat PT PSN jabatan saksi yaitu sebagai Komisaris dan juga Marketing.



- Bahwa saksi kenal dengan Abdul Kadir, yaitu orang yang mengaku sebagai Pemilik Tanah yang berada di Jalan guru.
- Bahwa terhadap konsumen yang merasa dirugikan ada dilakukan pengembalian uang secara di cicil.
- Bahwa saya lupa ada berapa orang pastinya yang pengembalian uangnya dilakukan secara di cicil.
- Bahwa Perusahaan PT PSN ini dulu ada Izinnya dan yang mengurus semuanya itu adalah Direksi.
- Bahwa Konsumen yang memesan rumah tersebut ada sebanyak 22 Konsumen dan yang sudah layak huni.
- Bahwa belum ada satupun yang 100% layak huni.
- Bahwa pada saat tanda tangan perjanjian saksi tidak ikut waktu itu.
- Bahwa saya tau ada upaya dalam mengatasi kerugian itu.
- Bahwa ada dibuatkan Berita Acara pada saat itu.
- Bahwa yang dikembalikan ada 5 (lima) orang konsumen, dan mereka setuju.

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya

**9. Saksi Doni Romiza Als Yazza**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi bergabung ke PT. Properti Sentral Nusantara sejak awal berdirinya perusahaan yaitu pada sekitar bulan April 2021 dengan jabatan sebagai Kepala Marketing atau Kepala Pemasaran. Namun sejak tanggal 21 Desember 2021 Saksi menjabat sebagai Komisaris PT. Properti Sentral Nusantara berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Properti Sentral Nusantara Nomor 17 tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru dan telah diberitahukan perubahan data perseroan dimaksud kepada Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia pada tanggal 21 Desember 2021.
- Bahwa organ PT. Properti Sentral Nusantara saat ini adalah sebagai berikut :
  - o Dewan Komisaris :

Halaman 48 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Direktori  
Putusa



putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Komisaris Utama : BAGUS PERMANA PUTRA
- ✓ Komisaris : DONI ROMIZA (saksi sendiri).
- o Dewan Direksi :
  - ✓ Direktur : ERDISON MANSUR (Terdakwa).
- Bahwa sebelum saksi menjabat sebagai Komisaris pada PT. Properti Sentral Nusantara, saksi menjabat sebagai Direktur Marketing. Namun dikarenakan terdapat selisih paham antara Terdakwa Erdison Mansur selaku Direktur PT. Properti Sentral Nusantara dengan sdr. Wendri Selaku Komisaris Utama, maka sdr. Wendri mengundurkan diri sehingga Terdakwa Erdison Mansur meminta saksi untuk menjabat sebagai Komisaris yang mana sebelum di jabat oleh Sdr. Bagus Permana Putra yang saat ini menjabat sebagai Komisaris Utama pada PT. Properti Sentral Nusantara.
- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi sebagai Komisaris yaitu mengawasi dana yang masuk dan keluar ke/dari perusahaan, selain itu saksi juga menjalankan tugas sebagai merketing. Saksi mengerti bahwa tugas pokok seorang Komisaris Perseroan Terbatas (PT) adalah mengawasi jalannya kegiatan perusahaan, namun karena Saksi sedari awal menjabat sebagai Kepala Pemasaran maka setelah saksi menjabat sebagai Komisaris PT. Properti Sentral Nusantara, saksi masih fokus menjalankan tugas sebagai kepala pemasaran.
- Bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT. Properti Sentral Nusantara" Nomor 17 tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru bahwasanya saksi selaku komisaris memiliki saham sebesar 30% yaitu 60 (enam puluh) lembar saham dengan nilai nominal sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), namun faktanya saksi sudah mengeluarkan banyak dana untuk PT. Properti Sentral Nusantara, yaitu sekitar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang mana sebagian besar untuk dana pembangunan Perumahan Sentral Arifin dan sebagian lagi untuk mengganti dana konsumen yang batal membeli rumah pada Perumahan Sentral Arifin yang mana dana konsumen telah masuk ke perusahaan namun saya yang mengembalikan dana konsumen dimaksud.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara bergerak dibidang properti yaitu perumahan dengan nama 'Perumahan Sentral Arifin' yang

Halaman 49 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



berlokasi di Jl. Guru RT 02 RW 15 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru.

- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara mulai melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin sejak bulan April 2021 dan masih berjalan sampai dengan sekarang.
  - Bahwa Luas lahan yang dikerjakan oleh PT. Properti Sentral Nusantara untuk membangun Perumahan Sentral Arifin tersebut adalah sekitar 3,5 Ha (tiga koma lima hektar).
  - Bahwa dalam melakukan pembangunan perumahan Sentral Arifin tersebut, PT. Properti Sentral Nusantara menunjuk pemborong yang bernama sdr. MUHAMMAD SYARIF HARAHAP Alias ARIF dengan harga borongan per meter bangunan untuk Tipe 45 seharga Rp 2.200.000,- (dua juta dua ratus ribu rupiah), Tipe 54 seharga Rp 2.300.000,- (dua juta tiga ratus ribu rupiah) dan Tipe 70 seharga Rp 2.400.000,- (dua juta tiga ratus ribu rupiah) yang mana dalam melakukan pembangunan sesuai dengan spesifikasi bangunan yang telah ditentukan.
  - Bahwa Pembangunan Sentral Arifin direncanakan sebanyak 131 (seratus tiga puluh satu) unit dan pada tanggal 26 Juli 2022, saksi melakukan pengecekan terhadap pembangunan rumah yang mana bangunan perumahan yang sudah berdiri sejumlah 22 unit dengan tipe 45.
  - Bahwa Harga jual perumahan Sentral Arifin pada bulan Agustus tahun 2022 adalah sebagai berikut :
    - Type 45 luas tanah 117 m<sup>2</sup> (seratus tujuh belas meter persegi) harga jual Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
    - Type 54 luas tanah 130 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh meter persegi) harga jual Rp 450.000.000,- (empat ratus juta rupiah).
    - Type 70 luas tanah 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) harga jual Rp 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).
- Adapun terdapat dua cara sistem pembayaran yang ditetapkan oleh PT. Properti Sentral Nusantara yaitu Cash Bertahap dan Cash Progres, yang mana :
- Sistem pembayaran secara Cash bertahap, konsumen membayar DP (Down Payment) sebesar 30 s.d 50 % dari harga jual. Kemudian sisa pembayaran diangsur selama 1 s.d 5 tahun dengan metode sisa pembayaran dibagi dengan jumlah bulan.

Halaman 50 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Sistem pembayaran secara Progres, konsumen membayar DP (Down Paiment) sebesar 30 s.d 50 % dari harga jual, untuk pembayaran selanjutnya dilakukan mengikuti progres pembangunan (rumah siap dibangun, pembayaran lunas).
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai saat ini konsumen yang telah melakukan pembelian / DP terhadap perumahan Sentral Arifin sekitar 25 (dua puluh lima) orang konsumen, seingat saksi konsumen diantaranya rumah blok J5 atas nama sdr. Marlina (No Hp : 0852 7414 3986) dan rumah blok J9 atas nama Asyl Anwar (No Hp: 0811 1112 941). Untuk data konsumen secara lengkap, Terdakwa Erdison Mansur selaku Direktur yang lebih mengetahuinya.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara dengan Terdakwa ERDISON MANSUR selaku Direktur membangun Perumahan Sentral Arifin tersebut bekerjasama dengan pemilik tanah yang bernama ABD. KADIR Alias BACOK dan M. YUSUF sesuai dengan Perjanjian Pembangunan Perumahan dan Penentuan Bagian Nomor 13 Tanggal 29 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru yang mana sdr. M. YUSUF memiliki Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 27/KT/V/1985 dan sdr. ABD. KADIR memiliki Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 60/KT/V/1980.
- Bahwa sistem bagian yang ditentukan adalah 4:1 artinya setiap pembangunan 5 (lima) unit rumah, maka 4 unit untuk PT. Properti Sentral Nusantara dan pihak pemilik tanah mendapat bagian 1 (satu) unit.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin dimaksud dalam posisi belum memiliki perizinan apapun baik sertipikat hak kepemilikan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun IMB (Izin Mendirikan Bangunan), namun saksi pernah diperlihatkan oleh Terdakwa Erdison Mansur terkait dengan izin penimbunan dimana sepengetahuan saksi sebagian besar Developer dalam melakukan pembangunan perumahan tidak memiliki izin penimbunan.
- Bahwa saksi tidak pernah mencari informasi kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru ataupun instansi lainnya yang berwenang terkait apakah areal Perumahan Sentral Arifin tersebut diperuntukkan untuk pemukiman atau tidak, karena saksi yakin dan percaya kepada Terdakwa Erdison Mansur



yang mana beliau sering menyampaikan kepada saksi bahwa terkait perizinan pembangunan perumahan masih dalam tahap pengurusan. Kemudian saksi juga diperintahkan oleh Terdakwa Erdison Mansur untuk Fokus di kegiatan Marketing, walaupun jabatan saksi saat ini sebagai Komisaris pada PT. Properti Sentral Arifin tersebut.

- Bahwa saksi mengetahui lahan yang digunakan untuk pembangunan Perumahan Sentral Arifin baru mengetahui permasalahan yang ada terkait pembangunan Perumahan Sentral Arifin ini dari konsumen atas nama ASYIR ANWAR yang mana sebelum ada keputusan menyatakan bahwa lahan yang digunakan untuk pembangunan Perumahan Sentral Arifin tidak masuk kawasan RTH (Ruang Terbuka Hijau) dan ternyata pihak Pemerintah melakukan Banding ke Pengadilan Negeri yang mana hasilnya menolak gugatan Perusahaan.
- Bahwa pada hari Kamis tanggal 25 Februari 2022 pukul 17.30 Wib saksi mengajukan pengunduran diri sebagai Komisaris melalui Rapat Umum Pemegang Saham yang mana dari hasil rapat tersebut yang sudah ditandatangani oleh Komisaris Utama, saksi memohon untuk fokus pada kegiatan Marketing namun Terdakwa Erdison Mansur tidak menyetujui keluar dari akta perusahaan.
- Bahwa alasan saksi mengundurkan diri dari Komisaris yaitu : Pada bulan November 2021, pada saat saksi menjadi Direktur Marketing, Terdakwa Erdison Mansur selaku Direktur menjanjikan bahwa terkait dengan legalitas pembangunan perumahan Sentral Arifin oleh PT. Properti Sentral Nusantara akan diselesaikan namun nyatanya tidak. Dan Terdakwa Erdison Mansur selaku Direktur jarang ada di Kantor PT. Properti Sentral Nusantara sehingga apabila terdapat konsumen perumahan yang komplain selalu saksi yang menghadapi dan menyelesaikannya.
- Bahwa untuk mengurus segala perizinan pembangunan Perumahan Sentral Arifin adalah Terdakwa.
- Bahwa Saksi membenarkan surat-surat dan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan.

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menerangkan keberatan atas keterangan Saksi tersebut, yaitu :

- Bahwa saksi mengetahui semua kegiatan di perusahaan itu.



- Bahwa saksi tidak menerangkan siapa yang bertanggung jawab dalam pelaksanaan pembangunan perumahan tersebut. Bahwa terkait izin, surat-surat yang bertanggung jawab adalah Abdul Kadir bukan Terdakwa

**10. Saksi Hendri Z Als Henri Zainuddin, SE**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa Pekerjaan saksi adalah Pegawai Negeri Sipil dengan jabatan Seksi Penyelidikan dan Penyidikan Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru sejak tanggal 30 Agustus 2021.
- Bahwa Tugas dan tanggung jawab sdr. sebagai Kepala Seksi Penyelidikan dan Penyidikan Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru adalah menegakkan peraturan daerah dan peraturan kepala daerah.
- Bahwa saksi mengetahui adanya kegiatan pembangunan perumahan dengan nama Perumahan Sentral Arifin di Jl. Guru Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru yang dilakukan oleh PT. Properti Sentral Nusantara dengan seorang Direktur yang bernama ERDISON MANSUR (Terdakwa).
- Bahwa pada tanggal 21 Juli 2021 Satpol PP Kota Pekanbaru menerima pengaduan dari sdri. NEMLINA BR PURBA yang mengadukan bahwa ABDUL KADIR Alias BACOK bersama developer mendirikan bangunan, maka menindaklanjuti laporan tersebut, pada tanggal 06 Agustus 2021 pihak Satpol PP Kota Pekanbaru telah melakukan pemeriksaan terhadap Terdakwa ERDISON MANSUR selaku Direktur PT. Properti Sentral Nusantara, dari hasil pemeriksaan tersebut, sdr. ERDISON MANSUR menyatakan bahwa proyek perumahan tersebut dikerjakan sejak tanggal 15 Juni 2021, yang mana pihak PT. Properti Sentral Nusantara bekerja sama dengan ABDUL KADIR dalam selaku yang mengaku sebagai pemilik lahan seluas 3,6 hektar berdasarkan Surat Keterangan Pemilik Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tangkerang Kec. Siak Hulu Tahun 1980 untuk melakukan pembangunan perumahan dengan sistem pembagian hasil 4 banding 1.



- Bahwa Terdakwa ERDISON MANSUR juga menyatakan surat tanah masih dalam proses ke sertifikat, dan yang bersangkutan juga mengetahui salahnya yaitu membangun belum memiliki IMB dari pemerintah kota Pekanbaru. Kemudian pada tanggal 06 Agustus 2021 Terdakwa ERDISON MANSUR membuat Surat Pernyataan yang dibuat dan datandatangani diatas materai yang menyatakan bahwa :
  - 1) Terdakwa ERDISON MANSUR mengakui salah karena membangun tanpa izin (sesuai dengan Perda No. 07 Tahun 2012).
  - 2) Terdakwa ERDISON MANSUR bersedia menghentikan pembangunan bangunan yang berada di Jl. Guru II, Arifin Ahmad, Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru Provinsi Riau.
- Bahwa Pada tanggal 14 September 2021 Satpol PP Kota Pekanbaru menerima tembusan surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Nomor 503/DPMPSTP-BPKPL/1309 perihal Surat Teguran kepada pemilik Perumahan Sentral Arifin karena belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Berdasarkan hal tersebut, maka Satpol PP Kota Pekanbaru menerbitkan Surat Perintah Penghentian Pembangunan kepada Pimpinan PT. Properti Sentral Nusantara dengan surat Nomor: 301/POL.PP-PPUD/1048/2021 tanggal 29 September 2021. Akan tetapi pihak PT. Properti Sentral Nusantara sama sekali tidak memenuhi surat pernyataannya tanggal 06 Agustus 2021 untuk menghentikan pembangunan, juga tidak mematuhi perintah penghentian pembangunan dari Satpol PP Kota Pekanbaru tanggal 29 September 2021, maka kemudian pada tanggal 26 Oktober 2021 Satpol PP Kota Pekanbaru bersama-sama dengan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, melakukan pemasangan stiker terhadap bangunan yang terletak di Jl. Guru, Arifin Ahmad Kota Pekanbaru tersebut.
- Bahwa stiker yang dipasangkan atau ditempelkan pada bangunan rumah di Perumahan Sentral Arifin tersebut bertuliskan "BANGUNAN INI DALAM PENGAWASAN. MELANGGAR PERATURAN DAERAH KOTA PEKANBARU NO 7 TAHUN 2012 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)" dan juga "DILARANG MEMBANGUN TANPA IZIN DARI WALIKOTA PEKANBARU.

Halaman 54 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Bahwa saksi mengetahui lahan dikerjakan oleh PT. Properti Sentral Nusantara dan pengurusnya untuk pembangunan perumahan Sentral Arifin tersebut merupakan areal yang masuk dalam Ruang Terbuka Hijau (RTH) berdasarkan Perda Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020, karena pada sekitar bulan Februari 2022 saksi bersama-sama Pemerintah Kota Pekanbaru dan Dinas lainnya melakukan rapat di Kantor PUPR Kota Pekanbaru dan pihak dari Dinas PUPR Kota Pekanbaru menyatakan bahwa areal Perumahan Sentral Arifin tersebut masuk ke dalam Ruang Terbuka Hijau (RTH) berdasarkan Perda Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020.
  - Bahwa Direktur PT. Properti Sentral Nusantara dan pengurusnya sama sekali tidak mematuhi peringatan dan perintah dari Dinas Satpol PP Kota Pekanbaru karena mereka masih terus melakukan pembangunan perumahan dimaksud, namun berkaitan tentang perizinan mereka apakah mereka ada melakukan pengurusan IMB atau tidak, yang mengetahuinya adalah pihak dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
  - Bahwa rencana Satpol PP Kota Pekanbaru selanjutnya adalah pemasangan Satpol PP line atau Garis Satpol PP, namun hal ini tidak mempengaruhi proses hukum saat ini, karena pihak PT. Properti Sentral Nusantara dan pengurusnya sama sekali tidak mematuhi peringatan dan perintah dari kami untuk menghentikan pembangunan, mereka dengan keadaan tidak memiliki izin tetap melakukan pembangunan, dan hal ini menunjukkan niat tidak baik dari pihak pengembang dimaksud.
  - Bahwa Saksi membenarkan surat-surat dan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan.
  - Bahwa saksi pernah dipanggil PT PSN terkait izin mendirikan bangunan.
  - Bahwa saksi adalah Penyidik PPNS dari Satpol PP.
  - Bahwa tidak ada sosialisasi dan hanya sekali. Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya
- 11. Saksi Quarte Rudianto, S.H.,** di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.



- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi adalah Pegawai Negeri Sipil dengan jabatan Analis Kebijakan Ahli Madya Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Pekanbaru sejak tanggal 31 Desember 2021 yang mana sebelumnya saya menjabat sebagai Kabid Pengaduan dan Kebijakan Laporan Layanan DPMPTSP sejak 1 Januari 2018 s.d. 31 Desember 2021.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara dalam melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin yang berlokasi di Jalan Guru Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- Bahwa secara umum, syarat untuk membuat surat IMB yaitu :
  - 1) Lokasi tanah yang akan dibangun sebuah bangunan wajib Sertifikat tanah Hak Milik / SHM atau sertifikat yang dikeluarkan oleh (Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan Perda Nomor 7 tahun 2012 tentang Retribusi Bangunan Gedung.
  - 2) Kartu Identitas (KTP) pemohon.
  - 3) Set Plan Bangunan yang akan dibangun.Adapun proses pengurusan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yaitu :
  - 1) Pemohon memasukkan permohonan dengan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan.
  - 2) Setelah berkas diterima oleh DPMPTSP maka dilakukan pengecekan secara administrasi.
  - 3) Setelah dinyatakan lengkap, berkas IMB diteruskan ke Dinas PUPR untuk dilakukan pemeriksaan teknis.
  - 4) Dari Dinas PUPR akan mengeluarkan rekomendasi teknis, dan setelah itu berkas dikirim lagi ke DPMPTSP.
  - 5) Di DPMPTSP akan melakukan penghitungan retribusi dan mengirimkan pemberitahuan pembayaran kepada pemohon melalui SMS Gateway.
  - 6) Setelah dibayar pemohon menyerahkan bukti bayar ke DPMPTSP, yang selanjutnya akan diterbitkan Izin Pelaksana (IP) yang di tandatangani oleh Kadis DPMPTSP.
  - 7) Apabila bangunan sudah selesai maka pemohon datang kembali ke DPMPTSP untuk mengajukan kutipan IMB dengan



mengembalikan Izin Pelaksana (IP) yang telah diberikan sebelumnya.

8) Bidang pengaduan akan turun ke lapangan mengeluarkan Berita Acara Pemeriksaan (BAP).

9) Setelah itu barulah diterbitkan kutipan IMB yang ditandatangani oleh Kadis DPMPTSP.

10) Kutipan diserahkan kepada pemohon.

- Bahwa saksi mengetahui PT. Properti Sentral Nusantara dalam melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin tidak memiliki IMB ketika sdr. Martua Saragih melaporkan kepada DPMPTSP Kota Pekanbaru melalui surat yang menyatakan pembangunan Perumahan Sentral Arifin tidak memiliki IMB yang selanjutnya saksi bersama tim melakukan pengecekan terhadap lokasi tersebut dan benar PT. Properti Sentral Nusantara dalam melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin tidak memiliki IMB.
- Bahwa tindakan yang dilakukan terhadap bangunan yang tidak memiliki IMB yaitu dengan memberikan Surat Teguran secara tertulis, apabila surat teguran tersebut diacuhkan maka pihak DPMPTSP melakukan pemasangan stiker pada bangunan tersebut.
- Bahwa Saksi telah memberikan surat teguran kepada pihak PT. Properti Sentral Nusantara dalam melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin tanpa IMB serta melakukan pemasangan stiker pada Perumahan Sentral Arifin tersebut.
- Bahwa pihak DPMPTSP Kota Pekanbaru telah mengirimkan Surat Teguran kepada PT. Properti Sentral Nusantara dalam melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin tanggal 8 September 2021 yang menyatakan bahwa "*bangunan saudara yang berada di Jalan Guru II Kel Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan*". Dikarenakan pihak perusahaan tidak menghiraukan teguran tersebut dan tetap melanjutkan pembangunannya, maka saksi berkoordinasi dengan pihak Satpol PP untuk membantu pemasangan stiker. Pada hari Selasa Tanggal 26 Oktober 2021, Pihak DPMPTSP Kota Pekanbaru sejumlah 11 (sebelas) orang bersama dengan Satpol PP Kota Pekanbaru sejumlah 1 pleton (30 orang) melakukan pemasangan stiker pada bangunan Perumahan Sentral Arifin tersebut yang bertuliskan "*Bangunan Ini Dalam Pengawasan, Melanggar Peraturan Daerah Kota Pekanbaru*".

Halaman 57 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Nomor 7 Tahun 2012 tentang Izin Menendirikan Bangunan (IMB) yang kemudian dituangkan dalam berita acara Pemasangan Stiker bersama Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang dilakukan oleh Satpol PP Kota Pekanbaru.

- Bahwa tindakan pemasangan stiker merupakan tindakan terakhir oleh DPMPTSP Kota Pekanbaru, apabila dihiraukan tindakan ini maka yang berhak melakukan tindakan selanjutnya berupa penyegelan terhadap bangunan tersebut adalah pihak Satpol PP Kota Pekanbaru.
- Bahwa tujuan pemasangan stiker tersebut untuk :
  - Untuk mengingatkan kepada pemilik untuk mengurus izin Mendirikan Bangunan sesuai dengan PERDA Kota Pekanbaru No.07 tahun 2012.
  - Kepada masyarakat supaya mengetahui bahwa bangunan dalam pengawasan dan belum ada IMB serta untuk berhati-hati dalam membeli suatu bangunan.
- Bahwa Saksi membenarkan surat-surat dan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan.
- Bahwa terkait penetapan RTH ini, menjadi tanggung jawab dari Dinas PUPR.
- Bahwa yang saksi tau terkait 1MB itu saja.
- Bahwa saksi himbau, kalau belum ada izin urus dulu semuanya, tetapi itu bukan terkait RTH pada awalnya karena aya belum tahu itu masuk RTH.
- Bahwa pada tahun 2021 saran dari PTPS agar mengurus IMB.
- Bahwa waktu itu masih transaksi antara IMB dengan PBG, jadi saat itu diikuti PBK.
- Bahwa saksi kurang paham dnegan RTH dan tidak tahu dnegan urusan RTH, saksi baaru tahu ada ribut-ribt dari PUPR katanya itu terkait RTH.
- Bahwa sewaktu Putra datang, saksi tidak tahu itu adaa izinnya.
- Bahwa saksi tahunya hanyaa tentang RTH.
- Bahwa setahu saksi ada Perda tentang IMB.
- Bahwa sudah kita samaikan pada waktu dilapangan kepada Penasehat Hukumnya Terdakwa, jadi sudah tuntas semuanya pada saat itu.
- Bahwa bangunan rumah yang sudah terbangun yaitu ada 22 (dua puluh dua) unit.

Halaman 58 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Bahwa setahu saksi dibagian RTHnya.

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

**12. Saksi Fauzan, S.STP, M.Si**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa tidak saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa Pekerjaan saya adalah Pegawai Negeri Sipil dengan jabatan Camat Marpoyan Damai, perlu saya tambahkan bahwa saya menggantikan Sdr. Junaedy sebagai Camat Marpoyan Damai sejak tanggal 18 Januari 2022.
- Bahwa Tugas dan tanggung jawab saya sebagai Camat Marpoyan Damai adalah melaksanakan tugas dan urusan pemerintahan pembangunan dan kemasyarakatan yang dilimpahkan oleh Walikota Pekanbaru.
- Bahwa Saksi mengetahui adanya Perumahan Sentral Arifin di Jl. Guru Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai dengan pengembang PT. Properti Sentral Nusantara.
- Bahwa selama saksi baru menjabat sebagai Camat Marpoyan Damai, menurut keterangan dari Sdr. Junaedy (Camat Marpoyan Damai lama) bahwa PT. Properti Sentral Nusantara tidak mempunyai izin untuk melakukan pembangunan rumah tersebut.
- Bahwa saksi mengetahui tanah untuk pembangunan Perumahan Sentral Arifin tersebut masuk kedalam zona RTH (Ruang Terbuka Hijau) dari hasil koordinasi Sdr. Junaedy (Camat yang lama) dengan Dinas PUPR Kota Pekanbaru diketahui bahwa areal Perumahan Sentral Arifin tersebut masuk kedalam zona Ruang Terbuka Hijau (RTH).
- Bahwa terhadap areal yang masuk dalam RTH, tidak dapat dipergunakan sebagai perumahan atau pemukiman dan hal ini berdasarkan Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru 2020-2040.
- Bahwa saksi tidak ada bertemu dengan pemilik dan pengurus dari PT. Properti Sentral Nusantara sehingga saksi tidak pernah memberikan peringatan ataupun himbauan kepada PT. Properti Sentral Nusantara.



- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan sdr. ABD. QADIR selaku pemilik tanah dan pihak yang bekerjasama dengan PT. Properti Sentral Arifin tersebut

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

**13. Saksi Ferdinan Arianto, SE., Akt,** di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi sebagai konsumen yang melakukan pembelian perumahan Sentral Arifin yang berlokasi di Jl. Guru Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru yang dibangun oleh PT. Properti Sentral Nusantara.
- Bahwa saksi melakukan pembelian rumah pada perumahan Sentral Arifin yang berlokasi di Jl. Guru Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru di blok H Nomor 01.
- Bahwa harga jual rumah yang saksi beli pada Perumahan Sentral Arifin berlokasi di jalan Guru Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru seharga Rp 350.000.000,- dengan type 54 dan luas tanah 163 M<sup>2</sup>. Adapun system pembayaran perumahan tersebut dengan cara cash bertahap dengan rincian :
  - Pembayaran tahap I, membayar sejumlah Rp 100.000.000 (dibayar saat penandatanganan surat perikatan Jual Beli di Notaris).
  - Pembayaran tahap II, membayar sejumlah Rp 100.000.000 (dibayar setelah bata dinding terpasang).
  - Pembayaran tahap III, membayar sejumlah Rp 50.000.000 (dibayar setelah pemasangan atap).
  - Pembayaran tahap IV, membayar sejumlah Rp 50.000.000 (dibayar setelah serahterima sertifikat rumah dan kunci).
- Bahwa saksi mendapatkan diskon sebanyak Rp. 50.000.000, (lima puluh juta) rupiah, karena saksi sebagai konsumen pertama.
- Bahwa pihak Developer ataupun pihak notaris tidak ada menunjukkan alas hak atau perizinan yang dimiliki dalam membangun perumahan sentral Arifin tersebut kepada saksi.

Halaman 60 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Bahwa saksi melakukan pembelian Perumahan Sentral Arifin tersebut, pada awalnya saksi mendapatkan brosur dari Internet dan setelah mendapatkan info tersebut kemudian saksi langsung menghubungi nomor HP marketing yang ada di brosur tersebut yang bernama ERIK, lalu saksi menanyakan “alamat dimana, tipe dan harga rumah” dan saat itu ERIK menjawab “alamat Jl. Guru – Arifin Ahmad, dan ada 3 tipe yaitu 45, 54 dan 70 dan untuk pemesanan, kita harus membayar booking fee Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah)” dan saksi kembali bertanya “kapan bisa cek lokasi?” dan dijawab ERIK “kita bisa survey sekitar pertengahan bulan Oktober 2021” dan selanjutnya Kami melakukan survey kelokasi dan setelah survey, saksi ditemukan dengan DONI ROMIZA selaku Kepala Marketing, saksi menghubungi ERIK dan saksi mengatakan “Erik, saya jadi mengambil rumah dan akan saya transfer sebanyak Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah) sebagai booking fee” dan saat itu saksi mentransfer ke rekening ERIK dan kemudian ERIK mentransfer ke rekening PT. Properti Sentral Nusantara dengan nomor rekening 108-00-2148-6742.
- Bahwa pada hari dan tanggal tidak ingat lagi, tetapi sekira akhir bulan Oktober 2021, saksi dengan pihak perusahaan bertemu di Kantor Notaris Deke Saputra, SH.M.Kn yang beralamat di Jl. Nangka Pekanbaru dan yang ada saat itu yaitu saksi, Terdakwa ERDISON MANSUR, DONI ROMIZA, ERIK dan Accounting PT. Properti Sentral Nusantara dan pihak dari Notaris dan saat itu saksi menyerahkan uang sebanyak Rp. 98.000.000.- (sembilan puluh delapan juta rupiah) kepada Accounting PT. Properti Sentral Nusantara, dan kemudian Kami melakukan tanda tangan surat perikatan jual beli.
- Bahwa sesuai dengan penjelasan Terdakwa ERDISON dan DONI ROMIZA bahwa pembangunan akan dimulai satu bulan setelah dibuatkannya surat perikatan jual beli dan waktu pengerjaan rumah yaitu selama 6 bulan.
- Bahwa sebulan setelah penandatanganan surat perikatan jual beli, saksi menghubungi ERIK dan saksi menanyakan tentang pembangunan rumah saksi tersebut dan dijawab oleh ERIK “belum bang, masih tahap penimbunan” dan sebulan kemudian saksi menghubungi lagi ERIK dan saksi mengatakan bang kawani saya survey, saya ada dilokasi sekarang” dan saat kami survey, masih tahap penimbunan namun belum sampai diblok rumah yang saksi beli

Halaman 61 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



dan kemudian begitulah seterusnya sampai dengan awal tahun 2022, saksi baru mendapatkan informasi bahwa lahan tersebut adalah lahan sengketa dan pembangunannya dihentikan.

- Bahwa segera setelah pembayaran booking fee sebesar Rp. 2.000.000.- (dua juta rupiah) dan selanjutnya dilakukan pembayaran angsuran I pada saat PPJB, saksi ada menyerahkan uang sebesar RP. 98.000.000.- (sembilan puluh delapan juta rupiah), sehingga yang telah saksi bayarkan kepada Terdakwa adalah sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah).
- Bahwa setelah saksi mengetahui tentang hal tersebut saksi langsung mencari Terdakwa ERDISON dan DONI ROMIZA namun saksi hanya bertemu dengan DONI ROMIZA dan ERIK sedangkan Terdakwa ERDISON tidak pernah bertemu dan saat bertemu DONI ROMIZA selalu mengatakan “tunggu pak Erdison untuk memberikan keputusan” dan sekitar bulan Mei 2022 saksi dihubungi oleh ERIK yang mengatakan bahwa “pak Erdison ada dikantor” dan kemudian saksi langsung ke kantornya, namun saat itu saksi tidak ada bertemu dengannya dan pada tanggal 09 Juni 2022 sekitar pukul 10.00 wib siang, saksi dihubungi oleh ERIK yang mengatakan “pak Erdison ada dikantor” dan saat itu saksi langsung masuk keruangannya dan saksi bertemu dengan Terdakwa ERDISON, dan saat itu saksi meminta kejelasan tentang perumahan yang saksi beli dan jika tidak bisa dibangun agar uang saksi dikembalikan dan saat itu Terdakwa ERDISON menyatakan meminta maaf dan akan mengembalikan uang saksi selambat-lambatnya tanggal 15 Juli 2022 dan kami membuat surat kesepakatan pembatalan yang ditanda tangani oleh Terdakwa ERDISON sebagai pihak pertama, saksi sendiri sebagai pihak kedua dan disaksikan oleh istri saksi bernama Nopasari Sidabutar dan ERIK Martin dari Marketing.
- Bahwa atas pembatalan pembelian rumah tersebut saksi mengalami kerugian uang sebanyak Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan selaku konsumen saksi merasa dirugikan karena tidak sesuai dengan janji pelaku usaha tersebut.
- Bahwa uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sampai saat sekarang belum dibayarkan Terdakwa, sehingganya saksi mengajukan gugatan sederhana untuk meminta pengembalian uang saksi sampai sekarang ini.

Halaman 62 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Bahwa Saksi membenarkan surat tanda bukti pembayaran dan transfer kepada PT. Properti Sentral Nusantara dalam melakukan pembelian perumahan Sentral Arifin tersebut dan barang bukti lain yang diperlihatkan dipersidangan.
  - Bahwa saksi saksi membeli rumah tersebut, Marketing yang saksi hubungi adalah Erik.
  - Bahwa kemudian saksi melakukan cek lokasi
  - Bahwa uang saksi serahkan kepada Eik.
- Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

**14. Saksi Miranda**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi sekarang ibu rumah tangga jualan makanan dan minuman online sejak tahun 2017, dan saksi bekerja di PT. Properti Sentral Nusantara pada bulan Juni tahun 2021 jadi akunting di PT. Properti Sentral Nusantara.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara bergerak dibidang properti yaitu perumahan dengan nama 'Perumahan Sentral Arifin' yang berlokasi di Jl. Guru Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru.
- Bahwa saksi tidak mengetahui pasti kapan memulai melakukan pembangunan tetapi pada saat saksi masuk di PT. Properti Sentral Nusantara sudah mulai melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin sejak bulan Juni 2021.
- Bahwa saksi tidak mengetahui pasti Luas lahan yang dikerjakan oleh PT. Properti Sentral Nusantara untuk membangun Perumahan Sentral Arifin tersebut, yang mengetahui adalah orang-orang di lapangan seperti Sdr DONI, Sdr PUTRA, Sdr WENDRI dan Terdakwa ERDISON.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara mulai melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin sejak bulan April 2021.
- Bahwa saksi tidak mengetahui pasti berapa banyak yang dibangun dikarenakan saya lebih fokus di kantor mengurus keuangan perusahaan.



- Bahwa untuk harga saksi tidak mengetahui pasti untuk tipe rumah yang dijual.
- Bahwa terdapat dua cara sistem pembayaran yang ditetapkan oleh PT. Properti Sentral Nusantara yaitu Cash Bertahap dan Cash Progres.
  - a. Sistem pembayaran secara Cash bertahap, konsumen membayar DP (Down Payment) sebesar 30 s.d 50 % dari harga jual. Kemudian sisa pembayaran diangsur.
  - b. Sistem pembayaran secara Progres, konsumen membayar DP sebesar 30% s/d 50% dari harga jual, untuk pembayaran selanjutnya dilakukan mengikuti progres pembangunan (rumah siap dibangun, pembayaran lunas).
- Bahwa dalam melakukan pembangunan perumahan Sentral Arifin tersebut, PT. Properti Sentral Nusantara menunjuk pemborong yang bernama sdr. MUHAMMAD SYARIF HARAHAHAP Alias ARIF.
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai saat ini konsumen yang telah melakukan pembelian / DP terhadap perumahan Sentral Arifin sekitar 25 (dua puluh lima) orang konsumen, seingat saksi konsumen diantaranya rumah blok J5 atas nama sdr. MARLINA (No Hp : 0852 7414 3986) dan rumah blok J9 atas nama ASYIL ANWAR (No Hp: 0811 1112 941). Untuk data konsumen secara lengkap, Terdakwa ERDISON MANSUR selaku Direktur yang lebih mengetahuinya.
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait alas hak dari PT. Properti Sentral Nusantara yang mengetahui adalah dengan Terdakwa ERDISON MANSUR selaku Direktur.
- Bahwa tugas saksi adalah mencatat pemasukan dan pengeluaran keuangan PT Properti Sentral Nusantara dan melaporkan kepada Direktur dan Komisaris.
- Bahwa laporan pencatatan pemasukan dan pengeluaran keuangan PT Properti Sentral Nusantara dibuat dalam bentuk excel per hari, perminggu dan per bulan berdasarkan adanya transaksi.
- Bahwa saksi sebagai Accounting
- Bahwa setahu saksi disitu memberikan uang kepada Abdul Kadir secara cash, karena katanya tidak punya rekening.
- Bahwa setahu saksi Abdul Kadir adalah pemilik lahan.
- Bahwa Abdul Kadir datang ke Accounting untuk meminta uang setelah di ACC



- Bahwa yang meng ACC itu adalah terdakwa, Wendri, Robi dan Putra, Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

**15. Saksi Malkhom Septianus Harianja, S.H Als Harianja**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi adalah sebagai Karyawan di PT. Properti Sentral Nusantara, dengan jabatan Humas dan Personalia.
- Bahwa awal saksi mengenal Terdakwa ERDISON MANSUR yaitu pada tahun 2018 sampai tahun 2023, dan pada tahun 2021 saksi di ajak bergabung di PT. Properti Sentral Nusantara.
- Bahwa Adapun Akta PT. Properti Sentral Nusantara saat ini adalah sebagai berikut :
  1. Dewan Komisaris :
    - o Komisaris Utama : Wendri
    - o Komisaris : Bagus Permana Putra
  2. Dewan Direksi :
    - o Direktur : Erdison Mansur (Terdakwa).
- Bahwa saksi keluar dari Perusahaan PT. Properti Sentral Nusantara Bulan Nopember tahun 2022.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara bergerak dibidang property/Developer/pengembang perumahan dengan nama "Perumahan Sentral Arifin" yang berlokasi di Jl. Guru RT.02 RW.15 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru.
- Bahwa saksi tidak mempunyai saham di PT. Properti Sentral Nusantara dan saksi bekerja di PT. Properti Sentral Nusantara hanya sebagai Karyawan.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara mulai melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin sejak bulan April 2021.
- Bahwa Pembangunan Sentral Arifin direncanakan sebanyak 123 (seratus dua puluh tiga) unit dengan tipe perumahan yaitu tipe 45, 54, 70 dan untuk perumahan yang sudah di bangun saksi tidak tahu.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara dengan Terdakwa ERDISON MANSUR selaku Direktur membangun Perumahan Sentral Arifin



tersebut bekerjasama dengan pemilik tanah yang bernama ABD. KADIR Alias BACOK dan M. YUSUF sesuai dengan Perjanjian Pembangunan Perumahan dan Penentuan Bagian Nomor 13 Tanggal 29 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru yang mana sdr. M. YUSUF memiliki Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 27/KT/V/1985 dan sdr. ABD. KADIR memiliki Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 60/KT/V/1980.

- Bahwa sistem bagian yang ditentukan adalah 4:1 artinya setiap pembangunan 5 (lima) unit rumah, maka 4 unit untuk PT. Properti Sentral Nusantara dan pihak pemilik tanah mendapat bagian 1 (satu) unit.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin dimaksud dalam posisi belum memiliki perizinan apapun baik Sertifikat Hak Kepemilikan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun IMB (Izin Mendirikan Bangunan), namun saksi pernah diperlihatkan oleh Terdakwa Erdison Mansur terkait dengan izin penimbunan dimana sepengetahuan saksi sebagian besar Developer dalam melakukan pembangunan perumahan developer telah melakukan pembayaran retribusi tanah urug kepada Pemko.
- Bahwa saksi sebagai Personalian dan Humas di PT. Properti Sentral Nusantara tidak pernah menanyakan ke PUPR maupun Instansi lainnya tentang Perumahan Sentral Arifin Ruang terbuka Hijau (RTH) atau tidak.
- Bahwa kepada saksi di persidangan diperlihatkan surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru No. : 591.4/DPUPR/TR/827/X/2021, tanggal 27 Oktober 2021 yang pada pokok surat itu menginformasikan ; bahwa berdasarkan persil tanah yang dimohon, yaitu Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : 27/KT/1985 Siak Hulu yang terletak di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, dengan luas tanah 39.980 m2, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040, fungsi ruang pada persil tanah tersebut, direncanakan sebagian kecil sebagai kawasan perumahan, **sebagian sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung**

Halaman 66 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



**Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan kegiatan pembangunan hunian /perumahan tidak diperbolehkan pada Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH).**

- Bahwa saksi mengetahui perihal surat tersebut. Surat dari Dinas PUPR tersebut terbit atas surat permohonan yang diajukan oleh Terdakwa, untuk memastikan kejelasan terhadap status lahan, karena sebelumnya Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kota Pekanbaru beserta surat teguran dari Kasatpol PP Kota Pekanbaru, yang meminta kepada PT. PSN untuk menghentikan kegiatan pembangunan sehubungan pembangunan dilaksanakan tanpa IMB dan perizinan lainnya.
- Bahwa terhadap surat Dinas PUPR itu sudah diketahui oleh Terdakwa merupakan lahan areal pembangunan Perumahan Sentral Arifin berada di **sebagian sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan kegiatan pembangunan hunian /perumahan tidak diperbolehkan,** NAMUN TERDAKWA MASIH TETAP MEMERINTAHKAN UNTUK MELAKUKAN KEGIATAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN SENTRAL ARIFIN TERSEBUT.
- Bahwa saksi mengetahui tentang hal surat Dinas PUPR tersebut, dan sikap Terdakwa sebagaimana diatas, karena saksi sering dipanggil Terdakwa untuk koordinasi atas permasalahan tersebut.
- Bahwa Saksi membenarkan surat-surat dan barang bukti yang diperlihatkan dipersidangan.
- Bahwa saksi ada diperiksa oleh Penyidik.
- Bahwa laporan tentang RTH, itu saja, yang lain tidak ada.
- Bahwa saksi hanya emnbeikan keterangan tentang RTH saja.
- Baahwa hubungan Terdakwa dengan saksi hanya sebatas Atasan dan bawahan.
- Bahwa saksi pernah dititipkan bekas oleh Terdawa, dan situ adalah berkas-berkas penting.
- Pada saat itu saksi hanya memegang berkas dan hanya sebatas pemilik dnegan CV.
- Bahwa saksi kurang tahu kenapa saski yang diminta untuk memegang berkas tersebut.
- Bahwa kontrak perumahan aaa disitu.

Halaman 67 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Bahwa saksi kenal dengan Abdul Kadir sebagai pemilik lahan.
- Bahwa saksi tahu alas Haknya, dimana saya taahu hanya sebatas suratnya saja.
- Bahwa setahu saksi Abdul Kadir hanya sebagai pemilik tanah, saksi tidak tahu yang lainnya.
- Bahwa tanah tersebut adalaah sebagai RTH, dimana saksi tahu hal tersebut pada saat menerima surat itu.
- Bahwa pada sidnag sebelumnya saksi juga ikut sebagai saksi juga, pada saat itu perkara perdata, tetapi saksi kurang tahu tahun berapa.
- Bahwa sampai dnegan sekarang saksi tidak ada kontak dengan terdakwa, tetapi Terdakwa yang biasanya menghubungi saksi, tetapi saksi tidak bisa menghubungi Terdakwa kerane di penjara.
- Bahwa saksi tidak pernah sama sekali mengambil untung disana.
- Bahwa pada saat Terdakwa menjadi Tersangka saksi terkejut, dan saksi tidak ada meminta Terdakwa untuk menghindar.
- Bahwa saksi tahu Terdakwa ditangkaap dari keluarga Terdakwa.
- Bahwa saksi tidak pernah menyampaikan kepada Terdakwa untuk menghindar dulu dari perkara ini.
- Bhawa peran saksi tidak ada, saksi tidak ada terlibat sama sekali, dimanaa penanggung jawab dari semuanya adalaah Abdul Kadir.
- Bahwa saksi tidak pernah diperiksa Penyidik PPNS, tetapi ada dihimbau untuk menyiapkan berkas.
- Bahwa setahu saksi saksi-saksi yang lain juga tidak pernah diperiksa oleh PPNS.
- Bahwa saksi Acounting di PT PSN sejak bulan Agustus rahun 2021.
- Bahwa saksi tahu tentang surat tersebut, yaitu surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru.
- Bahwa sebagian masuk RTH, tetapi sebagian lagi tidak masuk RTH.
- Bahwa saksi tidak menyuruh untuk membalas surat tersebut.
- Bahwa hanya dicuekin saja.
- Bahwa surat tersebut hanya 1X (satu kali).
- Bahwa terkait Surat yang diterima tersebut, tidak pernah dilakukan duduk bersama dengan Abdul Kadir, kerena diaa tidak bisa hadir.
- Bahwa pada saat itu keutusannya dilanjutkan tetapi saksi tidak tau pada Surat keputusan itu.

Terdakwa menerangkan keberatan atas keterangan Saksi tersebut, yaitu:

Halaman 68 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Saksi yang bersangkutan mengetahui mengenai detail siapa yang harus bertanggung jawab dalam pembangunan perumahan tersebut yaitu Wendri dan Bagus Permana Putra.
- Serta saksilah yang menyuruh Terdakwa ke Sumatera Barat terlebih dahulu.

**16. Saksi Edwin Perwira, ST., M.Sc., M.Eng,** di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi adalah Pegawai Negeri Sipil dengan jabatan Kepala Bidang Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (Kabid Tata Ruang Dinas PUPR) Kota Pekanbaru sejak bulan Januari 2017.
- Bahwa Tugas dan tanggung jawab saksi sebagai Kabid Tata Ruang Dinas PUPR Kota Pekanbaru adalah melaksanakan penyusunan rencana tata ruang bersama dengan instansi terkait yang berhubungan dengan penataan ruang, memberikan informasi kepada instansi dan masyarakat yang meminta informasi yang terkait tata ruang, serta melaksanakan tugas lainnya dari Kepala Dinas PUPR Kota Pekanbaru.
- Bahwa Saksi mengetahui adanya pengembang perumahan yang membangun Perumahan Sentral Arifin di Jl. Guru Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru, selain itu Dinas PUPR Kota Pekanbaru juga pernah memberikan informasi kepada salah satu masyarakat yang bernama AHMAD HANAFIAH yang meminta informasi terkait tata ruang dan telah diberikan informasinya sesuai dengan surat dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Nomor: 5914/DPUPR/TR/608/VII/2021 dan menyatakan bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru tahun 2020-2040, fungsi ruang pada persil tanah tersebut direncanakan sebagai Kawasan Ruang Terbuka Hijau dan sebagian Kawasan Sempadan Sungai.
- Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, disebutkan bahwa penataan



ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dilakukan secara berjenjang komplementer, artinya penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota saling melengkapi satu sama lain, bersinergi, dan tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dalam penyelenggaraannya, sehingga RTRW yang lebih rendah melengkapi RTRW yang lebih tinggi sebagai berikut :

- Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang RTRW Nasional memiliki peta dengan skala 1:1.000.000, sehingga perlu dirincikan lagi dengan RTR Pulau.
- Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2012 tentang RTR Pulau Sumatera memiliki peta dengan skala 1:500.000, sehingga perlu dirincikan lagi dengan RTRW Propinsi.
- Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Riau Nomor 10 Tahun 2018 tentang RTRW Provinsi Riau Tahun 2018-2038 memiliki peta dengan skala 1:250.000, sehingga perlu dirincikan lagi dengan RTRW Kota/Kabupaten.
- Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020 tentang RTRW Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040 memiliki peta dengan skala 1:25.000.

Sehingga dalam penataran ruang wilayah Kota Pekanbaru Dinas PUPR Kota Pekanbaru mengacu pada Perda Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020.

- Bahwa Perumahan Sentral Arifin yang terletak di Jl. Guru Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru masuk ke dalam Ruang Terbuka Hijau (RTH) berdasarkan Perda No 7 Tahun 2020 tentang RTRW Kota Pekanbaru.
- Bahwa areal yang masuk dalam RTH tidak dapat difungsikan sebagai perumahan/pemukiman dengan dibangun perumahan di atasnya, kecuali kegiatan yang dapat menunjang fungsi RTH itu sendiri.
- Berdasarkan Pasal 78 huruf a Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 menyatakan bahwa kegiatan yang diperbolehkan dalam RTH meliputi:



- 1) Kegiatan pengembangan ruang terbuka hijau meliputi taman, hutan kota sesuai dengan karakteristik kawasan RTH yang dikembangkan.
- 2) Kegiatan reboisasi pada kawasan RTH hutan kota.
- 3) Kegiatan pembangunan sarana prasarana yang mendukung kawasan RTH.

Berdasarkan Pasal 78 huruf b Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 menyatakan bahwa kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat/terbatas meliputi:

- 1) Kegiatan Pertanian, kegiatan kehutanan lainnya, kegiatan perikanan, kegiatan pariwisata/rekreasi yang sesuai dengan karakteristik Ruang Terbuka Hijau yang dikembangkan.
  - 2) Kegiatan pelayanan umum terbatas hanya untuk tempat ibadah, lapangan olahraga, jembatan penyeberangan/*underpass*, *amphitheater*, kolam, air mancur, tugu/*monument*, ruang evakuasi dan penanggulangan bencana, kegiatan penelitian/riset pengembangan ilmu pengetahuan, pemasangan rambu-rambu dan media informasi pemerintah.
  - 3) Kegiatan penyediaan jaringan prasarana, meliputi jaringan ketenagalistrikan, jaringan sarana dan prasarana telekomunikasi, jalur pipa air minum, jalur pipa migas, jaringan jalan, dengan memperhatikan karakteristik kawasan RTH.
  - 4) Kegiatan perdagangan dan kegiatan jasa yang sangat terbatas dengan memperhatikan luas lahan/bangunan, design bangunan, waktu operasional, keserasian dengan tema kawasan RTH.
- Bahwa Berdasarkan Pasal 78 huruf c Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 menyatakan bahwa kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi kegiatan peternakan, **kegiatan hunian**, kegiatan perkantoran, kegiatan penyimpanan/gudang, kegiatan industry, dan kegiatan lainnya yang mengganggu fungsi RTH.
  - Bahwa terhadap Perumahan Sentral Arifin tidak dapat diberikan IMB / Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) karena arealnya masuk dalam RTH, sedangkan mengenai penerbitan sertifikat SHM atau HGB merupakan kewenangan dari BPN Kota Pekanbaru.
  - Bahwa RTH tersebut, tim yang melakukan.
  - Bahwa saksi tidak tahu bagaimana proses penetapan RTH dan bagaimana mekanismenya.



Direktori  
Putusa



putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bukan PUPR produk RTH tersebut tetapi bersama pejabat Pekanbaru yang usulkan RTH sebelum saksi di PUPR.
- Bahwa untuk melakukan pengusulan tersebut hanya dilakukan oleh tim.
- Bahwa bagaimana penyusunannya saksi tidak tahu.
- Bahwa sosialisasi tata ruang tersebut tanggung jawab bersama.
- Bahwa PUPR tersebut sudah di sosialisasikan.
- Bahwa terhadap Perda RT dan RW 2017 tersebut saksi bukan pengkajinya.
- Bahwa saksi tidak ikut dalam pengkajian Perda tersebut.
- Bahwa yang menentukan itu RTH atau bukan itu bukan PUPR.
- Bahwa terkait Surat 591.4/DPUPR/TR/827/X/2021, tanggal 27 Oktober 2021 perihal sebagian lahan masuk dalam bagian RTH.
- Bahwa saksi tahu terkait Surat tersebut tentang informasi yang dikeluarkan oleh PUPR.
- Bahwa untuk menentukan suatu kawasan berdasarkan Perda dan hanya bersifat Informasi, PUPR boleh melakukan.
- Bahwa PUPR mempunyai kewenangan untuk memberikan informasi.
- Bahwa tim terpadu dalam perda No.7 tahun 2020 untuk menetapkan tata ruang, dan sejauh ini tim terpadu itu tidak ada.
- Bahwa saksi tidak tahu tim terpadu dalam Perda tersebut untuk mengabulkan tata ruang.
- Bahwa itu adalah surat informasi tata ruang, dan ini biasanya surat tanah dan peta dari BPN, dan kalau belum cek lapangan lalu di Ploting.
- Bahwa hal tersebut merupakan permintaan sendiri.
- Bahwa minimal harus punya SKGR, kalau tidak punya kami bisa membantu, maksudnya orang yang mau membeli tanah tersebut.
- Bahwa untuk meminta surat tersebut harus ada dasarnya.
- Bahwa surat tanah itu minimal dari Camat dan SKGR.
- Bahwa kalau secara resmi tidak bisa.
- Bahwa sebagai Kabid PUPR saksi terlibat dalam proses RTH tersebut.
- Bahwa yang mengetahui cara menentukan RTH tersebut adalah ahlinya tetapi saksi tidak mempunyai kewenangan itu
- Bahwa bangunan yang dibangun di kawasan RTH untuk menjaga resapan air, jadi tidak bisa membangun.

Halaman 72 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Bahwa dampaknya kerugia kawasan resapan salah satunya banjir, polusi dan sebagainya.
- Bahwa kawasan RTH tersebut dalam aturan Undang-undang yaitu sekitar 20% dari wilayah RTH tentunya ada kajian.
- Bahwa ada tim yang disiapkan oleh Perda dan ada sanksinya, salah satunya dihentikan pembangunan dan juga tidak diterbitkan izinnya.
- Bahwa setahu saksi pekerjaan Terdakwa sudah dihentikaan yang dilakukan oleh satpol PP .
- Bahwa saksi tidak pernah di BAP oleh PPNS.
- Bahwa sethu saksi, Dina dan Reza juga belum pernah di BAP oleh PPNS.
- Bahwa tanpa surat tanah atau aalas hak tidak bisa karena harus pakai alas hak.

Terdakwa menerangkan keberatan atas keterangan Saksi tersebut, yaitu:

- Bahwa wilayah tersebut bukan kawasan RTH, Terdakwa melakukan penimbunan wilayah tersebut merupakan kewenangan dinas lingkungan hidup.

**17. Saksi Muhammad Reza, S.H.,** di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa pekerjaan saksi adalah Pegawai Negeri Sipil pada kantor Badan Pertanahan Kota Pekanbaru sejak bulan Mei 2015 sampai dengan saat ini.
- Bahwa tugas dan tanggung jawab saksi selaku Pegawai Negeri Sipil pada kantor Badan Pertanahan Kota Pekanbaru adalah sebagai Petugas yang melaksanakan pengukuran dan pemetaan kadastral pada kantor pertanahan Kota Pekanbaru.
- Bahwa Saksi mengetahui alas hak PT. Properti Sentral Nusantara setelah diberitahukan oleh pihak Penyidik pada saat turun kelapangan dalam rangka memenuhi permintaan pengukuran dari Direktorat Reskrimsus Polda Riau sesuai dengan No surat B / 1975 / X / 2021 / Reskrimsus, tanggal 19 Oktober 2021 dan No Surat B / 185 / VI / 2022/ Reskrimsus, tanggal 28 Juni 2022.



Direktori  
Putusa



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat itu pihak penyidik memperlihatkan surat SKPT No 27 / KT / 1985 an. M. YUSUF dan SKPT No 60 / KT / 1980 / An. Abdul Kadir, berdasarkan 2 surat tersebut itulah yang menjadi alas hak PT. Properti Sentral Nusantara. Properti Sentral Nusantara dalam melakukan kegiatan pengembangan perumahan Sentral Arifin – Pekanbaru.
- Bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Propinsi Riau diatur dalam Peraturan Daerah Provinsi Riau Nomor 10 Tahun 2018, sedangkan untuk Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru diatur dalam Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020. Berdasarkan Pasal 61 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang dinyatakan bahwa penilaian dokumen usulan kegiatan Pemanfaatan Ruang dilakukan melalui kajian dengan menggunakan asas berjenjang dan komplementer berdasarkan:
  - a. RTRW Kabupaten/Kota;
  - b. RTRWP;
  - c. RTR KSN;
  - d. RZ KSNT;
  - e. RZ KAW;
  - f. RTR Pulau/Kepulauan; dan/atau
  - g. RTRWN.

Sehingga dalam melakukan pelayanan dibidang Pertanahan kepada masyarakat Kota Pekanbaru, peta yang digunakan sebagai acuan oleh BPN Kota Pekanbaru adalah RTRW Kota Pekanbaru. Selain itu, peta RTRW Provinsi Riau menggunakan skala 1:250.000, sedangkan peta RTRW Kota Pekanbaru menggunakan skala 1:25.000, sehingga tentunya peta RTRW Kota Pekanbaru lebih terperinci dalam hal pembagian zona, hal ini juga yang membuat BPN Kota Pekanbaru menggunakan peta RTRW Kota Pekanbaru dalam hal pelayanan dibidang pertanahan.

- Bahwa berdasarkan interpretasi citra satelit yang disesuaikan dengan RTRW Kota Pekanbaru diketahui bahwa Perumahan Sentral Arifin masuk ke dalam Ruang Terbuka Hijau (RTH), pada tanggal 25 Oktober 2021 dan tanggal 29 Juni 2022 saya telah melakukan

Halaman 74 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



pengambilan titik koordinat pada Perumahan Sentral Arifin yang di dampingi oleh Sdr. Martin, S.St, dan Sdr. Husnaidi dari Pihak BPN kota Pekanbaru bersama dengan pihak Penyidik dari Direktorat Reskrimsus Polda Riau yang terletak di Jl. Guru Kel. Marpoyan Damai Kec. Tangkerang Tengah Kota Pekanbaru dan diketahui bahwa keseluruhan lahannya seluas  $\pm 27.200$  m<sup>2</sup> dan diatas bidang tanah tersebut terdapat bangunan perumahan dan sebagian tanah tersebut berada diatas RTH (Ruang Terbuka Hijau).

- Bahwa Berdasarkan PP Nomor 16 Tahun 2004 Pasal 10 dan Pasal 11 dan Surat Edaran Sekretaris Jenderal Kementerian ATR/BPN Nomor 4/SE-100.Pr.01.01/11/2002 bahwa BPN Kota Pekanbaru hanya dapat menerbitkan sertipikat berupa Hak Pakai untuk areal yang masuk dalam RTH, sepanjang penggunaan sesuai RTRW dan persyaratan lainnya terpenuhi seperti NIB, KKPR, dan Izin penggunaan pemanfaatan tanah.
- Bahwa Berdasarkan Pasal 78 huruf a Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 menyatakan bahwa kegiatan yang diperbolehkan dalam RTH meliputi:
  - a. Kegiatan pengembangan ruang terbuka hijau meliputi taman, hutan kota sesuai dengan karakteristik kawasan RTH yang dikembangkan.
  - b. Kegiatan reboisasi pada kawasan RTH hutan kota.
  - c. Kegiatan pembangunan sarana prasarana yang mendukung kawasan RTH.
- Bahwa Berdasarkan Pasal 78 huruf b ayat (2) Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 menyatakan bahwa terdapat kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat/terbatas meliputi kegiatan pelayanan umum terbatas hanya untuk tempat ibadah, lapangan olahraga, jembatan penyeberangan/*underpass*, *amphitheater*, kolam, air mancur, tugu/*monument*, ruang evakuasi dan penanggulangan bencana, kegiatan penelitian/riset pengembangan ilmu pengetahuan, pemasangan rambu-rambu dan media informasi pemerintah. Sehingga terhadap areal yang masuk dalam RTH, tidak dapat dipergunakan sebagai perumahan atau pemukiman. Dan berdasarkan Pasal 78 huruf c, kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi kegiatan peternakan, kegiatan hunian, kegiatan perkantoran, kegiatan



penyimpanan/gudang, kegiatan industry, dan kegiatan lainnya yang mengganggu fungsi RTH.

- Bahwa sampai saat ini tidak ada sertipikat Hak Pakai yang diterbitkan oleh BPN Kota Pekanbaru diatas areal dimaksud.
- Bahwa berdasarkan surat permohonan dari Direktorat Reskrimsus Polda Riau No surat B / 1975 / X / 2021 / Reskrimsus, tanggal 19 Oktober 2021 dan No Surat B / 185 / VI / 2022/ Reskrimsus, tanggal 28 Juni 2022, Kepala Kantor BPN Kota Pekanbaru menugaskan Staff di bagian pengukuran dan pemetaan kadastral untuk melakukan pengukuran dan pengambilan data di lapangan berdasarkan surat tugas No 2950 / ST-14.71.200.IP.02.02 / X / 2021, tanggal 25 Oktober 2021 dan Surat tugas No 2370 / ST-14.71.100.IP.02.02 / VII / 2022, tanggal 29 Juni 2022.
- Bahwa berdasarkan surat tugas No 2950 / ST-14.71.200.IP.02.02 / X / 2021, tanggal 25 Oktober 2021, saksi bersama Kepala Seksi Survey dan Pemetaan yakni Sdr. Martin, S.St., M.H. dan Surat tugas No 2370 / ST-14.71.100.IP.02.02 / VII / 2022, tanggal 29 Juni 2022, saksi turun tanggal 30 Juni 2022 bersama Koordinator Substansi Survey dan Pemetaan dasar tematik Sdr. Husnaidi, S.Tr dan di damping oleh penyidik dari Direktorat Reskrimsus Polda Riau.
- Bahwa setelah dilakukan pengukuran dan penggambaran hasil dari pengukuran tanah pada tanggal 25 Oktober 2021 sesuai penunjukan yang dilakukan oleh penyidik Ditreskrimsus Polda Riau dan pihak terkait setelah di Overlay terhadap Peta RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru) tahun 2020 – 2040 berdasarkan Perda No 07 Tahun 2020 yakni **seluruh Areal Perumahan Sentral Arifin yang mana sebagian dari Areal yang ditunjuk masuk kedalam kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan kawasan Sempadan Sungai berdasarkan Perda No 07 tahun 2020 dan terhadap kegiatan tersebut kami membuat Peta situasi tanah.**
- Bahwa Pada tanggal 30 Juni 2022 pengukuran tanah tersebut dilakukan berdasarkan Alas hak tanah milik PT. Properti Sentral Nusantara yaitu SKPT No 27 / KT / 1985 an. M. YUSUF dan SKPT No 60 / KT / 1980 / An. Abdul Kadir yang ditunjukkan oleh pemilik tanah dan didampingi oleh pihak Penyidik Ditreskrimsus Polda Riau dengan hasil setelah dilakukan Overlay terhadap Peta RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru) tahun 2020 – 2040 berdasarkan

Halaman 76 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Perda No 07 Tahun 2020 di dapati SKPT No 27 / KT / 1985 an. M. YUSUF seluruhnya berada pada kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan kawasan Sempadan sungai berdasarkan Perda No 07 Tahun 2020 tentang RTRW Kota Pekanbaru tahun 2020 – 2040 dan SKPT No 60 / KT / 1980 / An. Abdul Kadir sebagian berada pada kawasan Ruang terbuka Hijau (RTH) dan kawasan Sempadan sungai berdasarkan Perda No 07 Tahun 2020 yang tertuang pada Peta Situasi Tanah.

- Bahwa Saksi menjelaskan pengambilan titik Koordinat dilakukan dengan metode pengamatan citra satelit dengan alat GPS Geodetik pada titik – titik batas tanah yang tunjuk oleh pihak terkait yang didampingi oleh Penyidik Ditreskrimsus Polda Riau.
- Bahwa saksi mengambil titik Koordinat tersebut sesuai dengan batas tanah yang ditunjuk oleh pemilik tanah dan keterangan dari pihak Penyidik Ditreskrimsus Polda Riau.
- Bahwa Saksi menjelaskan berdasarkan hasil pengukuran yang saksi lakukan luas tanah atau lahan SKPT No 27 / KT / 1985 an. M. YUSUF adalah 21.066 M2 .
- Bahwa untuk luas tanah SKPT No 60 / KT / 1980 / An. Abdul Kadir sesuai dengan hasil pengukuran yang saya lakukan yaitu 13.150 M2.
- Bahwa setelah diperlihatkan Peta Situasi Tanah, saksi menjelaskan Point A sesuai SKPT No 60 / KT / 1980 / An. Abdul Kadir yang ditunjukkan oleh pemilik tanah dan didampingi oleh pihak Penyidik Ditreskrimsus Polda Riau didapati hasil pengukuran seluas 13.150 M2 yang mana setelah dilakukan Overlay terhadap Peta RTRW ( Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru tahun 2020 – 2040 berdasarkan Perda No 07 Tahun 2020 di dapati SKPT No 60 / KT / 1980 / An. Abdul Kadir sebagian berada pada kawasan Ruang terbuka Hijau (RTH) di gambarkan dengan arsiran warna hijau pada Peta situasi tanah dan kawasan Sempadan sungai di gambarkan dengan arsiran berwarna Merah muda dan pada Peta situasi tanah tersebut digambarkan Areal yang sudah terdapat bangunan dengan garis warna Orange.

Sedangkan untuk Point B sesuai SKPT No 27 / KT / 1985 an. M. YUSUF di dapati hasil pengukuran seluas 21. 066 M2 yang mana setelah dilakukan Overlay terhadap Peta RTRW ( Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru tahun 2020 – 2040 berdasarkan



Perda No 07 Tahun 2020 seluruhnya berada pada kawasan Ruang terbuka Hijau (RTH) di gambarkan dengan arsiran warna hijau pada Peta situasi tanah dan kawasan Sempadan sungai di gambarkan dengan arsiran berwarna Merah muda pada Situasi peta tanah dan juga terdapat bangunan pada Areal tersebut yang di gambarkan dengan garis berwarna Orange dan pada Peta situasi tanah tersebut juga terdapat keterangan berbentuk titik bulat berwarna merah yakni titik pengamatan yang di ambil sesuai dengan penunjukkan oleh pemilik tanah dan keterangan dari Penyidik Ditreskrimsus Polda Riau.

- Bahwa Saksi menjelaskan Sampai dengan saat ini tidak ada pengaduan dari masyarakat terkait dengan pemilikan atau penguasaan tanah di areal perumahan Sentral Arifin tersebut yang ditujukan kepada BPN Kota Pekanbaru.
- Bahwa saksi bagian pengukuran.
- Bahwa saksi pernah melakukan pengukuran berdasarakan Disetkimsus.
- Bahwa Overlay terhadap Peta RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru) tahun 2020 – 2040.
- Bahwa apakah wilayah tersebut masuk atau tidaknya kedalam RTH saksi tidak sampai diistu.
- Bahwa dalam melakukan pengukuran dan penggambaran menggunakan peta.
- Bahwa Tupoksi BTN yang menentukan RTH atau tidaknya hal tersebut di Overlay juga.
- Bahwa titik koordinatnya lalu ke PUPR.
- Bahwa produk kami, kami menggunakan RTH yang RTRW itu saksi tidak tahu juga yang dimaaksudkan.

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

**18. Saksi Dina Rusiana, SH,MH Als Dina Binti Rusiar**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau dan membenarkan BAP tersebut.
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Terdakwa dan tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa Saksi bekerja selaku Kasubag Bantuan Hukum Pemko Pekanbaru dan dalam hal ini saksi mengetahui adanya gugatan perdata dari Pihak Penggugat yaitu Sdr ABDUL KHADIR Als KADIR



ALS BACOK, Terdakwa ERDISON MANSUR terhadap Walikota Pekanbaru dan Dinas PUPR Kota Pekanbaru perihal sebidang tanah yang termasuk dalam kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) di Jl. Guru Rt 02 Rw 15 kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai – Pekanbaru - Riau.

- Bahwa Saksi menjelaskan tugas dan tanggung saksi selaku Kasubag Bantuan Hukum Pemko Pekanbaru yaitu menangani perkara litilasi dan non litilasi baik diselesaikan dipengadilan maupun diluar pengadilan dan dalam hal pertanggung jawaban tugas dan tanggung jawab saksi bertanggung jawab kepada Kabag Hukum Sdr EDI SUSANTO, S.H.
- Bahwa sehubungan awal terjadinya gugatan perdata tersebut adalah bahwa awalnya kami menerima surat panggilan dari Pengadilan Negeri Pekanbaru, tanggal 03 November 2021 terkait dengan gugatan terhadap sebidang tanah yang termasuk dalam kawasan RTH, sehubungan dengan surat tersebut kami menyampaikan relaas/panggilan ke Wali Kota Pekanbaru dan atas surat tersebut sesuai disposisi Wali Kota Pekanbaru kami dari pihak Biro Hukum membuat surat kuasa khusus ke Jaksa Pengacara Negara dan surat kuasa khusus tersebut kami buat tanggal 15 November 2021 dan surat kuasa tersebut kami kirim ke Kajari Pekanbaru.

Pada bulan November 2021 mulai dilakukan sidang dan bulan April 2022 keluarlah putusan hasil sidang tersebut sesuai dengan surat PUTUSAN No 233/Pdt.6/2021 / PN Pbr. Tanggal 20 April 2022 antara ABDUL KHADIR ALS KADIR ALS BACOL, Dk ,melawan WALI KOTA PEKANABARU, Dkk dan adapun hasilnya menyatakan,

MENGADILI :

Dalam eksepsi ;

Menyatakan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II tidak dapat diterima dalam pokok perkara :

1. Mengabulkan gugatan para penggugat sebagian;
2. Menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tanah yang dikuasai oleh penggugat I berdasarkan SKPT NO 27/KT/1985 tetanggal 24 Agustus 1985 An. M. YUSUF tidak berada dalam kawasan terbuka hijau (RTH);



4. Menyatakan surat tergugat II No 591.4/DPUPR/TR/827/X/2021 tertanggal 27 Oktober 2021, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum tergugat I tergugat I, terggugat II, tergugat III membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.040.000,-;
6. Menolak gugatan para penggugat selebihnya.

Terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru, amar putusannya menolak eksepsi wali kota pekanbaru dan menerima gugatan dari penggugat dan berdasarkan putusan diatas pemerintah melakukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi.

Berdasarkan memori banding dengan akta pernyataan banding permohonan banding Nomor : 233 / Pdt.G/2021/ PN Pbr tanggal 28 April 2022 kuasa dari Wali Kota Pekanbaru dan dengan akta pernyataan banding permohonan banding Nomor : 233 / Pdt.G/2021/ PN Pbr tanggal 28 April 2022 kuasa dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR).

Berdasarkan amar putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 99 / PDT / 2022 / PT PBR tanggal 20 Juli 2022, antara Wali Kota pekanbaru , DKK melawan Abdul Kadir als Kadir Als Bacok Dkk, dengan amar putusan :

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari pembanding I semula tergugat I, pembanding II semula tergugat II dan pembanding III semula tergugat III
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru NO : 233/Pdt. G/ 2021/PN Pbr tanggal 20 April 2022 yang dimohonkan banding.
- Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 99 / PDT / 2022 / PT PBR tanggal 20 Juli 2022, penggugat tidak mengajukan upaya Hukum kasasi sesuai dengan aturan peraturan perundangan yang berlaku. Maka kami dari pihak tergugat (Wali kota Pekanbaru dan Diinas PUPR mengajukan permohonan pernyataan inkracht perkara sesuai dengan surat No : P.KT.22/PUPR/2/2022 tanggal 28 September 2022.
- Bahwa Berdasarkan surat balasan dari Pengadilan Negeri Pekanbaru No : W4.U1/8707/HK.03/X/2022 tanggal 06 Oktober 2022, perihal permohonan suart keterangan berkekuatan hukum tetap perkara No 233/Pdt.G/2021/PN Pbr.



- Bahwa berdasarkan amar putusan pengadilan tinggi bahwa status hukum lahan tersebut merupakan kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) berdasarkan Perda Kota Pekanbaru No 7 tahun 2020 tentang rencana tata ruang wilayah kota Pekanbaru dan kawasan tersebut termasuk dalam kawasan RTH Kota dan berdasarkan surat Dinas PUPR Kota Pekanbaru No 591.4/DPUPR/TR/827/X/2021 tertanggal 27 Oktober 2021 tentang informasi peruntukan lahan.
  - Bahwa dari RFH menjadi RTH itu wajib disosialisasikan oleh Tim Penggagaas yaitu PUPR.
  - Bahwa pernah dilakukan sosialisasi.
  - Bahwa ketika informasi itu wajib disampaikan tetaapi pemilik lahaan dan yang membangun tidak tahu Pasal 102 Perda No. 7 Tahun 2020 bagian keempat.
  - Bahwa tanggung jawabnya adaa disiaapa saksi tidak tahu.
- Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

Menimbang, bahwa Penuntut Umum telah mengajukan Ahli dalam perkara ini sebagai berikut :

**1. Ahli Pangihutan Marpaung**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Ahli mempunyai ilmu dan keahlian dibidang Tindak Pidana Perumahan Dan Kawasan Permukiman, karena pekerjaan dan pendidikan Ahli menekuni bidang tersebut yaitu sebagai AHLI pada :
  - Kasus perumahan yang berkaitan dengan cedera janji pengembang dan lainnya termasuk perumahan fiktif;
  - Kasus Rumah Susun yang berkaitan dengan PPJB, pengalihan rumah susun dan cedera janji pengembang.
- Bahwa Ahli sudah sering memberikan keterangan sebagai Ahli, khususnya dibidang Tindak Pidana Perumahan dan Kawasan Pemukiman baik ditingkat Penyidikan maupun di Persidangan.
- Bahwa Jabatan Ahli saat ini adalah Tenaga Ahli pada Direktorat Jenderal Perumahan. Adapun tugas Ahli antara lain adalah :
  - Memberikan masukan, saran dan pertimbangan teknis bidang penyelenggaraan perumahan;
  - Melakukan analisis dan kajian terhadap rencana kebijakan atau pelaksanaan kebijakan bidang penyelenggaraan perumahan yang akan ditetapkan Direktur Penyediaan Perumahan;

Halaman 81 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Direktur  
Putusa



putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyampaikan laporan secara berkala atau sewaktu-waktu dibutuhkan sesuai bidang keahliannya kepada Direktur Jenderal Perumahan;
  - Melaksanakan tugas lain dari Direktur Jenderal Perumahan;
- Tanggung jawab sebagai Ahli di bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman adalah memberikan keterangan mengenai ketentuan tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Rumah Susun Kepada Direktur Jenderal.
- Bahwa Ahli menjelaskan Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 13 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Direktorat Jenderal Perumahan mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan dibidang penyelenggaraan perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan;
- Fungsi dari Ditjen Perumahan yaitu:
- a. Perumusan kebijakan di bidang penyelenggaraan perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. Pelaksanaan kebijakan di bidang fasilitasi rumah umum, rumah khusus, dan rumah swadaya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, serta pembinaan rumah komersial sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - c. Pelaksanaan kebijakan di bidang pembinaan penyelenggaraan perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - d. Penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang penyelenggaraan perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - e. Pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang penyelenggaraan perumahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - f. Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang penyelenggaraan perumahan;
  - g. Pelaksanaan administrasi Direktorat Jenderal Perumahan; dan
  - h. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Menteri.

Halaman 82 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Bahwa yang dimaksud dengan Tindak Pidana Perumahan Dan Kawasan Permukiman adalah:
  - a. pelaksanaan pembangunan yang tidak memenuhi kriteria, persyaratan, spesifikasi, dan PSU;
  - b. menyewakan, mengalihkan kepemilikan rumah umum kepada pihak lain;
  - c. Tidak memisahkan lingkungan Hunian atau Kasiba menjadi satuan lingkungan perumahan;
  - d. Menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba sebelum menyelesaikan status hak atas tanahnya;
  - e. Badan hukum yang dengan sengaja melakukan serah terima atau menerima pembayaran lebih dari 80 % dari pembeli;
  - f. Membangun perumahan di luar kawasan yang khusus diperuntukan bagi perumahan dan permukiman;
  - g. Membangun perumahan di tempat yang berpotensi menimbulkan bahaya bagi barang maupun orang;
  - h. Pejabat yang sengaja mengeluarkan izin pembangunan rumah, perumahan dan/atau permukiman yang tidak sesuai dengan fungsi dan pemanfaatan ruang;
  - i. Setiap orang yang dengan sengaja menolak atau menghalang-halangi kegiatan permukiman kembali rumah, perumahan dan/atau permukiman yang telah ditetapkan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah;
  - j. Setiap orang yang sengaja menginvestasikan dana dari pemupukan dana tabungan perumahan selain untuk pembiayaan kegiatan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  - k. Orang perorangan yang membangun Lisiba;
  - l. Mengalihfungsikan PSU, menjual satuan permukiman, membangun Lisiba dan menjual kaveling tanah matang tanpa rumah;

ketentuan tersebut diatur di Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

- Bahwa Ahli menjelaskan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman masih berlaku, kecuali beberapa Pasal yang digantikan oleh Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang

Halaman 83 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Cipta Kerja. Peraturan Pelaksanaannya adalah PP 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan PKP dan PP 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- Bahwa Unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam melakukan kegiatan penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman yaitu :
  - a. Unsur Tata Ruang yaitu kesuaian dengan peruntukan ruang dalam RTRW;
  - b. Unsur Tanah yaitu legalitas tanah dapat berupa HM, Hak Pakai, HGB di atas HM, dan HGB di atas HPL ;
  - c. Unsur Lingkungan Hidup, yaitu SPPL atau AMDAL dengan UPL dan UKL;
  - d. Unsur Perizinan Membangun, yaitu Persetujuan Bangunan Gedung;
  - e. Unsur Kelayakan Fungsi, yaitu pembangunan dilakukan sesuai dengan persyaratan keselamatan dan keamanan bangunan.
- Bahwa Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, yang meliputi perencanaan perumahan, pembangunan perumahan, pemanfaatan perumahan dan pengendalian perumahan serta pengembangan kawasan permukiman.
- Bahwa Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman yang dimaksud dengan :
  - Perumahan dan Kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
  - Pemukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.



- Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. -
- Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
- Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
- Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
- Lingkungan siap bangun (Lisiba) adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
- Bahwa terhadap dugaan tindak pidana dibidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, mewajibkan harus ada laporan / pengaduan dari pihak yang dirugikan kepada pihak Kepolisian, mengingat tidak terdapat PPNS (Penyidik Pegawai Negeri Sipil) di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Bahwa kegiatan penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat dilakukan oleh setiap orang, dimana setiap orang adalah orang perseorangan dan badan hukum. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1 angka 25, Pasal 55 ayat (1), Pasal 145 ayat (2), Pasal 149 huruf a, dan Pasal 161 ayat (1), Undang-Undang 1 Tahun 2011.
- Bahwa Ahli menjelaskan ketentuan serta dokumen yang harus dipenuhi oleh orang dan/atau pelaku usaha dalam melakukan usaha penyelenggaraan perumahan dan/atau kawasan pemukiman adalah:
  - a. Dokuman KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang);
  - b. Legalitas tanah dalam bentuk Sertipikat Tanah;
  - c. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak);
  - d. SPPL (Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan) atau AMDAL dengan turunannya UPL dan UKL unyuk skala perumahan dengan luas  $\geq 50,0$  Ha;
  - e. PBB lunas;



- f. Rencana Tapak (site plan);
- g. Rencana Bangunan;
- h. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).
- Bahwa Ahli menjelaskan sebelum melakukan kegiatan pemasaran perumahan dan/atau kawasan pemukiman kepada konsumen orang dan/atau pelaku pembangunan harus memenuhi:
  - kepastian peruntukan ruang;
  - kepastian hak atas tanah;
  - kepastian status penguasaan Rumah;
  - perizinan pembangunan Perumahan atau Rumah susun; dan
  - jaminan atas pembangunan Perumahan atau Rumah susun dari lembaga penjamin.
- Bahwa Ahli menjelaskan bahwa proses jual beli diawali dengan terjadinya PPJB (Pengikatan Pendahuluan Jual Beli) antara pelaku pembangunan dengan pembeli, dengan syarat, pelaku pembangunan harus terlebih dahulu memenuhi :
  - a. status kepemilikan tanah;
  - b. hal yang diperjanjikan;
  - c. PBG;
  - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
  - e. keterbangunan paling sedikit 20 % (dua puluh persen).
- Bahwa terhadap Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) status hak atas tanahnya adalah SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan) yang kemudian dipecah-pecah menjadi SHGB Perorangan.
- Bahwa berdasarkan fakta yang disampaikan kepada Ahli, ternyata berdasarkan Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040, diketahui ternyata lahan dan/atau lokasi pembangunan Perumahan Sentral Arifin tersebut merupakan **sebagian sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH).**
- Bahwa terhadap lokasi pembangunan perumahan yang berada di Kawasan RTH, tidak dapat diterbitkan status hak atas tanahnya (SHGB dan PBG (dahulu disebut IMB)).
- Bahwa Perbuatan Terdakwa dapat dikenakan Pasal :
  - 1. Membangun perumahan tidak pada lokasi dengan peruntukan perumahan sesuai dengan RTRW melainkan di atas peruntukan

Halaman 86 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- RTH sehingga melanggar Pasal 1 angka 16, Pasal 26 ayat (1), Pasal 38 ayat (4), dan Pasal 139 UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
2. Tidak memberi kepastian hukum kepada pembeli, sehingga bertentangan dengan Pasal 3 huruf a, UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  3. Melakukan jual beli rumah kepada konsumen, tidak menyelesaikan status atas tanah, tidak memiliki perizinan membangun, tidak memenuhi hal yang diperjanjikan kepada pembeli, sehingga bertentangan dengan Pasal 42 ayat (2) huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, serta Pasal 137, UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  4. Bahwa Terdakwa dapat dimintai pertanggungjawaban pidana di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman, baik pidana denda sebagaimana diatur dalam Pasal 151 ayat (1), dan Pasal 154, UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  5. Bahwa Terdakwa dapat dikenakan sanksi pidana sesuai Pasal 154 dan Pasal 156;
  6. Bahwa Terdakwa telah melanggar ketentuan Pasal 515 huruf a PP 22 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, dengan tidak memiliki Persetujuan Lingkungan dengan ancaman denda administratif sebesar 2,6 % nilai investasi usaha atau paling banyak Rp. 3 milyar.
  7. Bahwa Selain sanksi sebagaimana tercantum dalam huruf b dan c, setiap pemilik bangunan, dalam hal ini Terdakwa, yang tidak memenuhi ketentuan UU Bangunan Gedung diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10 % dari nilai bangunan jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain, sesuai dengan Pasal 46 UU No. 20 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
  8. Bahwa Selain pidana penjara dan denda sebagaimana dimaksud pada huruf b dan huruf c, terhadap pengurusnya, pidana dapat dijatuhkan terhadap badan hukum berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda terhadap orang,

Halaman 87 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



sebagaimana diatur dalam Pasal 163 UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

9. Bahwa Rumah yang dibangun diatas tanah TIDAK SESUAI PERUNTUKAN, dikenakan sanksi pembongkaran bangunan sesuai dengan PP 12/2021 Pasal 134 ayat (1) huruf d, setelah sebelumnya dilakukan peringatan tertulis, pembekuan dan pencabutan PBG;
  10. Bahwa Rumah yang dibangun TANPA MEMILIKI PBG dapat dikenakan sanksi PEMBONGKARAN BANGUNAN sebagaimana diatur dalam PP 16/2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU 28/2002 Tentang Bangunan Gedung;
  11. Bahwa sekalipun yang bersangkutan telah memperoleh peringatan tertulis karena melakukan pembangunan perumahan diatas tanah dengan peruntukan Ruang Terbuka Hijau Terdakwa selaku Direktur PT. Properti Sentral Nusantara sebagai penanggung jawab dapat dikenakan sanksi pidana atau denda sebagaimana pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Bahwa Ahli berpendapat terhadap bangunan dan lahan yang sudah dibangun didalam Kawasan RTH, adalah sebagai berikut :
1. Bangunan rumah yang melanggar peruntukan karena dibangun tidak sesuai dengan peruntukannya, harus dibongkar dan dilakukan pemulihan fungsi ruang sebagai RTH, sebagaimana diatur dalam Pasal 63 huruf g dan huruf h atau denda sesuai dengan huruf i UU No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;
  2. Pelaku pembangunan perumahan yang dengan sengaja membangun perumahan diluar kawasan yang diperuntukan bagi perumahan dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp. 2 milyar, sesuai dengan Pasal 156 UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  3. Pemilik bangunan yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi dan/atau persyaratan bangunan gedung dengan membangun tanpa IMB atau PBG dapat dikenakan sanksi administratif berupa perintah pembongkaran bangunan sesuai dengan Pasal 8 ayat (1) dan Pasal 45 ayat (1) huruf i dan berupa sanksi denda paling banyak 10 % dari nilai bangunan yang sedang

Halaman 88 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



atau telah dibangun sesuai Pasal 45 ayat (2) dengan UU No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Terhadap keterangan Ahdi tersebut Terdakwa menyatakan keberatan.

2. **Ahli Farid Hidayat, ST.,MT**, di persidangan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar dasar Ahli memberikan keterangan selaku ahli saat ini yaitu sesuai dengan adanya Surat Tugas Nomor: 404.II/ST-200.TU.01.02/VI/2022, tanggal 03 Juni 2022., tentang penunjukan sebagai tenaga Ahli dibidang Penataan Ruang.
- Bahwa Ahli bekerja sebagai PNS di Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional dan jabatan Ahli adalah Sekretaris Direktorat Jenderal Tata Ruang pada Direktorat Jenderal Tata Ruang. Tugas Ahli sesuai dengan Pasal 117 Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 yaitu melaksanakan pemberian pelayanan administratif kepada seluruh satuan organisasi, pengembangan Jabatan fungsional dan fasilitasi pelaksanaan Reformasi Birokrasi di lingkungan Ditjen I dan untuk tanggung jawab saya yaitu memastikan berjalannya pelayanan administrasi di lingkungan Ditjen I berjalan dengan baik.
- Bahwa Ahli jelaskan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang ditandatangani pada tanggal 26 April 2007 dan mulai berlaku pada tanggal 26 April 2007, kemudian diubah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja yang ditandatangani pada tanggal 2 November 2020 dan mulai berlaku pada tanggal 2 November 2020.
- Bahwa Ahli menjelaskan berdasarkan Pasal 17 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja yang mengubah Pasal 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang dimaksud dengan :
  - a. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
  - b. Penataan Ruang adalah suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
  - c. Penyelenggaraan Penataan Ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang.



- d. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya .
- e. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
- f. Ruang Terbuka Hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam, dengan mempertimbangkan aspek fungsi ekologis, resapan air, ekonomi, sosial budaya, dan estetika.
- g. Izin Pemanfaatan Ruang dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja telah diubah dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.
- h. Perubahan fungsi ruang dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang tidak didefinisikan, namun secara harfiah dapat diartikan perubahan fungsi ruang adalah berubahnya fungsi ruang yang diakibatkan oleh kegiatan pemanfaatan ruang sehingga fungsi ruang tersebut tidak sesuai dengan fungsi ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota.
- Bahwa Penataan Ruang Wilayah Kota Pekanbaru diatur dalam Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040, Lembaran Daerah Kota Pekanbaru Tahun 2020 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7.
  - Bahwa Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 87 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, disebutkan bahwa peraturan perundang-undangan mulai berlaku dan mempunyai kekuatan mengikat pada tanggal diundangkan, kecuali ditentukan lain di dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Untuk Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040 tidak ada pengecualian berlakunya sehingga Peraturan Daerah dimaksud mulai berlaku sejak tanggal diundangkan pada tanggal 28 Desember 2020.

Halaman 90 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Bahwa Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040, Ruang Terbuka Hijau (RTH) Publik Kota Pekanbaru ditetapkan seluas kurang lebih 1.623,46 Ha (seribu enam ratus dua puluh tiga koma empat puluh enam hektar) berada tersebar di wilayah kota.
- Bahwa Sesuai dengan penjelasan Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Ruang terbuka hijau publik merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah daerah kota yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum. Sedangkan untuk ruang terbuka hijau privat merupakan lahan yang dimiliki oleh masyarakat/swasta yang ditanami tumbuhan.
- Bahwa Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 78 huruf c Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040,
- Bahwa terkait dengan ketentuan umum peraturan zonasi pada Kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) Kota Pekanbaru, meliputi :
  - c. Kegiatan yang diperbolehkan, meliputi :
    - Kegiatan pengembangan ruang terbuka hijau meliputi taman, hutan kota sesuai dengan karakteristik kawasan RTH yang dikembangkan.
    - Kegiatan reboisasi pada kawasan RTH hutan kota.
    - Kegiatan pembangunan sarana prasarana yang mendukung kawasan RTH.
  - d. kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat/terbatas, meliputi:
    - Kegiatan pertanian, kegiatan kehutanan lainnya, kegiatan perikanan, kegiatan pariwisata/rekreasi yang sesuai dengan karakteristik Ruang Terbuka Hijau yang dikembangkan.
    - Kegiatan pelayanan umum terbatas hanya untuk tempat ibadah, lapangan olahraga, jembatan penyeberangan /*underpass*, *amphitheater*, kolam, air mancur, tugu/*monument*, ruang evakuasi dan penanggulangan bencana, kegiatan penelitian/riset pengembangan ilmu pengetahuan, pemasangan rambu-rambu dan media informasi pemerintah.
    - Kegiatan penyediaan jaringan prasarana, meliputi jaringan ketenagalistrikan, jaringan prasarana telekomunikasi, jalur

Halaman 91 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



pipa air minum, jalur pipa migas, jaringan jalan, dengan memperhatikan karakteristik kawasan RTH.

- Kegiatan perdagangan dan kegiatan jasa yang sangat terbatas dengan memperhatikan luas lahan/bangunan, desain bangunan, waktu operasional, keserasian dengan tema kawasan RTH.

e. kegiatan yang **tidak diperbolehkan** dalam RTH Kota Pekanbaru, meliputi kegiatan peternakan, **kegiatan hunian**, kegiatan perkantoran, kegiatan penyimpanan/gudang, kegiatan industri, dan kegiatan lainnya yang mengakibatkan terganggunya fungsi RTH.

- Bahwa untuk Pengaturan terkait bisa tidaknya masyarakat menguasai/memiliki bidang tanah yang masuk dalam RTH, termasuk bentuk hak atas tanah yang diberikan kepada masyarakat merupakan pengaturan dalam bidang pertanahan, sementara dari aspek pengaturan bidang penataan ruang terhadap pertanahan, pengaturan dalam penataan ruang lebih mengenai aspek pemanfaatan ruang terhadap tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Berdasarkan Pasal 28 UU Penataan Ruang yang tidak dirubah oleh UU Cipta Kerja, diatur bahwa ketentuan perencanaan tata ruang wilayah kabupaten sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, Pasal 26, dan Pasal 27 berlaku mutatis mutandis untuk perencanaan tata ruang wilayah kota, selanjutnya berdasarkan Pasal 17 angka 16 UU Cipta Kerja yang merubah Pasal 26 ayat (2) dan ayat (3) UU Penataan Ruang, yang dalam perubahan Pasal 26 ayat (2) dimaksud rencana tata ruang wilayah kota menjadi pedoman untuk :

- a. penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah;
- b. pembangunan rencana pembangunan jangka panjang menengah daerah;
- c. pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah kabupaten;
- d. perwujudan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan antarsektor; dan
- e. penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi.

Kemudian dalam Pasal 26 ayat (3) Pasal dimaksud, rencana tata ruang wilayah kota menjadi dasar untuk kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan administrasi pertanahan.



Untuk lebih jelasnya terkait pengaturan penguasaan atau pemilikan hak atas tanah dapat dimintakan keterangan lebih lanjut kepada ahli di bidang pertanahan.

- Bahwa sebagaimana yang dijelaskan oleh Penuntut Umum bahwa terhadap PT. Properti Sentral Nusantara oleh Pemerintah Kota Pekanbaru telah mengenakan Sanksi Administrasi berupa peringatan tertulis yang disampaikan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu melalui Surat Teguran Nomor 503/1284/DPMPTSP-BPKPL/2021 tanggal 8 September 2021 dan Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru juga telah mengirimkan Surat Perintah Penghentian Pembangunan Nomor: 301/POL.PP-PPUD/1048/2021 tanggal 29 September 2021. Namun ternyata PT. Properti Nusantara tetap melakukan proses pembangunan tanpa memperhatikan surat teguran yang telah disampaikan dan memiliki itikad tidak baik dengan menutup stiker yang telah dipasang oleh PPNS Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Dalam melakukan pembangunan tersebut PT. Properti Sentral Nusantara belum memiliki Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sekarang dikenal dengan istilah Persetujuan Bangunan Gedung, sehingga PT. Properti Nusantara beserta pengurusnya dengan jelas telah melanggar Pasal 17 angka (29) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengubah Pasal 61 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang mengatur bahwa dalam pemanfaatan ruang setiap orang wajib menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan dan memanfaatkan ruang sesuai dengan rencana tata ruang. Berdasarkan rumusan tersebut maka unsur-unsur dalam Pasal 17 angka (32), angka (33) dan angka (36) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengubah Pasal 69, Pasal 70, dan Pasal 74 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang telah terpenuhi.
- Bahwa dalam hal ini, tindak pidana dapat langsung diterapkan, tidak harus menunggu penerapan sanksi administratif, apalagi dalam hal ini sanksi administratif itu telah pula dikenakan kepada Terdakwa, oleh Pemerintah Kota Pekanbaru..

Terhadap keterangan Ahli tersebut Terdakwa menyatakan keberatan.

Halaman 93 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa dalam perkara ini telah mengajukan saksi yang meringankan sebagai berikut :

1. Saksi **Debi Yuslan**, didepan persidangan bersumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saat diperiksa, saksi berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani.
- Bahwa saksi mengenal terdakwa sejak Bulan Mei Tahun 2021, yakni ketika saksi bekerja di PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN) dengan jabatan selaku accounting dan saksi *risign* pada tahun 2022
- Bahwa lingkup pekerjaan saksi selaku accounting melakukan penerimaan uang pembayaran DP "Perumahan Sentral Arifin" dari konsumen yang memesan perumahan yang beralamat di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru yang dilakukan PT. PSN dengan Direkturnya Terdakwa.
- Bahwa setiap penerimaan keuangan dan atau uang keluar dilakukan pencatatan dan dilaporkan kepada Terdakwa dan dewan komisaris.
- Bahwa setiap pengeluaran uang harus mendapatkan persetujuan dari Direktur bersama Dewan Komisaris.
- Bahwa saksi kenal dengan Abdul Qodir Als Bacok, yang merupakan pemilik lahan yang dikerjasamakan dengan PT. PSN untuk kegiatan Pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" dan pernah datang beberapa kali ke Kantor PT. PSN menemui Terdakwa dan Dewan Komisaris pada lantai dua gedung kantor PT.PSN.
- Bahwa kedatangan Abdul Qodir Als Bacok tersebut adalah untuk kepentingan meminta uang kepada Terdakwa dan Dewan Komisaris, serta permintaan uang yang dilakukan berkali kali itu menurut perhitungan saksi selaku accounting yang telah saksi berikan sekira Rp.1.000.000.000,-
- Bahwa benar kegiatan Pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" yang dilakukan PT. PSN tersebut dimulai sekira bulan Mei 2021 dan dan tetap melanjutkan pekerjaan pembangunan perumahan yang telah dipesan konsumen sampai dengan awal tahun 2022, tapi tidak lagi menerima pembelian dari konsumen karena masalah RTH.
- Bahwa pekerjaan Pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" dilanjutkan karena Terdakwa masih berupaya melakukan pengurusan perizinan IMB. Dan dari pembicaraan Komisaris yang saksi dengar,

Halaman 94 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



uang pengurusan itu sangat besar, sehingga tidak jadi dilakukan pengurusan perizinan tersebut

- Bahwa pada bulan Mei 2021 tersebut ada satu orang konsumen yang dan telah melakukan PPJB dengan membayar uang puluhan juta rupiah.
- Bahwa setiap penanda-tanganan PPJB di Kantor Notaris, saksi tetap diikuti yang dihadiri oleh Konsumen, Terdakwa selaku Direktur PT. PSN dan Notaris
- Bahwa jika pada waktu penanda-tanganan PPJB ; Terdakwa berhalangan maka dapat diwakilkan oleh Komisaris Utama atau Komisaris.
- Bahwa dalam interval waktu bekerja selaku accounting pada PT. PSN telah dibangun "Perumahan Sentral Arifin" dan dihuni sebanyak 10 (sepuluh) unit dari 12 unit yang telah selesai dibangun.
- Bahwa terhadap konsumen yang perumahannya tidak selesai dibangun, maka uang konsumen dilakukan penggantian dengan cara mencicil dan sampai sekarang masih ada uang konsumen yang belum lunas diganti pembayarannya.
- Bahwa disamping diganti tersebut ; adapula konsumen yang telah membayar ; perumahannya dialihkan ke lokasi lain.
- Bahwa ada konsumen yang saksi ingat orang batac yang telah lunas membayar tapi belum diganti sama sekali uangnya. Termasuk juga ada konsumen lain yang saksi sudah tidak ingat namanya.
- Bahwa jumlah konsumen yang penggantian uangnya dicicil sebanyak 5 orang, sedangkan yang dialihkan sebanyak 4 orang.
- Bahwa uang PPJB dan uang angsuran termasuk perlunasan disetorkan ke Rekening PT. PSN.

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

2. Saksi **Joni Hendrayadi**, didepan persidangan tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saat diperiksa, saksi berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani.
- Bahwa saksi mengenal terdakwa dan Terdakwa adalah orang tua kandung saksi.

Halaman 95 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Bahwa saksi bekerja selaku HUMAS di PT.PSN bersama Sdr Malkon Harianja dan menjadi HUMAS sejak tahun 2021 sampai dengan tahun 2022.
- Bahwa lingkup tugas saksi selaku HUMAS adalah mengantar surat-surat bersama Malkon Harianja ke RT. RW Lurah dan Camat setempat yang menginformasikan ada kegiatan Pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" oleh PT. PSN.
- Bahwa Terdakwa pernah memberitahu saksi mengenai tanah lokasi Pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" oleh PT. PSN. Adalah milik Abdul Qodir dan seorang lainnya yang Abdul Qodir memegang kuasa atas tanah itu untuk dikerjasamakan kepada Terdakwa selaku Direktur PT. PSN.
- Bahwa Abdul Qodir pernah beberapa kali datang ke Kantor PT. PSN untuk meminta dana dari hasil kerjasama itu, namun saksi tidak mengetahui jumlah uang dari setiap permintaan Abdul Qodir itu.
- Bahwa jika keinginan Abdul Qodir atas permintaan uang itu tidak dipenuhi oleh PT. PSN ; yang bersangkutan ngomel dan marah-marah.
- Bahwa terhadap pengurusan perizinan dan balik nama untuk setiap konsumen diurus oleh Melkon Harianja atas perintah Terdakwa selaku Direktur PT. PSN.
- Bahwa saksi tidak mengetahui terhadap kegiatan Pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" oleh PT. PSN. Itu pernah dilakukan peneguran oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang bekerja-sama dengan Sat. Pol PP Kota Pekanbaru.
- Bahwa dipersidangan Penuntut Umum ada memperlihatkan pamflet atau stiker dilarang membangun tanpa izin Walikota Pekanbaru yang menempel di dinding "Perumahan Sentral Arifin" ; akan tetapi saksi tidak pernah melihat stiker itu, namun perumahan itu benar merupakan "Perumahan Sentral Arifin" yang dibangun PT. PSN.

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

3. Saksi **Rahmawati**, didepan persidangan tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saat diperiksa, saksi berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani.



- Bahwa saksi mengenal terdakwa dan Terdakwa adalah MERTUA saksi
- Bahwa saksi sekarang bekerja di PT. Melayu Abadi, dan sebelumnya saksi bekerja di PT. PSN selaku Administrasi
- Bahwa saksi mengenal Abdul Qodir sebagai pemilik lahan yang dikerjsamakan dengan Terdakwa selaku Direktur PT. PSN.
- Bahwa Abdul Qodir sering datang ke PT. PSN dan menemui Terdakwa bersama dewan komisaris di lantai dua kantor tersebut.
- Bahwa kedatangan Abdul Qodir untuk tujuan meminta uang hasil kerjasama Pembangunan “Perumahan Sentral Arifin” oleh PT. PSN. kepada Terdakwa dan dewan komisaris.
- Bahwa selaku admin saksi pernah menerima uang pembayaran DP sebesar Rp.2.000.000,- yang datang kekantor dengan ditemani oleh marketing Putra dan Doni Romiza. Dan kemudian uang DP itu saksi setorkan kepada accounting
- Bahwa saksi mengenal Wendri selaku Komisaris Utama yang kemudian risign lalu digantikan oleh Bagus Permana Putra.
- Bahwa Bagus Permana Putra selaku Komisaris Utama dan Doni Romiza selaku Komisaris ; masing-masingnya juga merangkap sebagai marketing di PT. PSN.

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

4. Saksi **Muhammad Decol Palilo**, didepan persidangan tidak disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saat diperiksa, saksi berada dalam keadaan sehat jasmani dan rohani.
- Bahwa saksi mengenal terdakwa dan Terdakwa adalah orang tua kandung saksi
- Bahwa yang saksi ketahui dan memberikan keterangan dipersidangan setelah ada permasalahan mengenai RTH pada kegiatan Pembangunan “Perumahan Sentral Arifin” oleh PT. PSN. oleh Terdakwa selaku Direktur PT.PSN.
- Bahwa saksi mengetahuinya dari Terdakwa setelah Terdakwa berada dikampung di Sumatera Barat yang pulang kampung pada tahun 2022.
- Bahwa pada awal tahun 2023 saksi ke Pekanbaru dan bertemu dengan Melkon Harianja yang pernah menjadi HUMAS di PT. PSN



- Bahwa Melkon Harianja ada mengatakan kepada saksi, agar Terdakwa tenang-tenang sajalah di Sumatera Barat dulu dan jangan ke Pekanbaru dulu, kalau aman kembalilah ke PKU.
- Bahwa kalimat seperti itu ada dua kali dikatakan Melkon Harianja kepada saksi dan saksi pernah bertanya kepada Melkon Harianja dengan mengatakan "ada apa dengan bapak" yang dijawab "adalah" kata Melkon Harianja.

Terhadap keterangan saksi tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa juga telah mengajukan ahli sebagai berikut :

1. Ahli **DR. Surizki Febrianto, S.H., M.H.**, di depan persidangan bersumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Ahli bekerja sebagai Dosen Pada Program Studi Sarjana, Magister & Doktoral Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Riau;
- Bahwa Riwayat singkat Ahli :

Riwayat Pendidikan :

- a. S-1 Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum Tahun 2006 di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
  - b. S-2 Magister Hukum Program Pascasarjana Tahun 2011 di Universitas Islam Riau;
  - c. S-3 Doktor Ilmu Hukum Program Pascasarjana Tahun 2013 di Universitas Islam Bandung
- Bahwa Menurut Ahli di dalam hukum perdata didalam Pasal 1233 BW Hubungan Perikatan itu timbul yg Pertama karna adanya perjanjian yg Kedua karena perintah Undang-undang, maka setiap adanya hubungan keperdataan pasti menyebabkan suatu subjek hukum atau lebih dari satu subjek hukum yg saling mengikatkan diri yang di atur didalam Pasal 1313 BW, yang secara tegas mengatakan tentang Hak dan Kewajiban para pihak, Undang-undang Perdata dan didalam posisi Pasal 1313 BW tidak ada yg mengatakan tentang Hak dan Kewajiban kedua belah pihak, lalu bagaimana jika mengetahui hubungan keperdataan ini menciptakan suatu hak dari kewajiban maka di atur dalam Pasal 1234 BW menyatakan bahwa suatu hubungan perikatan itu para pihak dalam hubungan perikatan berhak



untuk melakukan, yang pertama di antaranya untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

- Bahwa peristiwa hukum keperdataan didalam BW diatur dalam Pasal 1322 BW yang dapat timbul karena UU dan Perjanjian.
- Bahwa Hak dan kewajiban para pihak dalam lapangan hukum keperdataan sebagaimana diatur dalam Pasal 1312 BW adalah dapat berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.
- Bahwa dalam lapangan hukum keperdataan para pihak saling hormat menghormati dan berlaku asaz Pacta Sunt Servanda, yakni perjanjian antara kedua belah pihak mengikat kedua belah pihak sebagai Undang-undang.
- Bahwa jika didalam akta Notaris disebutkan kewajiban para pihak telah diatur seperti yang diajukan contoh oleh Penasihat Hukum yaitu kewajiban pemilik tanah yang melakukan pengurusan terhadap tanah jika timbul permasalahan, maka itu berlaku sebagai Undang-undang bagi pemilik tanah itu
- Bahwa dalam lapangan hukum keperdataan jika ada cidera janji disebut wanprestasi dan dalam hal terjadi wanprestasi itu adalah sengketa keperdataan.
- Bahwa bisa saja dalam lapangan hukum keperdataan, terjadi peristiwa pidana namun hal demikian biasanya dikaitkan kepada kebendaan seperti contoh ada perjanjian untuk menyetor sejumlah uang, namun kemudian jumlah uang yang diperjanjikan untuk diserahkan kepada pihak ketiga tidak sejumlah nilai awal.
- Bahwa terhadap hal ini dapat dilakukan tuntutan pidana yang bergabung dengan tuntutan ganti kerugian (yang lazim dilakukan dalam lapangan hukum keperdataan).
- Bahwa jika A melakukan perikatan dengan B kemudian B melakukan perbuatan melawan hukum terhadap C maka C tidak dapat menuntut A, Tuntutan tetap diajukan C kepada B.
- Bahwa menurut ahli jika dalam suatu perikatan terdapat tipu daya atau tidak menggambarkan hal yang benar dan sesungguhnya terhadap objek perikatan maka perbuatan yang diawali dengan perbuatan pada lapangan keperdataan dapat beralih menjadi suatu perbuatan melawan hukum secara pidana
- Bahwa yang dapat menuntut ganti kerugian adalah orang yang melakukan perikatan, jika yang melakukan perikatan itu isteri maka

Halaman 99 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



suami dapat melakukan tuntutan ganti kerugian sepanjang istri sudah meninggal atau berada dibawah pengampuan.

- Bahwa menurut Ahli dalam konteks keperdataan apakah itu timbul karena adanya Perjanjian atau karena Undang-undang, maka kedua belah pihak sama-sama beritikad baik. Andai kata suatu hubungan keperdataan tadi terjadi karna perintah Undang-undang maka dalam konteks teoritis kita mengenal Syarat Sah Penjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW di dalam perjanjian Pasal 1320 BW kita harus memenuhi syarat sah perjanjian yaitu sepakat, cakap, objek yg di perjanjikan, dan sebab yg halal. Nomor 1 dan 2 adalah syarat Subjektif dan Nomor 3 dan 4 syarat Objektif. Apabila itu sudah ada suatu perjanjian tidak ada mengurangi Pasal 1320 maka bunyi Pasal 133, di dalam Pasal 1338 menyatakan asas Pacta Sunt Servanda dimana perjanjian merupakan Undang-undang bagi pada pihak yg menyepakatinya, maka dalam konteks teori keperdataan dia disebut sebagai Rule of contract dan posisi Ayat 2 menyatakan bahwa perjanjian itu tidak dapat di tarik oleh salah satu pihak, yg ketiga perjanjian itu harus berdasarkan dengan hukum yg lain.
- Bahwa menurut Ahli Perkembangan dalam konteks keperdataan ada 2 asas yaitu asas kebebasan berkontrak dan asas kepribadian, di dalam posisi ayat 2 Pasal 1338 kita mengenal konsensualisme, artinya apabila saya dan pihak pertama atau saya dengan pihak kedua membuat suatu perjanjian maka kita saling menghormati isi perjanjian, dan apabila dalam posisi memenuhi hak dan kewajiban kita tentu mengadopsi dalam konteks asas pacta suntservanda, apa yg terpenuhi dalam perjanjian itu yag kita lakukan sepanjang tidak merugikan para pihak. Andai kata pada suatu perjanjian terjadi kerugian yg terjadi kepada salah satu pihak dapat kita nyatakan wanprestasi.
- Bahwa menurut Ahli di dalam posisi perjanjian pada Pasal 1320 dan Pasal 1338 dalam konteks keseharian perjanjian itu maka kita main di posisi Pasal 1339, di Pasal 1339 tersebut mengatakan dalam suatu perjanjian itu timbul yang namanya kebiasaan, kepatuhan Undang undang, artinya tetap dalam koridor perjanjian apabila di lakukan dengan baik dan tidak terjadi permasalahan, tapi kalau tidak di lakukan dengan baik dia masuk kedalam ranah wan prestasi. Wanprestasi di atur dalam Pasal 1238 tentang kelalaian, tetapi kalau

Halaman 100 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



kita melihat Pasal 1234 mengatakan apabila timbul kelalaian yg di nyatakan berdasarkan akta atau surat sejenis nya dimana katakana debitur wan prestasi kepada kreditur, maka pihak yg dirugikan tersebut dapat menarik berdasarkan tuntutan hak. Tuntutan hak dapat kita berbicara dalam konteks ganti kerugian, ganti kerugian ada dipasal 1243 tentang tuntutan ganti kerugian 1243, 1244, sampai dengan 1246 itu mengkaji tentang konteks ganti kerugian, terlepas apakah ganti kerugian itu bersifat materil atau pun inmateril.

- Bahwa menurut Ahli di dalam sebuah perjanjian apabila suatu pihak melakukan wanprestasi itu artinya sangketa keperdataan, dalam posisi perjanjian apakah bisa tercampur wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam konteks yang lain, maka tentu kita tidak bisa menyangkut dalam konteks perjanjian, tentu kita berkait tentang posisi hak keperdataan, maka dalam konteks keperdataan kita lihat sifat Kebendaan ada di sebut dengan mutlak, mutlak itu artinya, andai kata Ahli meminta seseorang untuk mengntar suatu barang milik Ahli kepada ke orang lain, seseorang itu sudah mengetahui barangnya yang akan Ahli kirim itu milik Ahli, lalu di pertengahan jalan sebahagian yg akan di kirim seseorang itu dialihkan kepada si C, maka dalam konteks ini saya tidak menyatakan wan prestasi tetapi itu ada perbuatan melawan hukum. Tetapi apabila Ahli mengajukan tuntutan ganti kerugian Ahli tetap menuntut dalam konteks wan prestasinya.
- Bahwa menurut Ahli pada saat kita berbicara wan prestasi itu murni sengketa perdata, tapi begitu kita masuk ke PMH nya ini tentu ada ranah perdata dan ranah pidana, maka tadi saya contoh apabila barang itu misalnya 100 buah akan Ahli kirimkan kepada orang lain melalui seseorang, tetapi sebahagian barang tersebut dilarikan kepada orang lain maka dalam posisi ini sebahagian barang dalam konteks keperdataan ini bersifat mutlak. Hak keperdataan itu seluruh mengikuti kemana sipemilik itu berada, maka posisi ada di dalam ranah perbuatan melawan hukum.
- Bahwa menurut Ahli di dalam Undang-undang Keperdataan sudah di jelaskan bahwa Bukti Otentik itu berupa berbentuk akta, ada Akta Notaris, ada Akta di bawah tangan, maka Akta yg dibuat di hadapan Notaris itu adalah Akta Otentik. Maka apabila dalam pelaksanaannya perjanjian itu di jalankan dengan baik dan akhirnya tersebut dengan

Halaman 101 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



baik pula dan terjadi persengketaan maka diselesaikan dengan cara musyawarah, negosiasi, mediasi dan lain lain. Dan jika di ajukan dengan konteks keperdataan melalui gugatan wanprestasi dan PMH maka akan di utus melalui Pengadilan. Terlepas dia apakah akta otentik atau akta dibawah tangan begitu saya sepakati dan tidak melanggar posisi 1320 maka mengikat pasal 1338.

- Bahwa menurut Ahli didalam posisi perjanjian apabila di sepekati tanggung jawab terhadap ganti kerugian, misalnya si A yg akan melaksanakan atas perintah si B, artinya hak kebendaan tersebut berada kepada si B, dalam posisi perjalanannya terdapat apakah kealapaan atau ketidaksenangannya timbul kerugian terhadap orang lain, maka sesuai yg akta yg di sepakati oleh kepada pihak berdasarkan asas pacta suntservanda maka yg bertanggung jawab adalah pihak si B, tetapi di asas pacta suntservanda tentu tidak dapat mencampurkan tanggung jawab perjanjian yg dibuat oleh si A dan si B tentu berbeda dengan perikatan antara si A dan si C.
- Bahwa menurut Ahli ketika kita menganalisa pertanggung jawaban keperdataan adalah dalam posisi kita tadi saya katakan gezets, maka dalam posisi ini yg bertanggung jawab terhadap permasalahan yg timbul terhadap tanah dimiliki, karena asaz mutlak nanti boleh saja karena pemilik barang ingin disewakan, ingin diperjual belikan, ingin kerjasama dan dalam posisi ini kita berhak untuk mendapatkan manfaat ekonomi dari benda yang kita miliki, maka dalam posisi ini yg bertanggung jawab tentu sebagai pemilik atas kebendaannya dan hanya menjalankan perintah.
- Bahwa menurut Ahli di dalam asas pacta suntservanda bisa jadi kerja sama dengan pihak lain, andai kata membeli itu anggap lah bidang tanah tadi yg dijual, bidang tanah itu di beli melalui seseorang, tentu ada pacta suntservanda, padahal itu tidak bisa mengajukan Gugatan kepada pihak tersebut, karena hanya sebagai perpanjangan tangan si pemilik tanah.
- Bahwa menurut Ahli di dalam konteks peralihan perdataan sudah jelas di posisi Pasal 499 disitu ada bahasan mutlak, mutlak artinya boleh di pindah tangankan, bagaimana caranya, bisa di perjual belikan, bisa di kerja samakan, bisa hibah kan, bisa di berikan sebagai hadiah terkait lain. Maka mutlak konsep teoritis diberikan kebebasan kepada



sipemilik hak tersebut untuk melakukan pengolahan terhadap hak tersebut, supaya tidak melanggar peraturan perundang-undangan.

- Bahwa menurut Ahli di dalam konteks, perbuatan Pemerintah berdasarkan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 kita lihat dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum Negara juga tidak bisa serta merta mengambil hak milik masyarakat, tentu ada proses ganti rugi dan lain lain berdasar kan penetapan yg dilakukan tim 9 yg di keluarkan oleh pejabat public. Maka dalam konteks ini dapat kita lihat apakah itu langsung menjadi aset kita, apalagi dalam posisi ini boleh bagi saya selaku wali kota menetapkan ini kawasan pemukiman, ini kawasan industri, ini kawasan pertanian, ini kawasan hijau boleh boleh saja. Tapi apakah pada saat saya menyatakan itu kawasan hijau menutup peluang bagi masyarakat untuk membangun, atau dikatakan lah hilang hak perdataan masyarakat dengan menetap kan kawasan hijau atau kawasan hutan dan lain lain, tentu tidak kalau kita melihat hukum sistem indonesi kan sudah menggunakan sistem hukum maka dalam konteks itu tidak bisa menyatakan hilang, tetap dia memiliki hak, terlepas apakah itu di tetapkan itu kawasan hijau atau tidak tentu juga kita lihat andai kata Pemerintah atau Negara menuntunkan tentu kita sebagai warga Negara yang baik wajib memberikan hak kita kepada Negara, wajib ini dalam artinya apa, bukan menyerahkan secara sukarela, tentu ada berdasar kan mekanisme Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012.
- Bahwa menurut Ahli didalam konteks penetapan RTH yg di keluarkan oleh Perda, dan seluruh Kabupaten maupun Provinsi pasti sudah punya peta dimana tentang RTH, kawasan hijau, pemukiman, perkebunan, dan lain-lain. Pada saat penetapan hak itu berdasarkan perdataan.
- Bahwa menurut Ahli masih tetap ada, maka di Kota Pekanbaru contoh, di wilayah Angkatan Udara ini ditetapkan oleh Pemerintah Provinsi menjadi tanah pencadangan. Apakah itu langsung di inventarisir menjadi aset Negara, tentu tidak, masih akan di inventarisir berdasarkan persyaratan - persyaratan.
- Bahwa menurut Ahli setiap hubungan keperdataan berdasarkan Pasal 1233 ini masuk kedalam keperdataan materil begitu terjadi persengketaan kedua pihak itu termasuk keperdataan formil. Kalau

Halaman 103 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



aturan yg bersifat formil tentu akan sejalan dengan posisi yg bersangkutan, tidak mungkin dia lari kepada penetapan hak hak materil.

- Bahwa menurut Ahli pada saat kita berbicara pasal 1320, ini kaitannya kita harus memperhatikan 1321, karna 1321 mengatakan tiada suatu perikatan yg sah apabila dalam keadaan kehilafan, paksaan dan penipuan. Di dalam posisi perjanjian tidak menuntut dia melakukan perbuatan melawan hukum terkait dalam konteks perdataan. Di dalam konteks isi perjanjian pada saat dia si konsumen ini merasa di tipu atau tertipu apakah benar telah terjadi penipuan di dalam Pasal 8 Undang undang konsumen, contoh saya sebagai Pelaku Usaha sudah menyampaikan akan membangun rumah atau saya sudah tunjukan dengan itikad baik.

Terhadap keterangan Ahli tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

2. Ahli **DR. Zulkarnain, S.H., M.H.**, di depan persidangan bersumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Ahli bekerja sebagai Dosen Pada Program Studi Sarjana, Magister & Doktorat Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Riau;

- Bahwa Riwayat singkat Ahli :

Riwayat Pendidikan :

1. S-1 Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum Tahun 1992 di Fakultas Hukum Universitas Andalas
  2. S-2 Magister Hukum Program Pascasarjana Tahun 2008 di Pascasarjana Universitas Islam Riau
  3. S-3 Doktor Ilmu Hukum Tahun 2019 di Universitas Islam Bandung
- Bahwa menurut Ahli perbuatan pidana merupakan terjemahan dari strafbarfeit, strafbarfeit itu adalah suatu perbuatan yang dilarang oleh aturan hukum, larangan mana yang seperti ancaman bagi barang siapa yang melanggar.
  - Bahwa perbuatan pidana adalah semua anasir-anasir perbuatan yang melakukan perbuatan kejahatan dan pelanggaran dan kepadanya dapat dimintakan pertanggung-jawaban pidana; yang sangat digantungkan terpenuhinya setiap unsur tindak pidana yang disangkakan.

Halaman 104 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Bahwa Perbuatan Pidana itu dapat berupa kesengajaan dan bisa pula merupakan kealpaan (kelalaian).
- Bahwa dari tiga dakwaan penuntut umum menurut pendapat ahli merupakan atau mengandung unsur kelalaian.
- Bahwa Dakwaan Penuntut Umum berbentuk kombinasi dan setiap dakwaan harus dapat dibuktikan satu satu, jika diantara dakwaan Penuntut Umum ada yang tidak dapat dibuktikan, maka berimplikasi dakwaan Penuntut Umum tidak cermat jelas dan lengkap.
- Bahwa jika sekiranya terhadap pelaku tindak pidana sudah mengetahui tentang adanya hal yang tidak benar. Kemudian hal yang tidak benar itu tidak dijelaskannya kepada seseorang katakanlah konsumen, sehingga konsumen itu tergerak menyerahkan sesuatu, maka diminta pendapat ahli apakah hal demikian merupakan delik kesengajaan atau merupakan delik kelalaian. Ahli berpendapat jika hal demikian dapat dibuktikan maka hal demikian merupakan delik kesengajaan.
- Bahwa menurut Ahli dapat dijelaskan dulu apa yg di maksud dengan pertanggung jawaban pidana, pertanggung jawaban pidana adalah suatu peruntuk untuk menentukan apakah seorang Tersangka atau terdakwa dapat dipertanggung jawabkan atas suatu tindak pidana yg dilakukan, kemudian nanti kita lihat bagaimana pertanggung jawaban pidana, karna bisa kita katakan bisa untuk menentukan apakah seseorang itu bisa dipertanggung jawabkan atau tidak.
- Bahwa menurut Ahli unsur unsur tidak pidana itu pertama terahirnya subjek suatu perbuatan yang kedua ada nya kesalahan, kesalahan itu terbagi 2 yaitu kesangajaan dan kelalaian, yang ke 3 suatu perbuatan itu harus bersifat yang melawan hukum. Kalau kesengajaan itu suatu perbuatan yang dilakukan dengan penuh kesadaran, penuh kesadaran itu artinya akibat perbuatannya itu yang sangat diinginkan si pelaku. Sedangkan kelalaian suatu perbuatan yang tidak di sengaja, akibat perbuatan yang tidak di inginkan si pelaku. Dikelalain artinya itu yang menawarkan yang belum pasti, dia tau tapi ia tetap melakukan perbuatannya. Orang yg tidak mentaati berarti dia sudah lalai, berarti itu termasuk dalam kelalaian.
- Bahwa menurut Ahli ada beberapa jenis surat dakwaan, ada yg namanya dakwaan tunggal, kemudin ada dakwaan alternatif kemudian dakwaan kumulatif. Dakwaan kumulatif itu artinya melakukan



beberapa tindak pidana Terdakwa, dan artinya harus di buktikan satu persatu dakwaan. Pemilihan surat dakwaan juga mempengaruhi proses pembuktian, dakwaan kumulatif harus dilakukan satu persatu, apa bila tidak bisa dibuktikan ataupun bukti tersebut tidak lengkap berarti dinyatakan dakwaan tersebut lemah. ini berarti peraturan perundang undangan mengabsorsi atau mewakili dengan perbuatan lalai, artinya asaz ini menegaskan dalam satu hal tindak pidana yang melakukan masuk dalam beberapa peraturan hukum pidana, artinya apa, yg bersifat khusus. Diantara beberapa sifat kusus ini di pilih salah satu diantara Peraturan Perundang undangan itu, artinya hanya salah satu saja yg dipilih.

- Bahwa menurut Ahli di Pasal 63, Pasal 64 dan Pasal 65 itu berkaitan dengan konkursus, dan disini di katakan dalam konkursus itu pada dasarnya perbuatan yang melanggar peraturan pidana, kemudian perbuatan yang berlanjut atau dilakukan secara terus menerus. Dalam Pasal 65 dikatakan samenlop, yang artinya apabila beberapa perbuatan yang melanggar peraturan pidana dalam hukumnya mengatakan pilih salah satu yang terberat yang memiliki ancaman pidana terberat. Pernyataan yang di atur dalam Pasal 55 pertama, adalah dia yang melakukan, kedua menyuruh melakukan, ketiga turut serta melakukan ke empat yang menganjurkan melakukan dan itu termasuk hukum pidana.
- Bahwa menurut Ahli bisa dianggap suatu hukum pidana, artinya mereka ataupun pelaku itu berpartisipasi aktif untuk melakukan hal tersebut, dan apabila mereka bersama sama berniat untuk melakukan hal yang sama, maka pertanggung jawaban mereka juga harus bersama sama, tidak boleh satu satu yang di pidana. Dalam hal ini nanti harus sama sama dilibatkan juga karena mereka terikat dengan suatu kejadian yg sama. Apabila sudah adanya kesepakatan bersama di buatkan dalam suatu perjanjian bersama, artinya mereka turut serta dalam proses perbuatan tindak pidana tersebut. Seharusnya harus kedua duanya, tidak bisa salah satu, karena nantikan muncul deskriminasi dan muncul nanti ketidakadilan.
- Bahwa menurut Ahli seharusnya dapat di minta pertanggung jawaban korporasi, artinya bukan hanya strict liability tapi juga victarious sama liability, dalam hal ini pertanggung jawaban korporasi bisa di minta pertanggung jawaban sepanjang ia melakukan hal yang sama.

Halaman 106 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Terhadap keterangan Ahli tersebut Terdakwa menyatakan tidak keberatan dan membenarkannya.

Menimbang, bahwa Terdakwa Erdison Mansur dipersidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Terdakwa pernah diperiksa oleh Penyidik Polda Riau, dalam pemeriksaan tersebut Terdakwa tidak dipaksa, diancam atau diarahkan oleh Penyidik.
  - Bahwa Terdakwa merupakan Direktur PT. Properti Sentral Nusantara yang bergerak dibidang property sebagai pengembang atau developer perumahan dalam melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin yang berlokasi di Jalan Guru Kelurahan Tangkerang Tengah Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru.
  - Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara berdiri berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 12 Tanggal 20 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru dan telah disahkan oleh Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia pada tanggal 22 April 2021, namun telah dilakukan perubahan kepengurusan sesuai dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Properti Sentral Nusantara Nomor 17 tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru dan telah diberitahukan perubahan data perseroan dimaksud kepada Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia pada tanggal 21 Desember 2021.
  - Bahwa adapun organ perusahaan saat ini adalah sebagai berikut :
    - a. Dewan Komisaris:
      - Komisaris Utama : BAGUS PERMANA PUTRA
      - Komisaris : DONI ROMIZA
    - b. Dewan Direksi:
      - Direktur : ERDISON MANSUR (Terdakwa)
- Dapat dijelaskan juga, sejak bulan Agustus tahun 2022 PT. Properti Sentral Nusantara sudah tidak beroperasi lagi / melakukan kegiatan lagi.
- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT. Properti Sentral Nusantara ada pernah membangun perumahan dengan nama 'Perumahan Sentral Arifin' yang berlokasi di Jl. Guru RT 02 RW 15 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru.



- Bahwa Pemborong atau kontraktor yang mengerjakan pembangunan rumah pada Perumahan Sentral Arifin tersebut adalah sdr. MUHAMMAD SYARIF HARAHAHAP Alias MUHAMMAD. Dan ada perjanjian tertulis antara Terdakwa dan sdr. MUHAMMAD SYARIF HARAHAHAP Alias MUHAMMAD ARIF yaitu Surat Perjanjian Kerja Nomor: PSN 0009/SPK/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021 yang menyatakan bahwa Terdakwa selaku Direktur Utama PT. Properti Sentral Nusantara memberikan tugas kepada MUHAMMAD SYARIF HARAHAHAP untuk melaksanakan pembangunan perumahan Sentral Arifin dengan biaya pembangunan rumah type 45 adalah Rp 99.000.000,- (Sembilan puluh Sembilan juta rupiah), type 54 adalah Rp 124.200.000,- (seratus dua puluh empat juta dua ratus ribu rupiah) dan type 70 adalah Rp 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan pembayaran akan dilakukan melalui Bank Panin.
- Bahwa Luas lahan yang diperuntukkan oleh PT. Properti Sentral Nusantara untuk membangun Perumahan Sentral Arifin tersebut adalah sekitar 3,6 Ha (tiga koma enam hectare).
- Bahwa Pembangunan Perumahan Sentral Arifin direncanakan sebanyak 130 (seratus tiga puluh) unit dengan perincian sebagai berikut:
  - Type 45 sebanyak 29 unit
  - Type 54 sebanyak 53 unit
  - Type 70 sebanyak 48 unit
- Bahwa Harga jual perumahan Sentral Arifin adalah sebagai berikut:
  - Type 45 luas tanah 117 m<sup>2</sup> (seratus tujuh belas meter persegi) harga jual Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan sistem pembayaran tunai bertahap yaitu Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada saat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli PPJB), Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setelah selesai ring balok dan Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setelah pembangunan selesai.
  - Type 54 luas tanah 130 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi) harga jual Rp 350.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan sistem pembayaran tunai bertahap yaitu Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) pada saat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli PPJB), Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setelah



selesai ring balok dan Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setelah pembangunan selesai.

- Type 70 luas tanah 150 m2 (seratus dua puluh meter persegi) harga jual Rp 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan sistem pembayaran tunai bertahap yaitu Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) pada saat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli PPJB), Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) setelah selesai ring balok dan Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setelah pembangunan selesai
- Bahwa sistem penjualan rumah pada Perumahan Sentral Arifin adalah dengan sistem inden, artinya pembangunan baru akan dikerjakan setelah ada pembeli yang membayarkan uang perjanjian pendahuluan jual beli, dan saat ini sudah ada konsumen yang berjumlah sekitar 25 (dua puluh lima) orang. Dan untuk lebih mengetahui tentang jumlah konsumen yang melakukan pembelian adalah Sdr. Doni Romiza dan Sdr. Putra, namun seingat Terdakwa salah satu konsumennya bernama MOHAMMAD AMIN.
- Bahwa PT. Properti Sentral Nusantara membangun Perumahan Sentral Arifin tersebut bekerjasama dengan pemilik tanah yang bernama ABD. QADIR sesuai dengan Perjanjian Pembangunan Perumahan dan Penentuan Bagian Nomor 13 Tanggal 29 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru yang mana sdr. ABD. QADIR memiliki Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 60/KT/V/1980. Dan sdr. ABD QADIR juga menerima kuasa dari sdr. M. YUSUF yang memiliki Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 27/KT/V/1985 berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 59 tanggal 26 November 2015 yang dibuat oleh ZULKHAINEN, SH, MH notaris di Kabupaten Karimun.
- Bahwa sistem bagian yang ditentukan adalah 4:1 artinya setiap pembangunan 5 (lima) unit rumah, maka pihak pemilik tanah mendapat bagian 1 (satu) unit dan pengembang atau *developer* mendapat 4 (empat) unit.
- Bahwa dalam melakukan pembangunan Perumahan Sentral Arifin dimaksud, perizinan yang dimiliki oleh PT. Properti Sentral Nusantara adalah sebagai berikut:
  - Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) tanggal 24 April 2021.
  - Nomor Induk Berusaha (NIB) 12400142239.

Halaman 109 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Izin Usaha Jasa Konstruksi tanggal 24 April 2021.
- Bahwa Sampai dengan saat ini PT. Properti Sentral Nusantara tidak memiliki perizinan berupa Izin KKPR (Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang), Izin Pelaksana (IP) atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertipikat. Hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) Kota Pekanbaru. Saksi hanya memiliki perizinan sebagaimana tersebut pada poin 18 dan pembayaran pajak penimbunan sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan dengan No. SPTPD: 900001056/GAL/21 dengan jangka waktu penyelenggara 01 Juni 2021 s.d. 30 Juni 2021 Tahun pajak 2021 berikut dengan surat setoran dan bukti setoran.
- Bahwa Terdakwa mengakui bahwa tanah yang dibangun perumahan oleh PT. Properti Sentral Nusantara merupakan tanah sengketa yang dikerjasamakan oleh Sdr. Abd Kadir seperti banyak pihak yang menggugat terhadap tanah yang dibangun tersebut yaitu Sdr. MARTUA SARAGIH CS dan Sdr. MAIMANAH UMAR yang mana dalam hal ini Sdr. Abd Kadir Menjelaskan kepada Terdakwa sesuai dengan perjanjian bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa dan tidak dalam Kawasan RTH.
- Bahwa Terdakwa menjelaskan juga dalam ikatan Kerjasama dengan sdr. Abd. Kadir tersebut, sdr. Abd. Kadir telah menerima uang sejumlah Rp. 1.540.000.000, dan ada bukti kwitansinya.
- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT. Properti Sentral Nusantara pernah mengajukan surat permohonan informasi peruntukkan lahan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pekanbaru sesuai dengan surat saya nomor: 003/PIPL/PSN/X/2021 tanggal 13 Oktober 2021 kepada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru, yang kemudian saya mendapatkan balasan surat dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pekanbaru yaitu surat nomor: 591.4/DPUPR/TR/827/X/2021 tanggal 27 Oktober 2021 yang berisi bahwa berdasarkan persil tanah yang dimohon yaitu Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor: 27/KT/1985 Siak Hulu yang terletak di Jl. Guru RT 02 RW 15 Kel. Tangkerang Tengah Kec. Marpoyan Damai Kota Pekanbaru dengan luas tanah 39980 M2, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru nomor 7 Tahun 2020 tentang Rencana Tata

Halaman 110 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Ruang Wilayah Kota Pekanbaru tahun 2020-2040, fungsi ruang pada persil tanah tersebut direncanakan sebagian kecil sebagai Kawasan Perumahan, sebagian sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan kegiatan pembangunan hunian/perumahan tidak diperbolehkan pada Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH).

- Bahwa Terdakwa juga pernah menerima Surat Teguran dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dengan Nomor : 503/1284/DPMPSTP-BPKPL/2021 tanggal 8 September 2021 yang menyatakan bahwa Perumahan Sentral Arifin belum memiliki/belum dapat memperlihatkan Izin Mendirikan Bangunan dan diminta dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak diterimanya surat teguran dimaksud agar dapat mengurus IMB.
- Bahwa pada bulan Oktober 2021 Pemerintah Kota Pekanbaru ada melakukan pemasangan stiker pada perumahan Sentral Arifin yang mana stiker dimaksud bertuliskan "*Bangunan ini dalam pengawasan melanggar Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan*" dan "*Dilarang Membangun Tanpa Izin Walikota Pekanbaru Perda No 7 Tahun 2012*".
- Bahwa Terdakwa pernah mengajukan surat yang Terdakwa tanda tangani sendiri selaku Direktur PT.PSN dengan Nomor : 003/PIPL/PSN/X/2021, tanggal 13 Oktober 2021 Perihal Permohonan Informasi Peruntukan Lahan yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru.
- Bahwa Terdakwa telah menerima balasan surat dari Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru melalui suratnya No. : 591.4/DPUPR/TR/827/X/2021, tanggal 27 Oktober 2021, yang pada pokoknya berisi : sebagian sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan kegiatan pembangunan hunian /perumahan tidak diperbolehkan pada Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH).
- Bahwa Terdakwa ada melakukan penghentian pembangunan terhadap beberapa unit rumah tetapi kapan waktunya Terdakwa tidak ingat lagi.

Halaman 111 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- Bahwa awal kegiatan Abdul Kadir yang meminta, dia datang ke Terdakwa dan mencari orang yang mau membeli tanahnya.
- Bahwa Abdul Kadir meminta mencarikan orang yang membeli tanah tersebut terjadi pada bulan Februari 2021.
- Bahwa Perda tahun 2020 sudah ada sebelumnya.
- Bahwa kesepakatan Terdakwa dengan Abdul Kadir dituangkan dalam perjanjian kerasama untuk membangun Perumahan.
- Bahwa Abdul Kadir ada mendapatkan keuntungan pada saat itu.
- Bahwa kesepakatannya yaitu Abdul Kadir yang bertanggung jawab atas pengurusan surat-surat sampai SHM dan PT PSN tidak bertanggung jawab.
- Bahwa uang RP.1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) yang dikeluarkan untuk Abdul Kadir, tetapi Abdul Kadir gagal dalam urusan pembuatan surat.
- Bahwa klausul bertanggung jawab permasalahan ada di Abdul kadir itu betul, akan tetapi sampai dengan saat ini Abdul Kadir tidak bertanggung jawab.
- Bahwa Hendri dan Bagus Putra bertanggung jawab atas pembangunan.
- Bahwa yang bertanggung jawab menjual adalah Roni dan Bagus Putra.
- Bahwa Terdakwa mau melakukan pembangunan karena Abdul kadir melakukan peningkatan Surat.
- Bahwa bergeraknya PT PSN itu karena bersama bukan pribadi.
- Bahwa Abdul akdir bukan bagian PSD tetapi pribadi yaang kerjasama dengan PSN.
- Bahwa pemilik lahan adalah Abdul Kadir.
- Bahwa pembangunan rumah tersebut tidak ada izin sama sekali.
- Bahwa Terdakwa tetap membangun disitu karena itu tanggung jawab komisariss utama bukan tanggung jawab Terdakwa.
- Bahwa perusahaan ini didirikan pada tahun 2021.
- Bahwa Terdakwa mempunyai saham 75%, awalnya waktu pendirian Akte di Wendri kalau 25% Terdakwa dan Wendri 52%.
- Bahwa setelah tahu itu termasuk RTH, Terdakwa berhenti sampai dengan sekarang.
- Bahwa ada 20 (dua puluh unit yang dibangun, tetapi Terdakwa tidak tahu pastinya.
- Bahwa Terdakwa menyesali perbuatan tersebut.



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

1. 2 (dua) lembar Brosur berikut site plan perumahan Sentral Arifin Cluster.
2. 2 (dua) lembar Fotocopy Surat perjanjian Kerja nomor : PSN 0009/SPK/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021 antara Sdr. Erdison Mansur selaku Direktur Utama PT. Properti Sentral Nusantara dengan sdr. Muhammad Syarif Harahap selaku Kontraktor.
3. 2 (dua) lembar Fotocopy surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) tanggal terbit 24 April 2021 beserta lampiran.
4. 2 (dua) lembar Fotocopy surat Nomor Induk Berusaha (NIB) 1242001422349 tanggal terbit 24 April 2021 beserta lampiran.
5. 2 (dua) lembar Fotocopy surat Izin Usaha Jasa Kontruksi tanggal terbit 24 April 2021 beserta lampiran.
6. 1 (satu) Bundel Fotocopy salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Properti Sentral Nusantara dengan Nomor 12 tanggal 20 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru.
7. 2 (dua) lembar Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0027617.AH.01.01.TAHUN 2021 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Properti Sentral Nusantara beserta lampiran.
8. 1 (satu) Bundel Fotocopy salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT. Properti Sentral Nusantara" Nomor 17 tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru.
9. 1 (satu) lembar surat dari Dirjen Administrasi Hukum Umum Kemenkumham Nomor AHU-AH.01.03.0489130 tanggal 21 Desember 2021 tentang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Properti Sentral Nusantara.
10. 1 (satu) Bundel Fotocopy salinan Akta Perjanjian Pembangunan Perumahan dan Penentuan Bagian Nomor 13 tanggal 29 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru.
11. 1 (satu) lembar Fotocopy surat keterangan pemilikan tanah nomor 27/KT/1985 tanggal 24 Agustus 1985 atas nama M. Yusuf.
12. 1 (satu) lembar Fotocopy surat keterangan pemilikan tanah nomor 60/KT/1980 Bulan Desember 1980 atas nama Abd. Kadir.

Halaman 113 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



13. 1 (satu) bundel Fotocopy salinan Akta/Grosse Kuasa Nomor 59 tanggal 26 November 2015 yang dibuat oleh Zulkhainen, S.H., M.H. Notaris di Kabupaten Karimun.
14. 3 (tiga) lembar Fotocopy surat dari Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru tentang Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan No. SPTPD : 900001056/GAL/21 tanggal 23 Juni 2021 berikut bukti setor.
15. 1 (satu) lembar Fotocopy Surat dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pekanbaru Nomor : 591.4/DPUPR/R/827/X/2021 tanggal 27 Oktober 2021 tentang Informasi Peruntukan Lahan.

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti tersebut telah dilakukan penyitaan secara sah menurut hukum dan setelah diteliti oleh Majelis Hakim kemudian diperlihatkan kepada saksi-saksi serta Terdakwa, sehingga keberadaannya dapat diterima sebagai barang bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum juga telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Nomor : 503/1284/ DPMPTSP-BPKPL/1309, tanggal 8 September 2021 Perihal Surat Teguran yang ditujukan kepada pemilik "Perumahan Sentral Arifin"; karena belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
2. Surat Perintah Penghentian Pembangunan No. : 301/POL.PP-PPUD/1048/2021, tanggal 29 September 2021 yang dikeluarkan oleh Kepala Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru, yang ditujukan kepada Terdakwa selaku Pimpinan PT.PSN.
3. Surat yang dikirimkan oleh Terdakwa selaku Direktur PT. PSN, Nomor : 003 /PIPL/PSN/X/2021, tanggal 13 Oktober 2021 Perihal Permohonan Informasi Peruntukan Lahan yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru.
4. Surat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru melalui suratnya No. : 591.4/DPUPR/TR/827/X/2021, tanggal 27 Oktober 2021.

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



1. Bahwa benar adanya pengaduan dari masyarakat terkait adanya kegiatan pembangunan perumahan Perumahan Sentral Arifin di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota oleh PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN) karena tanpa adanya surat izin IMB (izin mendirikan bangunan) dadan berada di Kawasan RTH (Ruang Terbuka Hijau)
2. Bahwa benar PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN) bergerak dibidang usaha properti, yaitu melakukan pembangunan perumahan dan kemudian memperjual-belikan perumahan berdasarkan akta pendiriannya No. : 12, tanggal 20 April 2021 yang dibuat dihadapan Deke Saputra SH. M.Kn ; Notaris di Pekanbaru dan telah mendapatkan pengesahan pada tanggal 22 April 2021 dari Menteri Hukum dan HAM Republik Indonesia ;
3. Bahwa benar Terdakwa ERDISON MANSUR, adalah Direktur PT. PSN. Yang mempunyai bertanggung jawab penuh terhadap segala kegiatan operasional perusahaan dan mempertanggung-jawabkan pekerjaannya kepada dewan komisaris,
4. Bahwa benar Terdakwa selaku Direktur PT.PSN menguasai dua bidang lahan dengan luas  $\pm$  3,6 (tiga koma enam) hektar berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : **27/KT/V/1985** dan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : **60/KT/V/1980**, yang berada di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru.
5. Bahwa benar selaku Direktur PT. PSN terdakwa menjual perunit sesuai type "Perumahan Sentral Arifin" dengan sistim inden, yaitu pembangunan baru dikerjakan, setelah adanya konsumen yang berminat memesan perumahan tersebut, membayar uang perjanjian pendahuluan jual beli PPJB kepada PT. PSN.
6. Bahwa rumah yang akan dibangun pada bulan April tahun 2021 di Perumahan Sentral Arifin, esuai site plan akan dibangun sebanyak 130 unit dengan perincian ; type 45 sebanyak 29 unit, type 54 sebanyak 53 unit dan type 70 sebanyak 48 unit.
7. Bahwa PT.PSN untuk kegiatan pemasarannya telah menyiapkan brosur, pamflet berisi denah perumahan sesuai type dan harga penjualan sesuai type itu serta mengiklankannya pada media sosial dan memasang phamflet pada tempat tempat tertentu,

Halaman 115 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



8. Bahwa adapun harga perunit type 45 dengan luas tanah 117 m<sup>2</sup> ; dijual dengan harga Rp. 250.000.000,- dengan sistim pembayaran tunai 3 kali tahapan, yang pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB seharga Rp.100.000.000,- dan dua tahap berikutnya ; pembayaran perlunasan dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun. Demikian juga terhadap type 54 dengan luas tanah 130 m<sup>2</sup> ; terdakwa jual Rp.350.000.000,- dengan pembayaran pada saat PPJB sebesar Rp. 150.000.000,-. Selanjutnya untuk type 70 dengan luas tanah 150 m<sup>2</sup> di jual terdakwa seharga Rp.600.000.000,- dengan pembayaran pada saat PPJB sebesar Rp. 300.000.000,.
9. Bahwa benar dalam kegiatan pembangunan “Perumahan Sentral Arifin” tersebut, tidak dilengkapi perizinan antara lain Izin Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), Izin Pelaksana (IP), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari instansi terkait dan Sertifikat Hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru.
10. Bahwa benar pada awal bulan Juni 2021, saksi Heri Darmawan Bersama istrinya ada memesan “Perumahan Sentral Arifin” type 45 di Blok J No. 3 kepada Terdakwa dengan melakukan penandatanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB dan menyetor uang sebesar Rp.98.000.000,- ke Rekening PT. PSN No. : 5322009844 di Bank Panin, dimana sebelumnya yang bersangkutan telah membayar *booking fee* sebesar Rp.2.000.000,-.
11. Bahwa benar selain kepada saksi Heri Darmawan dan istrinya terdakwa juga menjelaskan dan menjanjikan kepada konsumen lain yang telah menyetorkan uang ke PT. PSN untuk pembelian rumah di perumahan sentral Arifin terkait status alas hak atas tanah bangunan perumahan yang dipesannya itu, *“masih dalam status SKT dan akan ditingkatkan ke sertifikat hak milik, kemudian akan dibalik namakan kepada pembelinya.”*
12. Bahwa benar Terdakwa selaku Direktur PT. PSN. pada tanggal 06 Agustus 2021 telah dipanggil dan diperiksa di kantor Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru mengenai Pembangunan Perumahan Sentral Arifin tanpa IMB dimana dalam hasil pemeriksaan itu Terdakwa mengakui kesalahannya membangun tanpa IMB bersedia menghentikan pembangunan sampai terbitnya IMB hal tersebut dituangkan oleh Terdakwa dalam surat bermaterai yang ditanda-



tanganinya, akan tetapi kenyataannya Terdakwa tidak pernah melakukan pengurusan perzinan apapun, termasuk pengurusan IMB, bahkan Terdakwa tetap meminta Muhammad Syarif Harahap selaku pemborong tetap melanjutkan pembangunan “Perumahan Sentral Arifin” itu.

13. Bahwa benar pada tanggal 14 Setember 2021 pihak Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru menerima tembusan Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Nomor : 503/1284/ DPMPSTP-BPKPL/1309, tanggal 8 September 2021 Perihal Surat Teguran yang ditujukan kepada pemilik “Perumahan Sentral Arifin”; karena belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang kemudian Surat Teguran itu telah diterima Terdakwa, namun Terdakwa tidak mengindahkannya dan meminta pembangunan “Perumahan Sentral Arifin” tetap dilanjutkan.
14. Bahwa benar Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru juga telah menerbitkan Surat Perintah Penghentian Pembangunan No : 301/POL.PP-PPUD/1048/2021, tanggal 29 September 2021 yang ditujukan kepada Terdakwa selaku Pimpinan PT.PSN, namun pembangunan Perumahan Sentral Arifin tersebut masih tetap dilanjutkan atas perintah terdakwa tersebut.
15. Bahwa benar Terdakwa selaku Direktur PT.PSN ada melayangkan surat Perihal Permohonan Informasi Peruntukan Lahan yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru tanggal 13 Oktober 2021, dan atas surat terdakwa tersebut Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru melalui suratnya No. : 591.4/DPUPR/TR/827/X/2021, tanggal 27 Oktober 2021 yang pada pokok surat itu menginformasikan ; bahwa berdasarkan persil tanah yang dimohon, yaitu Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : 27/KT/1985 Siak Hulu yang terletak di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, dengan luas tanah 39.980 m2, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040, fungsi ruang pada persil tanah tersebut, direncanakan sebagian kecil sebagai kawasan perumahan, sebagian sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung



Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan kegiatan pembangunan hunian/perumahan tidak diperbolehkan pada Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH).

16. Bahwa benar pada akhir bulan oktober 2021, Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru bersama sama petugas dari DPMPSTSP. melakukan pemasangan stiker di beberapa bangunan "Perumahan Sentral Arifin" yang sudah siap dibangun ; yang isinya *Bangunan ini dalam pengawasan, melanggar Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 Tentang IMB* dan *"Dilarang membangun tanpa izin dari Walikota Pekanbaru."* Namun terhadap stiker-stiker ini dihilangkan penampakannya dengan menutupnya atau menempelnya menggunakan brosur perumahan PT. PSN. sehingga tidak terlihat dan terbaca oleh konsumen yang berniat membeli unit "Perumahan Sentral Arifin" tersebut.
17. Bahwa benar meskipun telah ada larangan untuk tidak melanjutkan Pembangunan perumahan sentral Arifin, akan tetapi Terdakwa selaku Direktur PT PSN tetap melakukan penjualan unit perumahan dan melakukan penanda-tanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB kepada beberapa konsumen diantaranya Mohammad Amin yang telah menyetorkan uang atas pembayaran rumah sejumlah Rp.340.000.000,-
18. Bahwa benar berdasarkan dari hasil pengukuran yang dilakukan oleh Tim dari Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru yakni Husnaldi, Muhammad Reza dan Ronald pada tanggal 30 Juni 2022 dengan cara mengambil beberapa titik kordinat di lahan areal yang telah dibangun "Perumahan Sentral Arifin", dengan disaksikan Rizki Amelia selaku Lurah Tangkerang Tengah, Wahyu Yuliasih selaku sempadan tanah dan didampingi oleh Penyidik Tim Subdit I Ditreskrimsus Polda Riau, diketahui bahwa sebagian luas areal, yakni  $\pm 27.200$  m<sup>2</sup> yang telah dibangun Perumahan Sentral Arifin berada didalam Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) berdasarkan Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040.
19. Bahwa benar pada bulan Agustus 2022 pada saat seluruh aktifitas pembangunan telah dihentikan pihak yang berwajib, pada saat itu Perumahan Sentral Arifin telah selesai dibangun 22 unit perumahan

Halaman 118 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



type 45, dengan jumlah konsumen sebanyak 25 orang yang beberapa diantara orang pembeli itu, ada yang telah melunasinya dan bahkan ada konsumen yang telah menempati rumah yang telah dibeli, tanpa Terdakwa bisa menyelesaikan status hak atas tanahnya menjadi SHM ;

20. Bahwa benar terdakwa atas nama PT PSN bekerjasama dari Saksi ABD. Kadir Als Bacok untuk membangun Perumahan Sentral Arifin pada tanggal 29 April 2021 membuat perjanjian kerjasama pembangunan perumahan dan penentuan bagian sebagaimana surat perjanjian nomor 13 yang dibuat oleh DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru..

21. Bahwa benar saksi Abd Kadir alias bacok memperoleh pinjaman uang sebesar sekitar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dari terdakwa dan akan dipotong dari bagian rumah yang nantinya akan saksi abd kadir terima, dan juga telah menerima uang untuk baik untuk pengamanan maupun biaya lainnya dari terdakwa.

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan menilai apakah berdasarkan fakta-fakta persidangan tersebut di atas telah dapat dinyatakan kepada Terdakwa terbukti bersalah melakukan suatu tindak pidana sebagaimana yang di didakwakan oleh penuntut umum;

Menimbang, bahwa Terdakwa dipersidangan telah didakwa dengan surat dakwaan yang disusun secara Kumulatif yaitu :

Kesatu : Melanggar Pasal 154 jo pasal 137 UU. RI. Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman;

Dan

Kedua : Melanggar Pasal 62 ayat (1) jo pasal 9 ayat (1) huruf (k) UU. RI. Nomor 08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;

Dan

Ketiga : Melanggar Pasal 69 (1) jo pasal 61 huruf (a) UU. RI. Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dalam pasal 17 angka 32 UU. RI. No. 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;

Halaman 119 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan kumulatif, maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan dakwaan Kesatu yaitu Pasal 154 jo pasal 137 UU. RI. Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang unsur-unsurnya sebagai berikut :

1. Setiap orang;
2. Unsur Yang Menjual Satuan Lingkungan Perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 137;

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

**Ad. 1. "Setiap orang"**

Menimbang, bahwa Penuntut umum dalam tuntutananya menyatakan yang dimaksud dengan setiap orang menunjuk pada subyek hukum yang didakwa melakukan tindak pidana yang dihadapkan Penuntut Umum dan dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum pidana. Dalam ajaran hukum, subyek hukum itu terdiri dari natuurlijk persoon dan rechts person atau dengan kata lain subyek hukum itu terdiri dari orang yang diartikan secara biologis dan orang yang diartikan sebagai badan hukum;

Bahwa Pasal 1 angka 25 UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman ini mengartikan "Setiap Orang" sebagai orang perseorangan atau badan hukum. Bahwa Subyek Hukum yang didakwa melakukan tindak pidana yang dihadapkan Penuntut Umum dan dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum pidana dalam hal ini adalah Orang Perseorangan. Sehingga orang perseorangan yang melakukan tindak pidana maka dapat dimintakan pertanggung-jawaban atas perbuatan yang telah dilakukannya.

Dalam persidangan telah terungkap fakta bahwa Terdakwa ERDISON MANSUR (selaku orang perseorangan) membenarkan identitasnya, sebagaimana yang tertuang dalam Berkas Perkara dan Surat Dakwaan. Terdakwa secara sadar menyatakan telah mengerti isi dakwaan, selain dari pada itu Terdakwa juga dapat mengikuti jalannya persidangan dengan baik, hingga Requisitoir ini dibacakan.

Bahwa secara obyektif Terdakwa dalam kedudukannya sebagai manusia atau subyek hukum dalam keadaan yang sehat jasmani dan rohani, di muka persidangan telah menunjukkan kecakapan dan kemampuannya terhadap hak dan kewajiban yang dimilikinya. Sehingga kepadanya dapat dimintakan pertanggung-jawaban atas perbuatannya melakukan tindak



pidana. Dengan demikian tidak terdapat alasan pemaaf yang dapat diterapkan terhadap diri Terdakwa dalam perkara ini, dengan demikian unsur ini telah terbukti dan terpenuhi ;

Menimbang, bahwa Penasihat Hukum Terdakwa dalam pembelaannya menyatakan Surat Tuntutan dari Sdr. Jaksa Penuntut Umum yang mengkualifikasikan tanggung jawab perseorangan sebagai *natuurlijke person* tidak lah tepat. Mengingat, Sdr. Erdison Mansur bin Mansur Tidak dapat dimintakan tanggung jawab pribadinya dalam tuntutan ini, dikarenakan Sdr. Erdison Mansur bin Mansur merupakan organ badan hukum yang tidak memenuhi kualifikasi perseorangan sebagai *natuurlijke person* sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, karena perbuatan sebagaimana yang disangkakan Oleh Sdr. Jaksa Penuntut Umum, merupakan perbuatan organ perusahaan yang sah mewakili badan hukum tersebut, bukan perbuatan pribadi yang tergolong kedalam pertanggungjawaban *natuurlijke person*. Sehingga, keberatan kami Selaku Tim Penasehat Hukum terdakwa Sdr. Erdison Mansur bin Mansur, menyatakan bahwa terjadi kekaburan tuntutan hukum yang dilakukan oleh Sdr. Jaksa Penuntut Umum.

Sehingga, dengan tidak jelas, tidak tepat, terjadi kekeliruan dan kaburnya tuntutan Saudara Jaksa Penuntut Umum, maka permintaan tanggung jawab pidana terhadap orang perseorangan (*Natuurlijke Person*) dengan tanggung jawab pidana korporasi (*Rechts Person*) memiliki konsekuensi hukum yang berbeda, sehingga dengan tidak cermatnya Saudara Jaksa Penuntut Umum dalam melakukan tuntutan ini, tentu akan berdampak pada dirampasnya Sdr. Erdison Mansur bin Mansur, dengan demikian unsur ini tidak terbukti :

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan pandangan Penuntut Umum dengan Penasihat Hukum Tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penuntut umum dan Penasihat Hukum Terdakwa ternyata telah sepakat tentang arti dari kata setiap orang yaitu menunjuk kepada orang perseorangan atau badan hukum, yang merupakan subjek hukum yang didakwa telah melakukan tindak pidana atau perbuatan sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Undang-Undang yang berlaku, namun Penasehat Hukum Terdakwa berpendapat perbuatan organ perusahaan yang sah mewakili badan hukum tersebut, bukan perbuatan



pribadi yang tergolong kedalam pertanggungjawaban *natuurlijke person*. Sehingga, keberatan kami Selaku Tim Penasehat Hukum terdakwa Sdr. Erdison Mansur bin Mansur, menyatakan bahwa terjadi kekaburan tuntutan hukum

Menimbang, bahwa majelis berpendapat: dari fakta dan keadaan dipersidangan ternyata yang diajukan sebagai terdakwa oleh Penuntut Umum adalah orang perseorangan yaitu terdakwa dengan segala identitas yang telah dibenarkannya dipersidangan, sedangkan terhadap perbuatan yang dilakukannya dipertimbangkan pada unsur berikutnya; dengan demikian unsur "setiap orang" telah terpenuhi ;

**Ad. 2. "Yang Menjual Satuan Lingkungan Perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 137".**

Menimbang, bahwa Penuntut umum dalam tuntutannya menyatakan bahwa oleh karena Kawasan lingkungan perumahan ataupun lingkungan siap bangun yang dilakukan Terdakwa itu ternyata berdasarkan PERDA Kota Pekanbaru No.7 tahun 2020 termasuk dalam Kawasan Ruang Terbuka (RTH), maka menurut Ahli ini terhadap lingkungan perumahan atau Lisiba yang sudah terjual kepada konsumen, dalam hal ini baik yang sudah melunasi ataupun masih status pengangsuran, tidak dapat dilakukan pengurusan dan penyelesaian atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan demikian juga PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) tidak dapat diterbitkan, sehubungan berdasarkan Perda Kota Pekanbaru, lokasi itu ditentukan sebagai kawasan RTH dan tidak bisa diusahakan kegiatan pembangunan hunian. Hal ini juga sebagaimana keterangan Ahli FARID HIDAYAT dengan jabatan Sekretaris Direktorat pada Kementerian ATR/ BPN yang menyatakan tidak dimungkinkan untuk diterbitkan status hak atas tanah di kawasan RTH karena dilarang dilakukan kegiatan pembangunan hunian pada Kawasan RTH tersebut, sedangkan kegiatan terbatas untuk Kegiatan pengembangan RTH, meliputi : Taman Hutan Kota, Reboisasi dan pembangunan sarana dan prasarana pembangunan RTH, dengan demikian unsur ini telah terbukti

Menimbang, bahwa Penasihat hukum Terdakwa dalam pembelaannya menyatakan bahwa PERUMAHAN YANG DIJUAL OLEH PT. PSN TIDAK MEMENUHI MAKNA DAN PENGERTIAN DARI UNSUR BELUM MENYELESAIKAN STATUS HAK ATAS TANAHNYA" SEBAGAIMANA TERDAPAT pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011



tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, secara *expressive verbis* menyatakan bahwa “*perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni*”. Merujuk pada pengertian dari unsur”. Mengingat, Kawasan yang dibangun perumahan oleh PT. PSN memiliki alas hak yang jelas berupa Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKPT) Nomor 27/KT/1985 tertanggal 24 Agustus 1985 atas nama M. Yusuf (Lampiran III) yang dikuasakan kepada Saksi Abd. Qadir Als Bacok berdasarkan Salinan Akta/Grosse Kuasa Nomor 59 tanggal 26 November 2015 yang dibuat oleh Zulkhainen, S.H., M.H. Notaris di Kabupaten Karimun (Lampiran V) dan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKPT) Nomor 60/KT/1980 tertanggal 28 Desember 1980 atas nama Saksi Abd. Qadir Als Bacok (Lampiran IV), sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pembangunan Perumahan Dan Penentuan Bagian Nomor 13 Tanggal 29 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn, Notaris Kota Pekanbaru (Lampiran II), dan Keterangan Saksi Malkhom Septianus Harianja, S.H Als Harianja, Saksi Abd. Qadir Als Bacok, Saksi Bagus Permana Putra, Saksi Doni Romiza Als Yazza, dan Saksi Debi Yuslan. Sehingga, dengan tidak jelas, tidak tepat, terjadi kekeliruan dan kaburnya tuntutan Saudara Jaksa Penuntut Umum, maka permintaan tanggung jawab pidana terhadap orang perseorangan (*Natuurlijke Person*) dengan tanggung jawab pidana korporasi (*Rechts Person*) memiliki konsekuensi hukum yang berbeda, sehingga dengan tidak cermatnya Saudara Jaksa Penuntut Umum dalam melakukan tuntutan ini, tentu akan berdampak pada dirampasnya Sdr. Erdison Mansur bin Mansur

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan pandangan Penuntut umum dengan Penasehat Hukum Terdakwa tersebut, majelis hakim berpendapat sebagai berikut

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan yang diperoleh dari alat bukti dan barang bukti yang diajukan Penuntut Umum diperoleh fakta Bahwa bermula adanya pengaduan dari masyarakat terkait adanya kegiatan pembangunan perumahan Perumahan Sentral Arifin di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota oleh PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN) karena tanpa adanya surat izin IMB (izin mendirikan bangunan) dadan berada di Kawasan RTH (Ruang Terbuka Hijau);

Halaman 123 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Menimbang, bahwa PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN) bergerak dibidang usaha properti, yaitu melakukan pembangunan perumahan dan kemudian memperjual-belikan perumahan berdasarkan akta pendiriannya No. : 12, tanggal 20 April 2021, dan Terdakwa ERDISON MANSUR adalah Direktur PT. PSN. yang mempunyai bertanggung jawab terhadap segala kegiatan operasional perusahaan dan mempertanggung-jawabkan pekerjaannya kepada dewan komisaris ;

Menimbang, bahwa sebelumnya PT PSN yang diwakili oleh Terdakwa selaku Direktur telah membuat perjanjian kerjasama pembangunan perumahan dan penentuan bagian sebagaimana surat perjanjian nomor 13 tanggal 29 April 2021 dihadapan Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn untuk Pembangunan perumahan sentral Arifin dengan Saksi Abdul Kadir alias Bacok yang menguasai tanah tersebut yang didasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No: **27/KT/V/1985** dan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : **60/KT/V/1980**, yang berada di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru.

Menimbang, bahwa untuk penjualan Perumahan Sentral Arifin PT PSN dilakukan sistim inden dan harga perunitnya didasarkan pada type yang diminta konsumen, dimana setelah adanya konsumen yang berminat memesan perumahan tersebut, membayar uang perjanjian pendahuluan jual beli PPJB kepada PT. PSN, maka pembangunan baru dikerjakan, dan sesuai site plan rumah yang akan dibangun sebanyak 130 unit dengan perincian type 45 sebanyak 29 unit, type 54 sebanyak 53 unit dan type 70 sebanyak 48 unit, dengan harga perunit type 45 dengan luas tanah 117 m<sup>2</sup> ; dijual dengan harga Rp. 250.000.000,- dengan sistim pembayaran tunai 3 kali tahapan, yang pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB seharga Rp.100.000.000,- dan dua tahap berikutnya ; pembayaran perlunasan dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun. Demikian juga terhadap type 54 dengan luas tanah 130 m<sup>2</sup> ; terdakwa jual Rp.350.000.000,- dengan pembayaran pada saat PPJB sebesar Rp. 150.000.000,-. Selanjutnya untuk type 70 dengan luas tanah 150 m<sup>2</sup> di jual terdakwa seharga Rp.600.000.000,- dengan pembayaran pada saat PPJB sebesar Rp. 300.000.000,

Menimbang, bahwa PT.PSN dalam melakukan kegiatan pemasarannya telah menyiapkan brosur, pamflet berisi denah perumahan



sesuai type dan harga penjualan sesuai type itu serta mengiklankannya pada media sosial dan memasang phamflet pada tempat tempat tertentu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Heri Darmawan menerangkan bahwa pada awal bulan Juni 2021, saksi Heri Darmawan bersama istrinya ada memesan "Perumahan Sentral Arifin" type 45 di Blok J No.3 dan melakukan penanda-tanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB dengan terdakwa, dan telah menyetor uang sebesar Rp.98.000.000,- ke Rekening PT. PSN No. : 5322009844 di Bank Panin, dimana sebelumnya telah membayar *booking fee* sebesar Rp.2.000.000,-.

Menimbang, bahwa selain kepada saksi Heri Darmawan dan istrinya terdakwa juga menjelaskan dan menjanjikan kepada konsumen lain yang telah menyetorkan uang ke PT. PSN untuk pembelian rumah di perumahan sentral Arifin terkait status alas hak atas tanah bangunan perumahan yang dipesannya itu, "*masih dalam status SKT dan akan ditingkatkan ke sertifikat hak milik, kemudian akan dibalik namakan kepada pembelinya,*" dan hingga sekarang sertifikat tersebut belum diterima oleh konsumen yang membeli diperumahan sentral Arifin ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 06 Agustus 2021 Terdakwa selaku Direktur PT. PSN telah dipanggil dan diperiksa dikantor Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru mengenai Pembangunan Perumahan Sentral Arifin tanpa IMB dimana dalam hasil pemeriksaan itu Terdakwa mengakui kesalahannya membangun tanpa IMB bersedia menghentikan pembangunan sampai terbitnya IMB hal tersebut dituangkan oleh Terdakwa dalam surat bermaterai yang ditanda-tanganinya, akan tetapi kenyataannya Terdakwa tidak pernah melakukan pengurusan perzinan apapun, termasuk pengurusan IMB, bahkan Terdakwa tetap meminta Muhammad Syarif Harahap selaku pemborong tetap melanjutkan pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" itu.

Menimbang, bahwa pada tanggal 14 Setember 2021 pihak Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru menerima tembusan Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Nomor : 503/1284/ DPMPSTP-BPKPL/1309, tanggal 8 September 2021 Perihal Surat Teguran yang ditujukan kepada pemilik "Perumahan Sentral Arifin"; karena belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang kemudian Surat Teguran itu telah diterima Terdakwa, akan tetapi pembangunan Perumahan Sentral Arifin masih saja tetap dilanjutkan, begitu juga Surat Perintah Penghentian Pembangunan No:301/POL.PP-PPUD/1048/2021, tanggal 29 September 2021 yang diterbitkan Satuan Polisi Pamong Praja Kota



Direktori  
Putusan



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekanbaru yang ditujukan kepada Terdakwa selaku Pimpinan PT.PSN, namun pembangunan Perumahan Sentral Arifin masih saja tetap dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa terkait dengan surat yang dikeluarkan pihak Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru tersebut, Terdakwa selaku Direktur PT.PSN ada melayangkan surat Perihal Permohonan Informasi Peruntukan Lahan yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru tanggal 13 Oktober 2021, yang kemudian atas surat tersebut, Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru melalui suratnya No. : 591.4/DPUPR/TR/827/X/2021, tanggal 27 Oktober 2021 menanggapi yang pada pokok surat itu menginformasikan ; bahwa berdasarkan persil tanah yang dimohon, yaitu Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : 27/KT/1985 Siak Hulu yang terletak di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, dengan luas tanah 39.980 m2, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040, fungsi ruang pada persil tanah tersebut, direncanakan sebagian kecil sebagai kawasan perumahan, sebagian sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan kegiatan pembangunan hunian /perumahan tidak diperbolehkan pada Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Menimbang, bahwa oleh karena Pembangunan perumahan sentral Arifin yang dilakukan oleh PT PSN masih tetap saja dilanjutkan, maka pada akhir bulan oktober 2021, Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru bersama sama petugas dari DPMPSTP. melakukan pemasangan stiker di beberapa bangunan "Perumahan Sentral Arifin" yang sudah siap dibangun ; yang isinya *Bangunan ini dalam pengawasan, melanggar Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 Tentang IMB* dan *"Dilarang membangun tanpa izin dari Walikota Pekanbaru."* akan tetapi stiker-stiker tersebut dihilangkan penampakkannya dengan menutupnya atau menempelnya menggunakan brosur perumahan PT. PSN. sehingga tidak terlihat dan terbaca oleh konsumen yang berniat membeli unit "Perumahan Sentral Arifin" tersebut.

Halaman 126 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Menimbang, bahwa meskipun telah ada larangan untuk tidak melanjutkan Pembangunan perumahan sentral Arifin, akan tetapi Terdakwa selaku Direktur PT PSN tetap melakukan penjualan unit perumahan dan melakukan penanda-tanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB kepada beberapa konsumen diantaranya Mohammad Amin yang telah menyetorkan uang atas pembayaran rumah sejumlah Rp.340.000.000,-

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pengukuran yang dilakukan oleh Tim dari Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru yakni Husnaldi, Muhammad Reza dan Ronald pada tanggal 30 Juni 2022 dengan cara mengambil beberapa titik kordinat di lahan areal yang telah dibangun "Perumahan Sentral Arifin", dengan disaksikan Rizki Amelia selaku Lurah Tangkerang Tengah, Wahyu Yuliasih selaku sempadan tanah dan didampingi oleh Penyidik Tim Subdit I Ditreskrimsus Polda Riau, diketahui bahwa sebagian luas areal, yakni  $\pm 27.200$  m<sup>2</sup> yang telah dibangun Perumahan Sentral Arifin berada didalam Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) berdasarkan Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040.

Menimbang, bahwa oleh karena baik teguran lisan maupun surat telah dilakukan pemerintah kota pekanbaru tetap tidak diindahkan oleh depelover PT PSN dimana terdakwa sebagai direkturnya agar tidak mendirikan dan melanjutkan Pembangunan perumahan ditanah tersebut, maka pemkot pekanbaru bersama pihak yang berwajib pada bulan Agustus 2022 seluruh aktifitas pembangunan telah dihentikan, dan pada saat itu Perumahan Sentral Arifin telah selesai membangun 22 unit perumahan type 45, dengan jumlah konsumen sebanyak 25 orang yang beberapa diantara orang pembeli itu, ada yang telah melunasinya dan bahkan ada konsumen yang telah menempati rumah yang telah dibeli, tanpa Terdakwa bisa menyelesaikan status hak atas tanahnya menjadi SHM ;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas, terkait adanya alas hak yang dimiliki oleh Terdakawa selaku direktur PT yang bekerja sama dengan Abdul Kadir alias bacok yang menguasai tanah hanyalah berdasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No: **27/KT/V/1985** dan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : **60/KT/V/1980**, dimana surat Keterangan pemilikan tanah tersebut merupakan surat sepihak yang belum jelas status tanah tersebut apakah dapat ditingkatkan menjadi sertifikat atau tidak, yang tentunya harus melalui proses clean dan clear dari pihak yang terkait atas status tanah tersebut, dan yang jelas ternyata kegiatan



pembangunan “Perumahan Sentral Arifin” PT PSN tersebut, tidak dilengkapi perizinan antara lain Izin Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), Izin Pelaksana (IP), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari instansi terkait meskipun telah berulang kali diperingatkan untuk tidak membangun perumahan tanpa izin dari pihak yang berwenang yang ditujukan kepada terdakwa selaku Direktur PT PSN, namun peringatan tersebut tetap tidak diindahkan, oleh karenanya terdakwa selaku direktur pada PT. PSN tentulah harus bertanggung jawab atas segala kegiatan PT PSN yang membangun perumahan tersebut

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka menurut majelis unsur Yang Menjual Satuan Lingkungan Perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 137 telah pula terpenuhi oleh perbuatan Terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 154 jo Pasal 137 UU. RI. Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan Kesatu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dakwaan Kedua sebagaimana diatur dalam Pasal 62 ayat (1) jo pasal 9 ayat (1) huruf (k) UU. RI. Nomor 08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Unsur Pelaku Usaha;
2. Unsur Yang Menawarkan, mempromosikan, mengiklan-kan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar dan/atau seolah-olah menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti, sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf (k) undang undang ini;

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

#### **Ad. 1. Pelaku usaha.**

Menimbang, bahwa Penuntut umum dalam tuntutan menyatakan bahwa Berdasarkan keterangan saksi-saksi, surat dan keterangan Terdakwa sendiri maka Terdakwa adalah sebagai Direktur PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN) berdasarkan akta pendirian PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN), No. : 12, tanggal 20 April 2021 yang dibuat dihadapan Deke Saputra SH. M.Kn ; Notaris di Pekanbaru dan telah mendapatkan pengesahan pada tanggal 22 April 2021 dari Menteri Hukum dan HAM



Direktori  
Putusan



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia, sehingga Terdakwa bertanggung jawab penuh terhadap segala kegiatan operasional perusahaan yang bergerak dibidang usaha properti, yaitu melakukan pembangunan perumahan dan kemudian memperjual-belikan perumahan, serta Terdakwa mempertanggung-jawabkan pekerjaannya kepada Dewan Komisaris. Dengan demikian Terdakwa merupakan subjek hukum yang sehat jasmani dan rohani atau dengan kata lain tidak ditemukan adanya alasan pembenar maupun alasan pemaaf yang dapat menghapuskan kesalahan terdakwa, dengan demikian unsur ini telah terpenuhi

Menimbang, bahwa Penasihat hukum Terdakwa dalam pembelaannya menyatakan bahwa terkait dengan Surat Tuntutan dari Sdr. Jaksa Penuntut Umum yang mengkualifikasikan tanggung jawab perseorangan sebagai *natuurlijke person* tidak lah tepat. Mengingat, Sdr. Erdison Mansur bin Mansur Tidak dapat dimintakan tanggung jawab pribadinya dalam tuntutan ini, dikarenakan Sdr. Erdison Mansur bin Mansur merupakan organ badan hukum yang tidak memenuhi kualifikasi perseorangan sebagai *natuurlijke person* sebagaimana yang terdapat dalam 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, karena perbuatan sebagaimana yang disangkakan Oleh Sdr. Jaksa Penuntut Umum, merupakan perbuatan organ perusahaan yang sah mewakili badan hukum tersebut, bukan perbuatan pribadi yang tergolong kedalam pertanggungjawaban *natuurlijke person*. Sehingga, keberatan kami Selaku Tim Penasehat Hukum terdakwa Sdr. Erdison Mansur bin Mansur, menyatakan bahwa terjadi kekaburan tuntutan hukum yang dilakukan oleh Sdr. Jaksa Penuntut Umum.

Sehingga, dengan tidak jelas, tidak tepat, terjadi kekeliruan dan kaburnya tuntutan Saudara Jaksa Penuntut Umum, maka permintaan tanggung jawab pidana terhadap orang perseorangan (*Natuurlijke Person*) dengan tanggung jawab pidana korporasi (*Rechts Person*) memiliki konsekuensi hukum yang berbeda, sehingga dengan tidak cermatnya Saudara Jaksa Penuntut Umum dalam melakukan tuntutan ini, tentu akan berdampak pada dirampasnya Sdr. Erdison Mansur bin Mansur, dengan demikian unsur ini tidak terbukti ;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan pandangan Penuntut umum dengan Penasehat Hukum Terdakwa tersebut, majelis hakim berpendapat sebagai berikut

Halaman 129 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Menimbang, bahwa pengertian Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang Ekonomi;

Menimbang, bahwa majelis berpendapat: dari fakta dan keadaan dipersidangan ternyata yang diajukan oleh Penuntut Umum adalah terdakwa selaku pelaku usaha adalah Direktur PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN) berdasarkan akta pendirian PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN), No. : 12, tanggal 20 April 2021, sedangkan terhadap perbuatan dan pertanggung jawaban yang dilakukannya akan dipertimbangkan pada unsur berikutnya, dengan demikian unsur "Pelaku Usaha" telah terpenuhi ;

**Ad 2. Yang Menawarkan, mempromosikan, mengiklan-kan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar dan/atau seolah-olah menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti, sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf (k) undang undang ini;**

Menimbang, bahwa Penuntut umum dalam tuntutananya menyatakan bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan berdasarkan keterangan saksi-saksi, alat bukti surat dan keterangan Terdakwa serta adanya barang bukti yang diajukan bahwa konsumen meskipun mengambil opsi, dikembalikan uangnya secara dicicil, tentunya telah dirugikan dengan pertimbangan yang bersangkutan melakukan pencicilan ketika mengambil rumah dengan harapan dapat rumah setelah menunggu cukup lama, sedangkan untuk opsi dipindahkan karena tidak punya pilihan lain karena sedari awal menginginkan mendapat perumahan ditengah-tengah Kota Pekanbaru, tentunya dengan dipindahkan pada lokasi lain, sudah tidak sesuai dengan harapan semula. Dengan demikian konsumen dirugikan secara materil maka secara immateril juga dirugikan, bahkan terhadap konsumen seperti saksi Ferdinan Arianto tentu akan mengeluarkan cost lagi dengan menggunakan upaya hukum gugatan sederhana dan menunggu pula pelaksanaan eksekusi dari pembayaran ganti kerugian dari Terdakwa selaku Direktur PT. PSN, dengan demikian unsur ini telah terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum

Menimbang, bahwa Penasihat hukum Terdakwa dalam pembelaannya menyatakan bahwa *In casu a-quo* diketahui bahwa yang "PERUMAHAN



YANG DIJUAL OLEH PT. PSN TIDAK MEMENUHI MAKNA DAN PENGERTIAN DARI UNSUR MENGIKLAN-KAN SEBAGAIMANA TERDAPAT Pasal 9 ayat (1) huruf k Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, MENGINGAT didasarkan pada fakta yang terungkap dalam persidangan, dan berdasarkan keterangan dari saksi-saksi yang dihadirkan, diketahui bahwa yang melakukan pengiklan-nan, promosi, menawarkan dan seterusnya, yang menjual, melakukan PPJB, pembangunan dan seterusnya adalah badan hukum yakni PT. PSN dan BUKAN Sdr. Erdison Mansur bin Mansur secara pribadi sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pendirian Badan Hukum No.12 tanggal 20 april 2021, MELAINKAN yang melakukan pengiklan-nan, promosi, menawarkan dan seterusnya, yang menjual, melakukan PPJB, pembangunan dan seterusnya adalah selain PT. PSN adalah tanggungjawab yang diemban oleh Saksi Doni Romiza Als Yazza sebagai Komisaris dan juga sebagai Direktur Marketing serta saksi Saksi Bagus Permana Putras ebagai marketing sebagaimana yang dijelaskan saksi dalam persidangan dan di bawah sumpah oleh Saksi Sdr. Bagus Permana Putra, Saksi Malkhom Septianus Harianja, S.H Als Harianja, Saksi Sdr. Bagus Permana Putra, Saksi Miranda, dan Saksi Debi Yuslan, Saksi Herman Datuk, Saksi Budi Sastro Prawiro, Saksi Martua Saragih, dan keterangan Saksi Saksi Abd. Qadir Als Bacok secara pribadi. Sehingga sebagaimana Sdr. Jaksa Penuntut Umum yang meminta pertanggung jawaban hukum pidana terhadap orang persorangan tidak tepat dan keliru ketika unsur "Yang Menawarkan, Mempromosikan, Mengiklan-kan, Suatu Barang Dan/Atau Jasa" dianggap terbukti, karena sampai dengan pemeriksaan seluruh alat bukti dan barang bukti, serta saksi-saksi yang dihadirkan, TIDAK ADA SATUPUN YANG MEMBERIKAN PENJELASAN BAHWA Sdr. Erdison Mansur bin Mansur Yang Menawarkan, Mempromosikan, Mengiklan-kan, Suatu Barang Dan/Atau Jasa" sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 9 ayat (1) huruf k Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

sedari awaln ketika pelaksanaan PPJB antara PT. PSN dengan konsumen, Sdr. Erdison Mansur bin Mansur selalu menyatakan keadaan yang sesungguhnya bahwa lahan lokasi pembangunan perumahan PT. PSN yang akan dibeli oleh konsumen, saat pembuatan PPJB, alas hak tanah tersebut adalah Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKPT), dan akan dibaliknamakan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), karena merujuk pada Pasal 4 poin ke-2 dan Pasal 5 Akta Perjanjian Pembangunan Perumahan

Halaman 131 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Dan Penentuan Bagian Nomor 13 Tanggal 29 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn, Notaris Kota Pekanbaru, antara PT. Properti Sentral Nusantara (PT. PSN) yang terdiri atas seluruh direksi yakni Sdr. Erdison Mansur bin Mansur sebagai Direktur, Saksi Bagus Permana Putrasebagai Komisaris Utama, dan Saksi Doni Romiza Als Yazzasebagai Komisaris sebagai Pihak Kedua, melakukan perjanjian yang dituangkan dalam bentuk Akta Notaris bersama-sama dengan Saksi Abd. Qadir Als Bacok dan Ny. Sendi Suprihati sebagai Pihak Kedua, dilakukan di atas sebidang tanah dengan alas hak Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKPT) Nomor 27/KT/1985 tertanggal 24 Agustus 1985 atas nama M. Yusuf (Lampiran III) yang dikuasakan kepada Saksi Abd. Qadir Als Bacok berdasarkan Salinan Akta/Grosse Kuasa Nomor 59 tanggal 26 November 2015 yang dibuat oleh Zulkhainen, S.H., M.H. Notaris di Kabupaten Karimun (Lampiran V) dan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah (SKPT) Nomor 60/KT/1980 tertanggal 28 Desember 1980 atas nama Saksi Abd. Qadir Als Bacok, YANG AKAN MELAKUKAN PENGURUSAN STATUS HAK ATAS TANAH DAN PENGGANTIAN STATUS TANAH DARI SKPT MENJADI SHM ADALAH Saksi Abd. Qadir Als Bacok.

Sehingga, dengan tidak jelas, tidak tepat, terjadi kekeliruan dan kaburnya tuntutan Saudara Jaksa Penuntut Umum, maka permintaan tanggung jawab pidana terhadap orang perseorangan (*Natuurlijke Person*) dengan tanggung jawab pidana korporasi (*Rechts Person*) memiliki konsekuensi hukum yang berbeda, sehingga dengan tidak cermatnya Saudara Jaksa Penuntut Umum dalam melakukan tuntutan ini, tentu akan berdampak pada dirampasnya Sdr. Erdison Mansur bin Mansur. Dengan demikian unsur ini tidak terbukti ;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan pandangan Penuntut umum dengan Penasehat Hukum Terdakwa tersebut, majelis hakim berpendapat sebagai berikut

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan yang diperoleh dari alat bukti dan barang bukti yang diajukan Penuntut Umum diperoleh fakta Bahwa bermula adanya pengaduan dari masyarakat terkait adanya kegiatan pembangunan perumahan Perumahan Sentral Arifin di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota oleh PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN) karena tanpa adanya surat izin IMB (izin mendirikan bangunan) dadan berada di Kawasan RTH (Ruang Terbuka Hijau);



Menimbang, bahwa PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN) bergerak dibidang usaha properti, yaitu melakukan pembangunan perumahan dan kemudian memperjual-belikan perumahan berdasarkan akta pendiriannya No. : 12, tanggal 20 April 2021, dan Terdakwa ERDISON MANSUR adalah Direktur PT. PSN. yang mempunyai bertanggung jawab terhadap segala kegiatan operasional perusahaan dan mempertanggung-jawabkan pekerjaannya kepada dewan komisaris ;

Menimbang, bahwa sebelumnya PT PSN yang diwakili oleh Terdakwa selaku Direktur telah membuat perjanjian kerjasama pembangunan perumahan dan penentuan bagian sebagaimana surat perjanjian nomor 13 tanggal 29 April 2021 dihadapan Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn untuk Pembangunan perumahan sentral Arifin dengan Saksi Abdul Kadir alias Bacok yang menguasai tanah tersebut yang didasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No: **27/KT/V/1985** dan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : **60/KT/V/1980**, yang berada di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru.

Menimbang, bahwa untuk penjualan Perumahan Sentral Arifin PT PSN dilakukan sistim inden dan harga perunitnya didasarkan pada type yang diminta konsumen, dimana setelah adanya konsumen yang berminat memesan perumahan tersebut, membayar uang perjanjian pendahuluan jual beli PPJB kepada PT. PSN, maka pembangunan baru dikerjakan, dan sesuai site plan rumah yang akan dibangun sebanyak 130 unit dengan perincian type 45 sebanyak 29 unit, type 54 sebanyak 53 unit dan type 70 sebanyak 48 unit, dengan harga perunit type 45 dengan luas tanah 117 m<sup>2</sup> ; dijual dengan harga Rp. 250.000.000,- dengan sistim pembayaran tunai 3 kali tahapan, yang pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB seharga Rp.100.000.000,- dan dua tahap berikutnya ; pembayaran perlunasan dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun. Demikian juga terhadap type 54 dengan luas tanah 130 m<sup>2</sup> ; terdakwa jual Rp.350.000.000,- dengan pembayaran pada saat PPJB sebesar Rp. 150.000.000,-. Selanjutnya untuk type 70 dengan luas tanah 150 m<sup>2</sup> di jual terdakwa seharga Rp.600.000.000,- dengan pembayaran pada saat PPJB sebesar Rp. 300.000.000,

Menimbang, bahwa PT.PSN dalam melakukan kegiatan pemasarannya telah menyiapkan brosur, pamflet berisi denah perumahan



sesuai type dan harga penjualan sesuai type itu serta mengiklankannya pada media sosial dan memasang phamflet pada tempat tempat tertentu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Heri Darmawan menerangkan bahwa pada awal bulan Juni 2021, saksi Heri Darmawan bersama istrinya ada memesan "Perumahan Sentral Arifin" type 45 di Blok J No.3 dan melakukan penanda-tanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB dengan terdakwa, dan telah menyetor uang sebesar Rp.98.000.000,- ke Rekening PT. PSN No. : 5322009844 di Bank Panin, dimana sebelumnya telah membayar *booking fee* sebesar Rp.2.000.000,-.

Menimbang, bahwa selain kepada saksi Heri Darmawan dan istrinya terdakwa juga menjelaskan dan menjanjikan kepada konsumen lain yang telah menyetorkan uang ke PT. PSN untuk pembelian rumah di perumahan sentral Arifin terkait status alas hak atas tanah bangunan perumahan yang dipesannya itu, "*masih dalam status SKT dan akan ditingkatkan ke sertifikat hak milik, kemudian akan dibalik namakan kepada pembelinya,*" dan hingga sekarang sertifikat tersebut belum diterima oleh konsumen yang membeli diperumahan sentral Arifin ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 06 Agustus 2021 Terdakwa selaku Direktur PT. PSN telah dipanggil dan diperiksa dikantor Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru mengenai Pembangunan Perumahan Sentral Arifin tanpa IMB dimana dalam hasil pemeriksaan itu Terdakwa mengakui kesalahannya membangun tanpa IMB bersedia menghentikan pembangunan sampai terbitnya IMB hal tersebut dituangkan oleh Terdakwa dalam surat bermaterai yang ditanda-tanganinya, akan tetapi kenyataannya Terdakwa tidak pernah melakukan pengurusan perzinan apapun, termasuk pengurusan IMB, bahkan Terdakwa tetap meminta Muhammad Syarif Harahap selaku pemborong tetap melanjutkan pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" itu.

Menimbang, bahwa pada tanggal 14 Setember 2021 pihak Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru menerima tembusan Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Nomor : 503/1284/ DPMPSTP-BPKPL/1309, tanggal 8 September 2021 Perihal Surat Teguran yang ditujukan kepada pemilik "Perumahan Sentral Arifin"; karena belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang kemudian Surat Teguran itu telah diterima Terdakwa, akan tetapi pembangunan Perumahan Sentral Arifin masih saja tetap dilanjutkan, begitu juga Surat Perintah Penghentian Pembangunan No:301/POL.PP-PPUD/1048/2021, tanggal 29 September 2021 yang diterbitkan Satuan Polisi Pamong Praja Kota



Direktori  
Putusan



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

Pekanbaru yang ditujukan kepada Terdakwa selaku Pimpinan PT.PSN, namun pembangunan Perumahan Sentral Arifin masih saja tetap dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa terkait dengan surat yang dikeluarkan pihak Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru tersebut, Terdakwa selaku Direktur PT.PSN ada melayangkan surat Perihal Permohonan Informasi Peruntukan Lahan yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru tanggal 13 Oktober 2021, yang kemudian atas surat tersebut, Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru melalui suratnya No. : 591.4/DPUPR/TR/827/X/2021, tanggal 27 Oktober 2021 menanggapi yang pada pokok surat itu menginformasikan ; bahwa berdasarkan persil tanah yang dimohon, yaitu Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : 27/KT/1985 Siak Hulu yang terletak di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, dengan luas tanah 39.980 m2, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040, fungsi ruang pada persil tanah tersebut, direncanakan sebagian kecil sebagai kawasan perumahan, sebagian sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan kegiatan pembangunan hunian /perumahan tidak diperbolehkan pada Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Menimbang, bahwa oleh karena Pembangunan perumahan sentral Arifin yang dilakukan oleh PT PSN masih tetap saja dilanjutkan, maka pada akhir bulan oktober 2021, Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru bersama sama petugas dari DPMPSTP. melakukan pemasangan stiker di beberapa bangunan "Perumahan Sentral Arifin" yang sudah siap dibangun ; yang isinya *Bangunan ini dalam pengawasan, melanggar Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 Tentang IMB* dan *"Dilarang membangun tanpa izin dari Walikota Pekanbaru."* akan tetapi stiker-stiker tersebut dihilangkan penampakannya dengan menutupnya atau menempelnya menggunakan brosur perumahan PT. PSN. sehingga tidak terlihat dan terbaca oleh konsumen yang berniat membeli unit "Perumahan Sentral Arifin" tersebut.

Halaman 135 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Menimbang, bahwa meskipun telah ada larangan untuk tidak melanjutkan Pembangunan perumahan sentral Arifin, akan tetapi Terdakwa selaku Direktur PT PSN tetap melakukan penjualan unit perumahan dan melakukan penanda-tanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB kepada beberapa konsumen diantaranya Mohammad Amin yang telah menyetorkan uang atas pembayaran rumah sejumlah Rp.340.000.000,-

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pengukuran yang dilakukan oleh Tim dari Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru yakni Husnaldi, Muhammad Reza dan Ronald pada tanggal 30 Juni 2022 dengan cara mengambil beberapa titik kordinat di lahan areal yang telah dibangun "Perumahan Sentral Arifin", dengan disaksikan Rizki Amelia selaku Lurah Tangkerang Tengah, Wahyu Yuliasih selaku sempadan tanah dan didampingi oleh Penyidik Tim Subdit I Ditreskrimsus Polda Riau, diketahui bahwa sebagian luas areal, yakni  $\pm$  27.200 m<sup>2</sup> yang telah dibangun Perumahan Sentral Arifin berada didalam Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) berdasarkan Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040.

Menimbang, bahwa oleh karena baik teguran lisan maupun surat telah dilakukan pemerintah kota pekanbaru tetap tidak diindahkan oleh depelover PT PSN dimana terdakwa sebagai direkturnya agar tidak mendirikan dan melanjutkan Pembangunan perumahan ditanah tersebut, maka pemkot pekanbaru bersama pihak yang berwajib pada bulan Agustus 2022 seluruh aktifitas pembangunan telah dihentikan, dan pada saat itu Perumahan Sentral Arifin telah selesai membangun 22 unit perumahan type 45, dengan jumlah konsumen sebanyak 25 orang yang beberapa diantara orang pembeli itu, ada yang telah melunasinya dan bahkan ada konsumen yang telah menempati rumah yang telah dibeli, tanpa Terdakwa bisa menyelesaikan status hak atas tanahnya menjadi SHM ;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas, meskipun perumahan sentral Arifin yang dibangun diatas tanah yang jelas-jelas merupakan kawasan RTH dan pembangunan tersebut tanpa didahului izin dari pihak yang berwenang, namun terdakwa PT PSN dengan terdakwa sebagai direkturnya tetap memerintahkan untuk melakukan promosi dan penjualan kepada para pegawainya, yang hasilnya terdakwa tetap melakukan perjanjian jual beli dengan konsumen meskipun telah ada peringatan dari pemkot pekanbaru untuk tidak melakukan pembangunan diatas tanah tersebut, namun tetap tidak dilaksanakan dan terdakwa juga menjanjikan kepada konsumen untuk



status tanah tersebut akan ditingkatkan menjadi SHM namun kenyataannya hal tersebut tidak dapat diterbitkan oleh pihak BPN hingga sekarang, oleh karenanya terdakwa selaku direktur pada PT. PSN tentulah harus bertanggung jawab atas segala kegiatan PT PSN yang membangun perumahan tersebut

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka menurut Majelis Hakim unsur yang Menawarkan, mempromosikan, mengiklan-kan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar dan/atau seolah-olah menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti, sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf (k) undang undang ini” juga telah terpenuhi oleh perbuatan terdakwa ;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 62 ayat (1) jo pasal 9 ayat (1) huruf (k) UU. RI. Nomor 08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen telah terpenuhi, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana dakwaan Kedua;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dakwaan Ketiga yakni Pasal 69 (1) jo pasal 61 huruf (a) UU. RI. Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dalam pasal 17 angka 32 UU.RI No. 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Unsur Setiap Orang;
2. Unsur Yang Tidak Mentaati Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 61 huruf (a), yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang;

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

#### **Ad.1. Setiap Orang.**

Menimbang, bahwa Penuntut umum dalam tuntutan menyatakan bahwa dihadapkan Penuntut Umum dan dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum pidana dalam hal ini adalah Orang Perseorangan. Sehingga orang perseorangan yang melakukan tindak pidana maka dapat dimintakan pertanggung-jawaban atas perbuatan yang telah dilakukannya. Dalam persidangan telah terungkap fakta bahwa Terdakwa ERDISON MANSUR (selaku orang perseorangan) membenarkan identitasnya, sebagaimana yang tertuang dalam Berkas Perkara dan Surat



Dakwaan. Terdakwa secara sadar menyatakan telah mengerti isi dakwaan, selain dari pada itu Terdakwa juga dapat mengikuti jalannya persidangan dengan baik, hingga Requisitoir ini dibacakan. Bahwa secara obyektif Terdakwa dalam kedudukannya sebagai manusia atau subyek hukum dalam keadaan yang sehat jasmani dan rohani, di muka persidangan telah menunjukkan kecakapan dan kemampuannya terhadap hak dan kewajiban yang dimilikinya. Sehingga kepadanya dapat dimintakan pertanggungjawaban atas perbuatannya melakukan tindak pidana. dengan demikian tidak terdapat alasan pemaaf yang dapat diterapkan terhadap diri Terdakwa dalam perkara ini, dengan demikian unsur ini telah terpenuhi

Menimbang, bahwa Penasihat hukum Terdakwa dalam pembelaannya menyatakan bahwa terkait dengan Surat Tuntutan dari Sdr. Jaksa Penuntut Umum yang mengkualifikasikan tanggung jawab perseorangan sebagai *natuurlijke person* tidak lah tepat. Mengingat, Sdr. Erdison Mansur bin Mansur Tidak dapat dimintakan tanggung jawab pribadinya dalam tuntutan ini, dikarenakan Sdr. Erdison Mansur bin Mansur merupakan organ badan hukum yang tidak memenuhi kualifikasi perseorangan sebagai *natuurlijke person* sebagaimana yang terdapat dalam 1 angka 33 Undang-Undang Nomor. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, karena perbuatan sebagaimana yang disangkakan Oleh Sdr. Jaksa Penuntut Umum, merupakan perbuatan organ perusahaan yang sah mewakili badan hukum tersebut, bukan perbuatan pribadi yang tergolong kedalam pertanggungjawaban *natuurlijke person*. Sehingga, keberatan kami Selaku Tim Penasehat Hukum terdakwa Sdr. Erdison Mansur bin Mansur, menyatakan bahwa terjadi kekaburan tuntutan hukum yang dilakukan oleh Sdr. Jaksa Penuntut Umum.

Sehingga, dengan tidak jelas, tidak tepat, terjadi kekeliruan dan kaburnya tuntutan Saudara Jaksa Penuntut Umum, maka permintaan tanggung jawab pidana terhadap orang perseorangan (*Natuurlijke Person*) dengan tanggung jawab pidana korporasi (*Rechts Person*) memiliki konsekuensi hukum yang berbeda, sehingga dengan tidak cermatnya Saudara Jaksa Penuntut Umum dalam melakukan tuntutan ini, tentu akan berdampak pada dirampasnya Sdr. Erdison Mansur bin Mansur, dengan demikian unsur ini tidak terbukti ;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan pandangan Penuntut umum dengan Penasehat Hukum Terdakwa tersebut, majelis hakim berpendapat sebagai berikut



Menimbang, bahwa Penuntut umum dan Penasihat Hukum Terdakwa ternyata telah sepakat tentang arti dari kata setiap orang yaitu menunjuk kepada orang perseorangan atau badan hukum, yang merupakan subjek hukum yang didakwa telah melakukan tindak pidana atau perbuatan sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Undang-Undang yang berlaku, namun Penasehat Hukum Terdakwa berpendapat perbuatan organ perusahaan yang sah mewakili badan hukum tersebut, bukan perbuatan pribadi yang tergolong kedalam pertanggungjawaban *natuurlijke person*.

Menimbang, bahwa majelis berpendapat: dari fakta dan keadaan dipersidangan ternyata yang diajukan sebagai terdakwa oleh Penuntut Umum adalah orang perseorangan yaitu terdakwa dengan segala identitas yang telah dibenarkannya dipersidangan, sedangkan terhadap perbuatan dan pertanggungjawaban yang dilakukannya dipertimbangkan pada unsur berikutnya; dengan demikian unsur "*setiap orang*" telah terpenuhi ;

**Ad.2. Yang Tidak Mentaati Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 61 huruf (a), yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang.**

Menimbang, bahwa Penuntut umum dalam tuntutanannya menyatakan bahwa Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan berdasarkan keterangan saksi-saksi, alat bukti surat dan keterangan Terdakwa serta adanya barang bukti yang diajukan Bahwa dengan Terdakwa telah mengetahui lokasi lahan areal pembangunan Perumahan Sentral Arifin merupakan Kawasan RTH dan dilarang untuk kegiatan pembangunan hunian, tetapi Terdakwa tetap melakukan kegiatan pembangunan perumahan tersebut, maka perbuatan Terdakwa itu telah mengakibatkan perubahan fungsi ruang sebagaimana Perda Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040

Menimbang, bahwa Penasihat hukum Terdakwa dalam pembelaannya menyatakan bahwa Saudara Jaksa Penuntut Umum dalam tuntutanannya kepada Sdr. Erdison Mansur bin Mansur yang mengkualifikasikan tanggung jawab perseorangan sebagai *natuurlijke person* tidak lah tepat. Mengingat, Sdr. Erdison Mansur bin Mansur Tidak dapat dimintakan tanggung jawab pribadinya dalam tuntutan ini, dikarenakan Sdr. Erdison Mansur bin Mansur merupakan organ badan hukum yang tidak memenuhi kualifikasi Pasal 1 angka 33 Undang-Undang Nomor. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang,



karena perbuatan sebagaimana yang disangkakan Oleh Saudara Jaksa Penuntut Umum, merupakan perbuatan organ perusahaan yang sah mewakili badan hukum tersebut, bukan perbuatan pribadi yang tergolong kedalam pertanggungjawaban *natuurlijke person*. sehingga keberatan kami tim penasehat hukum, bahwa terjadi kekaburan tuntutan hukum yang dilakukan oleh Saudara Jaksa Penuntut Umum.

Sehingga, dengan tidak jelas, tidak tepat, terjadi kekeliruan dan kaburnya tuntutan Saudara Jaksa Penuntut Umum, maka permintaan tanggung jawab pidana terhadap orang perseorangan (*Natuurlijke Person*) dengan tanggung jawab pidana korporasi (*Rechts Person*) memiliki konsekuensi hukum yang berbeda, sehingga dengan tidak cermatnya Saudara Jaksa Penuntut Umum dalam melakukan tuntutan ini, tentu akan berdampak pada dirampasnya Sdr. Erdison Mansur bin Mansur, dengan demikian unsur ini tidak terbukti ;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan pandangan Penuntut umum dengan Penasehat Hukum Terdakwa tersebut, majelis hakim berpendapat sebagai berikut

Menimbang, bahwa dimaksud dengan Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. (Vide Pasal 1 angka 1).

Menimbang, bahwa Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. (Vide Pasal 1 angka 2), Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. (Vide Pasal 1 angka 5) sedangkan yang dimaksud dengan Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang. (Vide Pasal 1 angka 16).

Menimbang, bahwa Ruang Terbuka Hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam. (Vide Pasal 1 angka 31).

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan bahwa

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan yang diperoleh dari alat bukti dan barang bukti yang diajukan Penuntut Umum diperoleh fakta Bahwa bermula adanya pengaduan dari



masyarakat terkait adanya kegiatan pembangunan perumahan Perumahan Sentral Arifin di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota oleh PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN) karena tanpa adanya surat izin IMB (izin mendirikan bangunan) dadan berada di Kawasan RTH (Ruang Terbuka Hijau);

Menimbang, bahwa PT. Properti Sentral Nusantara (PT.PSN) bergerak dibidang usaha properti, yaitu melakukan pembangunan perumahan dan kemudian memperjual-belikan perumahan berdasarkan akta pendiriannya No. : 12, tanggal 20 April 2021, dan Terdakwa ERDISON MANSUR adalah Direktur PT. PSN. yang mempunyai bertanggung jawab terhadap segala kegiatan operasional perusahaan dan mempertanggung-jawabkan pekerjaannya kepada dewan komisaris ;

Menimbang, bahwa sebelumnya PT PSN yang diwakili oleh Terdakwa selaku Direktur telah membuat perjanjian kerjasama pembangunan perumahan dan penentuan bagian sebagaimana surat perjanjian nomor 13 tanggal 29 April 2021 dihadapan Notaris DEKE SAPUTRA, S.H., M.Kn untuk Pembangunan perumahan sentral Arifin dengan Saksi Abdul Kadir alias Bacok yang menguasai tanah tersebut yang didasarkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No: **27/KT/V/1985** dan Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : **60/KT/V/1980**, yang berada di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru.

Menimbang, bahwa untuk penjualan Perumahan Sentral Arifin PT PSN dilakukan sistim inden dan harga perunitnya didasarkan pada type yang diminta konsumen, dimana setelah adanya konsumen yang berminat memesan perumahan tersebut, membayar uang perjanjian pendahuluan jual beli PPJB kepada PT. PSN, maka pembangunan baru dikerjakan, dan sesuai site plan rumah yang akan dibangun sebanyak 130 unit dengan perincian type 45 sebanyak 29 unit, type 54 sebanyak 53 unit dan type 70 sebanyak 48 unit, dengan harga perunit type 45 dengan luas tanah 117 m<sup>2</sup> ; dijual dengan harga Rp. 250.000.000,- dengan sistim pembayaran tunai 3 kali tahapan, yang pembayaran pertama dimulai pada saat perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB seharga Rp.100.000.000,- dan dua tahap berikutnya ; pembayaran perlunasan dilakukan secara proporsional sampai bangunan selesai dibangun. Demikian juga terhadap type 54 dengan luas tanah 130 m<sup>2</sup> ; terdakwa jual Rp.350.000.000,- dengan pembayaran pada saat PPJB sebesar Rp. 150.000.000,-. Selanjutnya untuk type 70 dengan luas tanah



Direktori  
Putusan



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

150 m2 di jual terdakwa seharga Rp.600.000.000,- dengan pembayaran pada saat PPJB sebesar Rp. 300.000.000,

Menimbang, bahwa PT.PSN dalam melakukan kegiatan pemasarannya telah menyiapkan brosur, pamflet berisi denah perumahan sesuai type dan harga penjualan sesuai type itu serta mengiklankannya pada media sosial dan memasang phamflet pada tempat tempat tertentu ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Heri Darmawan menerangkan bahwa pada awal bulan Juni 2021, saksi Heri Darmawan bersama istrinya ada memesan "Perumahan Sentral Arifin" type 45 di Blok J No.3 dan melakukan penanda-tanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB dengan terdakwa, dan telah menyetor uang sebesar Rp.98.000.000,- ke Rekening PT. PSN No. : 5322009844 di Bank Panin, dimana sebelumnya telah membayar *booking fee* sebesar Rp.2.000.000,-.

Menimbang, bahwa selain kepada saksi Heri Darmawan dan istrinya terdakwa juga menjelaskan dan menjanjikan kepada konsumen lain yang telah menyetorkan uang ke PT. PSN untuk pembelian rumah di perumahan sentral Arifin terkait status alas hak atas tanah bangunan perumahan yang dipesannya itu, "*masih dalam status SKT dan akan ditingkatkan ke sertifikat hak milik, kemudian akan dibalik namakan kepada pembelinya,*" dan hingga sekarang sertifikat tersebut belum diterima oleh konsumen yang membeli diperumahan sentral Arifin ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 06 Agustus 2021 Terdakwa selaku Direktur PT. PSN telah dipanggil dan diperiksa dikantor Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru mengenai Pembangunan Perumahan Sentral Arifin tanpa IMB dimana dalam hasil pemeriksaan itu Terdakwa mengakui kesalahannya membangun tanpa IMB bersedia menghentikan pembangunan sampai terbitnya IMB hal tersebut dituangkan oleh Terdakwa dalam surat bermaterai yang ditanda-tanganinya, akan tetapi kenyataannya Terdakwa tidak pernah melakukan pengurusan perzinan apapun, termasuk pengurusan IMB, bahkan Terdakwa tetap meminta Muhammad Syarif Harahap selaku pemborong tetap melanjutkan pembangunan "Perumahan Sentral Arifin" itu.

Menimbang, bahwa pada tanggal 14 Setember 2021 pihak Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru menerima tembusan Surat dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Nomor : 503/1284/ DPMPTSP-BPKPL/1309, tanggal 8 September 2021 Perihal Surat Teguran yang ditujukan kepada pemilik "Perumahan Sentral Arifin"; karena belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang kemudian Surat

Halaman 142 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr

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



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Teguran itu telah diterima Terdakwa, akan tetapi pembangunan Perumahan Sentral Arifin masih saja tetap dilanjutkan, begitu juga Surat Perintah Penghentian Pembangunan No:301/POL.PP-PPUD/1048/2021, tanggal 29 September 2021 yang diterbitkan Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru yang ditujukan kepada Terdakwa selaku Pimpinan PT.PSN, namun pembangunan Perumahan Sentral Arifin masih saja tetap dilanjutkan ;.

Menimbang, bahwa terkait dengan surat yang dikeluarkan pihak Satuan Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru tersebut, Terdakwa selaku Direktur PT.PSN ada melayangkan surat Perihal Permohonan Informasi Peruntukan Lahan yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru tanggal 13 Oktober 2021, yang kemudian atas surat tersebut, Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Pekanbaru melalui suratnya No. : 591.4/DPUPR/TR/827/X/2021, tanggal 27 Oktober 2021 menanggapi bahwa yang pada pokok surat itu menginformasikan ; bahwa berdasarkan persil tanah yang dimohon, yaitu Surat Keterangan Pemilikan Tanah (SKPT) No. : 27/KT/1985 Siak Hulu yang terletak di Jl. Guru RT.02, RW.15 Kelurahan Tangkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, dengan luas tanah 39.980 m2, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040, fungsi ruang pada persil tanah tersebut, direncanakan sebagian kecil sebagai kawasan perumahan, sebagian sebagai Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan kegiatan pembangunan hunian /perumahan tidak diperbolehkan pada Kawasan Lindung Sempadan Sungai dan sebagian besar sebagai Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH).

Menimbang, bahwa oleh karena Pembangunan perumahan sentral Arifin yang dilakukan oleh PT PSN masih tetap saja dilanjutkan, maka pada akhir bulan oktober 2021, Sat. Polisi Pamong Praja Kota Pekanbaru bersama sama petugas dari DPMPSTP. melakukan pemasangan stiker di beberapa bangunan "Perumahan Sentral Arifin" yang sudah siap dibangun ; yang isinya *Bangunan ini dalam pengawasan, melanggar Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 Tentang IMB* dan *"Dilarang membangun tanpa izin dari Walikota Pekanbaru."* akan tetapi stiker-stiker tersebut dihilangkan penampakkannya dengan menutupnya atau menempelnya

Halaman 143 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



menggunakan brosur perumahan PT. PSN. sehingga tidak terlihat dan terbaca oleh konsumen yang berniat membeli unit “Perumahan Sentral Arifin” tersebut.

Menimbang, bahwa meskipun telah ada larangan untuk tidak melanjutkan Pembangunan perumahan sentral Arifin, akan tetapi Terdakwa selaku Direktur PT PSN tetap melakukan penjualan unit perumahan dan melakukan penanda-tanganan akta perjanjian pendahuluan jual beli PPJB kepada beberapa konsumen diantaranya Mohammad Amin yang telah menyetorkan uang atas pembayaran rumah sejumlah Rp.340.000.000,-

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pengukuran yang dilakukan oleh Tim dari Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru yakni Husnaldi, Muhammad Reza dan Ronald pada tanggal 30 Juni 2022 dengan cara mengambil beberapa titik kordinat di lahan areal yang telah dibangun “Perumahan Sentral Arifin”, dengan disaksikan Rizki Amelia selaku Lurah Tangkerang Tengah, Wahyu Yuliasih selaku sempadan tanah dan didampingi oleh Penyidik Tim Subdit I Ditreskrimsus Polda Riau, diketahui bahwa sebagian luas areal, yakni  $\pm$  27.200 m<sup>2</sup> yang telah dibangun Perumahan Sentral Arifin berada didalam Kawasan Lindung Ruang Terbuka Hijau (RTH) berdasarkan Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040.

Menimbang, bahwa oleh karena baik teguran lisan maupun surat telah dilakukan pemerintah kota pekanbaru tetap tidak diindahkan oleh depelover PT PSN dimana terdakwa sebagai direktornya agar tidak mendirikan dan melanjutkan Pembangunan perumahan ditanah tersebut, maka pemkot pekanbaru bersama pihak yang berwajib pada bulan Agustus 2022 seluruh aktifitas pembangunan telah dihentikan, dan pada saat itu Perumahan Sentral Arifin telah selesai membangun 22 unit perumahan type 45, dengan jumlah konsumen sebanyak 25 orang yang beberapa diantara orang pembeli itu, ada yang telah melunasinya dan bahkan ada konsumen yang telah menempati rumah yang telah dibeli, tanpa Terdakwa bisa menyelesaikan status hak atas tanahnya menjadi SHM ;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas, jelas ternyata kegiatan pembangunan “Perumahan Sentral Arifin” PT PSN tersebut, tidak dilengkapi perizinan antara lain Izin Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), Izin Pelaksana (IP), Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari instansi terkait meskipun telah berulang kali diperingatkan untuk tidak membangun perumahan tanpa izin dari pihak yang berwenang yang ditujukan kepada



terdakwa selaku Direktur PT PSN, namun peringatan tersebut tetap tidak diindahkan, oleh karenanya terdakwa selaku direktur pada PT. PSN tentulah harus bertanggung jawab atas segala kegiatan PT PSN yang membangun perumahan tersebut

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka menurut majelis Hakim unsur Yang Tidak Mentaati Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan, sebagaimana dimaksud dalam pasal 61 huruf (a), yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang juga telah terpenuhi oleh perbuatan Terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena semua unsur dari Pasal 154 jo pasal 137 UU. RI. Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. DAN Pasal 62 ayat (1) jo pasal 9 ayat (1) huruf (k) UU. RI. Nomor 08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. DAN Pasal 69 (1) jo pasal 61 huruf (a) UU. RI. Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dalam pasal 17 angka 32 UU. RI No. 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang telah terpenuhi oleh perbuatan terdakwa, maka Terdakwa haruslah dinyatakan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana, sebagaimana didakwakan dalam dakwaan ketiga ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, majelis Hakim belum sependapat dengan nota pembelaan dari Penasihat hukum terdakwa terhadap pertanggung jawaban terhadap perbuatan pidana tersebut tidaklah dapat dibebakan kepada terdakwa, melainkan harus dipertanggung jawabkan kepada seluruh pengurus PT PSN dan juga kepada saksi Abdul Kadir yang telah bekerjasama dengan terdakwa, yang mana Pembangunan perumahan sentral Arifin jelas-jelas tanpa ada izin apapun serta Pembangunan tersebut jelas berada dalam Kawasan RTH yang tidak boleh adanya bangunan apaun diatasnya karena akan berdampak buruk terhadap lingkungan, seharusnya pada saat akan mendirikan suatu bangunan oleh developer terlebih dahulu harus adanya kajian oleh pihak developer baik itu perizinannya maupun status dari tanah tersebut, sehingga tidak merugikan orang lain, namun pihak dari PT PSN tidak mengindahkan dan mengabaikan hal tersebut, dan Terdakwa Erdison selaku direktur dari PT PSN yang bertindak untuk dan atas nama PT. PSN maka segala bentuk kegiatan baik diluar maupun didalam terkait Pembangunan perumahan sentral Aripin baik yang dilakukan sendiri maupun



yang dilakukan oleh pegawai PT PSN atas perintah terdakwa, harus bertanggung jawab untuk itu.

Menimbang, bahwa berkaitan dengan lampiran dalam Nota Pembelaan Penasihat Hukum terdakwa dari lampiran I sampai dengan lampiran IX yang mana Penasihat hukum terdakwa ingin membuktikan bahwa terdakwa dalam melakukan Pembangunan perumahan senral Arifin bekerja sama dengan saksi Abdul Kadir alias Bacok, dan untuk meningkatkan status tanah di tanah yang akan dibangun tersebut menjadi sertifikat Hak milik adalah tanggung jawab saksi Abdul kadir, menurut majelis hakim tidak dapat mengenyampingkan adanya fakta hukum perkara a'quo, selain itu juga perbuatan antara terdakwa dengan saksi Abdul Kadir bersifat hukum privat yang berlaku undang-undang bagi keduabelah pihak, berbeda dengan perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa selaku direktur PT PSN dengan kegiatan-kegiatan Pembangunan perumahan sentral Arifin, yang dilakukan tanpa memiliki izin dan terdakwa juga seharusnya telah mengetahui jika status tanah yang dibangun tersebut bermasalah karena masuk dalam Kawasan RTH, lagi pula dalam perkara pidana tentunya kebenaran materiil yang kedepankan bukan kebenaran formil, karena seyogyanya melakukan suatu perbuatan yang benar tanpa harus dengan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa oleh karenanya majelis berkesimpulan Pembelaan Penasehat Hukum Terdakwa sepatutnya dikesampingkan, namun demikian Majelis Hakim tetap menghargai nota pembelaan dari penasihat hukum terdakwa sepanjang hal-hal yang menguntungkan bagi terdakwa;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa mampu bertanggung jawab, maka harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana;

Menimbang, bahwa tujuan pemidanaan selain untuk menghilangkan kesalahan terdakwa juga sebagai upaya preventif agar orang lain tidak melakukan tindak pidana, sehingga tercipta ketertiban masyarakat;

Menimbang, bahwa terhadap terdakwa selain dijatuhkan pidana penjara juga dihukum membayar denda dengan ketentuan apabila denda tersebut tidak dibayar diganti pidana penjara;



Menimbang, bahwa dalam perkara ini terhadap terdakwa telah dikenakan penangkapan dan penahanan yang sah, maka masa penangkapan dan penahanan tersebut harus dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa ditahan dan penahanan terhadap Terdakwa dilandasi alasan yang cukup, maka perlu ditetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

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

Menimbang, bahwa terhadap barang bukti :

1. 2 (dua) lembar Brosur berikut site plan perumahan Sentral Arifin Cluster.
2. 2 (dua) lembar Fotocopy Surat perjanjian Kerja nomor : PSN 0009/SPK/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021 antara Sdr. Erdison Mansur selaku Direktur Utama PT. Properti Sentral Nusantara dengan sdr. Muhammad Syarif Harahap selaku Kontraktor.
3. 2 (dua) lembar Fotocopy surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) tanggal terbit 24 April 2021 beserta lampiran.
4. 2 (dua) lembar Fotocopy surat Nomor Induk Berusaha (NIB) 1242001422349 tanggal terbit 24 April 2021 beserta lampiran.
5. 2 (dua) lembar Fotocopy surat Izin Usaha Jasa Kontruksi tanggal terbit 24 April 2021 beserta lampiran.
6. 1 (satu) Bundel Fotocopy salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Properti Sentral Nusantara dengan Nomor 12 tanggal 20 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru.
7. 2 (dua) lembar Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0027617.AH.01.01.TAHUN 2021 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Properti Sentral Nusantara beserta lampiran.
8. 1 (satu) Bundel Fotocopy salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT. Properti Sentral Nusantara" Nomor 17 tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru.
9. 1 (satu) lembar surat dari Dirjen Administrasi Hukum Umum Kemenkumham Nomor AHU-AH.01.03.0489130 tanggal 21 Desember



2021 tentang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Properti Sentral Nusantara.

10. 1 (satu) Bundel Fotocopy salinan Akta Perjanjian Pembangunan Perumahan dan Penentuan Bagian Nomor 13 tanggal 29 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru.
11. 1 (satu) lembar Fotocopy surat keterangan pemilikan tanah nomor 27/KT/1985 tanggal 24 Agustus 1985 atas nama M. Yusuf.
12. 1 (satu) lembar Fotocopy surat keterangan pemilikan tanah nomor 60/KT/1980 Bulan Desember 1980 atas nama Abd. Kadir.
13. 1 (satu) bundel Fotocopy salinan Akta/Grosse Kuasa Nomor 59 tanggal 26 November 2015 yang dibuat oleh Zulkhainen, S.H., M.H. Notaris di Kabupaten Karimun.
14. 3 (tiga) lembar Fotocopy surat dari Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru tentang Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan No. SPTPD : 900001056/GAL/21 tanggal 23 Juni 2021 berikut bukti setor.
15. 1 (satu) lembar Fotocopy Surat dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pekanbaru Nomor : 591.4/DPUPR/R/827/X/2021 tanggal 27 Oktober 2021 tentang Informasi Peruntukan Lahan.

Menimbang, bahwa oleh karena Barang bukti tersebut telah selesai digunakan sebagai barang bukti di persidangan, maka perlu ditetapkan agar barang bukti tersebut Tetap terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa tentang bukti yang diajukan oleh Penasehat Hukum Terdakwa dari lampiran I sampai dengan lampiran IX tetap terlampir dalam berkas perkara

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

**Hal-hal yang memberatkan :**

- Perbuatan Terdakwa telah merugikan masyarakat selaku konsumen.

**Hal-hal yang meringankan :**

- Terdakwa belum pernah dihukum.;
- Terdakwa menyesali perbuatannya ;
- Terdakwa telah lanjut usia ;
- Terdakwa masih mempunyai tanggungan keluarga ;
- Terdakwa telah membayar sebagian kerugian kepada konsumen ;



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

Memperhatikan Pasal 154 jo pasal 137 UU. RI. Nomor 01 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. DAN Pasal 62 ayat (1) jo pasal 9 ayat (1) huruf (k) UU. RI. Nomor 08 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. DAN Pasal 69 (1) jo pasal 61 huruf (a) UU. RI. Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dalam pasal 17 angka 32 UU.RI No. 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Terdakwa **Erdison Mansur** tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “**menjual satuan lingkungan perumahan (Lisiba) yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya, DAN menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang atau jasa secara tidak benar dan/atau seolah-olah menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti, DAN tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan sehingga menyebabkan perubahan fungsi ruang**” sebagaimana dalam dakwaan Kumulatif kesatu dan Kedua dan Ketiga;
2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan, dan denda sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), dengan ketentuan apabila denda tersebut tidak dibayar diganti dengan pidana kurungan selama 2 (dua) bulan;
3. Menyatakan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari lamanya pidana yang dijatuhkan;
4. Memerintahkan agar Terdakwa tetap ditahan;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
  1. 2 (dua) lembar Brosur berikut site plan perumahan Sentral Arifin Cluster.
  2. 2 (dua) lembar Fotocopy Surat perjanjian Kerja nomor : PSN 0009/SPK/VII/2021 tanggal 27 Juli 2021 antara Sdr. Erdison Mansur

Halaman 149 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



- selaku Direktur Utama PT. Properti Sentral Nusantara dengan sdr. Muhammad Syarif Harahap selaku Kontraktor.
3. 2 (dua) lembar Fotocopy surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) tanggal terbit 24 April 2021 berserta lampiran.
  4. 2 (dua) lembar Fotocopy surat Nomor Induk Berusaha (NIB) 1242001422349 tanggal terbit 24 April 2021 berserta lampiran.
  5. 2 (dua) lembar Fotocopy surat Izin Usaha Jasa Kontruksi tanggal terbit 24 April 2021 berserta lampiran.
  6. 1 (satu) Bundel Fotocopy salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Properti Sentral Nusantara dengan Nomor 12 tanggal 20 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru.
  7. 2 (dua) lembar Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0027617.AH.01.01.TAHUN 2021 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Properti Sentral Nusantara beserta lampiran.
  8. 1 (satu) Bundel Fotocopy salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat "PT. Properti Sentral Nusantara" Nomor 17 tanggal 21 Desember 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru.
  9. 1 (satu) lembar surat dari Dirjen Administrasi Hukum Umum Kemenkumham Nomor AHU-AH.01.03.0489130 tanggal 21 Desember 2021 tentang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Properti Sentral Nusantara.
  10. 1 (satu) Bundel Fotocopy salinan Akta Perjanjian Pembangunan Perumahan dan Penentuan Bagian Nomor 13 tanggal 29 April 2021 yang dibuat oleh Deke Saputra, S.H., M.Kn Notaris di Pekanbaru.
  11. 1 (satu) lembar Fotocopy surat keterangan pemilikan tanah nomor 27/KT/1985 tanggal 24 Agustus 1985 atas nama M. Yusuf.
  12. 1 (satu) lembar Fotocopy surat keterangan pemilikan tanah nomor 60/KT/1980 Bulan Desember 1980 atas nama Abd. Kadir.
  13. 1 (satu) bundel Fotocopy salinan Akta/Grosse Kuasa Nomor 59 tanggal 26 November 2015 yang dibuat oleh Zulkhainen, S.H., M.H. Notaris di Kabupaten Karimun.
  14. 3 (tiga) lembar Fotocopy surat dari Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru tentang Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD)

Halaman 150 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr



Direktori  
Putusa



Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

hagang.go.id

Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan No. SPTPD :  
900001056/GAL/21 tanggal 23 Juni 2021 berikut bukti setor.

15. 1 (satu) lembar Fotocopy Surat dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pekanbaru Nomor :  
591.4/DPUPR/R/827/X/2021 tanggal 27 Oktober 2021 tentang Informasi Peruntukan Lahan.

**Terlampir dalam berkas perkara.**

6. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp5.000,00 (lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari **Senin** tanggal **30 Oktober 2023** oleh kami **Andi Hendrawan, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Dr. Salomo Ginting, S.H., M.H.** dan **Daniel Ronald, S.H., M.Hum** masing-masing sebagai Hakim anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **09 November 2023** oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Nurlismawati, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Pekanbaru, dengan dihadiri oleh **Zurwandi, S.H.** Penuntut Umum, dan Terdakwa didampingi Penasehat Hukumnya secara Teleconference;

**Hakim-Hakim Anggota**

**Hakim Ketua**

**Dr. Salomo Ginting, S.H., M.H.**

**Andi Hendrawan, S.H., M.H.**

**Daniel Ronald, S.H., M.Hum**

**Panitera Pengganti**

**Nurlismawati, S.H., M.H.**

Halaman 151 dari 151 Putusan Nomor 940/Pid.Sus/2023/PN.Pbr