



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

PENGADILAN NEGERI CIKARANG



PUTUSAN
NOMOR 49/Pid.B/2020/PNCKr
TANGGAL 20 April 2020

Terdakwa
ARIA DURMAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Nama Lengkap : ARIA DURMAN.
2. Tempat Lahir : Aceh.
3. Umur / Tanggal Lahir : 32 Tahun / 3 Maret 1987.
4. Jenis Kelamin : Laki-laki.
5. Kebangsaan : Indonesia.
6. Tempat Tinggal : Kp. CibeberHilir Rt. 001 Rw. 002, Desa Giri
Asih, Kecamatan Batu Jajar, Kabupaten
Bandung Barat.
7. Agama : Islam.
8. Pekerjaan : Direktur PT. ARM Cipta Mulia Development.

Halaman 1 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa ditangkap tanggal 8 November 2019 .

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh:

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

Terdakwa dipersidangan didampingi oleh Penasihat Hukum yaitu PBH PERADI Cikarang, beralamat di Gedung Wibawa Mukti, Komp. Perkantoran PEMDA Kabupaten Bekasi, Delta Mas, Sukamahi, Cikarang Pusat, Kab. Bekasi, berdasarkan Surat Penetapan tanggal 17 Februari 2020 Nomor 49/Pid.Sus/2020/PN Ckr;

Pengadilan Negeri tersebut.

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 49/Pid.B/2020/PN-Ckr tanggal 2 Maret 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim.
- Penetapan Majelis Hakim Nomor : 49/Pid.B/2020/PN-Ckr tanggal 2 Maret 2020 tentang penetapan hari sidang.
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan.

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

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

1. Menyatakan Terdakwa ARIA DURMAN terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "secara turut serta menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya" sebagaimana dakwaan ketiga penuntut umum;

Halaman 2 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCkr



2. Menjatuhkan pidana penjara terhadap Terdakwa ARIA DURMAN selama 5 (lima) tahun dikurangi selama terdakwa berada dalam masa penangkapan dan penahanan dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan.
3. Menetapkan status barang bukti berupa :
 - (1) Barang bukti nomor 1 sampai dengan nomor 71; dikembalikan kepada saksi FARIDZ LEO MUHARIANSYAH;
 - (2) Barang bukti nomor 72 sampai dengan 245; dikembalikan kepada Terdakwa ARIA DURMAN;
 - (3) Barang bukti nomor 246 sampai dengan nomor 266; dikembalikan kepada saksi Aulia Nurani;
4. Membebaskan terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah)

Setelah mendengar Pembelaan dari Terdakwa dan Penasehat Hukum Terdakwa tertanggal 13 April 2020 yang pada pokoknya menyatakan memohon kepada Majelis Hakim agar Terdakwa dijatuhi hukuman seringan-ringannya dengan alasan Terdakwa merupakan tulang punggung dalam keluarga, Terdakwa juga sangat menyesali perbuatannya dan berjanji tidak akan mengulangi perbuatan tersebut.

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

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

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

K E S A T U



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Terdakwa ARIA DURMAN bersama-sama dengan saksi MOCH AFIF AZHAR, saksi SAIFUL MU'MININ, dan saksi MIA MUSTIKA DEWI (yang perkaranya diajukan dalam berkas perkara terpisah), baik bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama, pada waktu yang sudah tidak dapat diingat lagi dengan pasti sekitar bulan April 2015 sampai dengan bulan September 2016 atau setidaknya pada suatu waktu pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 bertempat di Jalan Cijinga Desa Serang Kecamatan Cikarang Selatan Kabupaten Bekasi, atau setidaknya pada suatu tempat dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Cikarang Kabupaten Bekasi, dan di Kp. Sudimampir, Desa Cimanggis Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor atau setidaknya termasuk dalam daerah hukum pengadilan Negeri Cibinong namun karena Terdakwa ditahan di Lapas Kelas III Cikarang Kabupaten Bekasi, serta sebagaimana besar saksi-saksi bertempat tinggal lebih dekat kepada Pengadilan Negeri Cikarang Kabupaten Bekasi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 84 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia No.8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana maka Pengadilan Negeri Kelas II Cikarang Kabupaten Bekasi berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, sebagai orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang, perbuatan tersebut dilakukan oleh Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

Halaman 4 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCkr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Bahwa PT. ARM Cipta Mulia Depelopment sebagaimana Akta Pendirian Nomor 09, tanggal 18 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Sahdat Ginting, SH, MKn, sebagai Direktornya adalah Terdakwa ARIA DURMAN, dan pada sekitar tahun 2015 Terdakwa dihubungi oleh saksi MIA MUSTIKA DEWI menawarkan sebidang tanah di daerah Cijingga Desa Serang Kecamatan Cikarang. Kabupaten Bekasi, karena sebelumnya saksi MIA MUSTIKA DEWI mengetahui bahwa Terdakwa merupakan Direktur PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT perusahaan yang bergerak dibidang Properti/Pengembang dan terhadap tanah yang di tawarkan tersebut luasnya 6.680 M2 milik Danny Suhendar dengan Sertifikat Hak Milik No. 81/Sukadami, harga yang ditawarkan seluruhnya Rp. 8.016.000.000,- (delapan milyar enam belas juta rupiah), dan Terdakwa menyetujuinya dengan memberikan uang tanda jadi Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), lalu dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana Akta No.68 tanggal 05-12-2015 di Notaris Tiara Vita, SH dan Surat Pernyataan untuk tanda jadi Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah tersebut) tanggal 3 Oktober 2015 masing-masing ditandatangani oleh saksi DENNY SUHENDAR selaku penjual, dan Terdakwa selaku Pembeli dan saksi MIA MUSTIKA DEWI selaku pihak ketiga, Surat Pernyataan tersebut di dinazegeling di Notaris Karawang, namun terhadap pembelian tanah tersebut tidak pernah dilakukan pembayaran dan pelunasan tanahnya oleh Terdakwa;

-Bahwa terhadap rencana pembelian tanah tersebut kemudian Terdakwa berencana ingin membangun proyek perumahan Cordova Green Living Cluster, lalu Terdakwa menawarkan kepada saksi MIA MUSTIKA DEWI pekerjaan dengan jabatan Executive Projek yang bertugas mewakili Direktur, memimpin proyek dari awal hingga akhir, mengurus perijinan, mengajukan anggaran proyek, mengurus dan memasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster, termasuk Terdakwa menyerahkan kewenangan kepada saksi MIA MUSTIKA DEWI untuk menandatangani Akad ISTISHNA dengan konsumen, atas tawaran tersebut, saksi MIA MUSTIKA DEWI menyetujui dan menyanggupinya, kemudian saksi MIA MUSTIKA DEWI mengelola Kantor Cabang PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT, beralamat di Jl. Raya Cikarang Cibususah, Kp. Kandang Roda Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi. Kemudian sebelum saksi MIA MUSTIKA DEWI memasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster, pada sekitar bulan Desember 2015 Terdakwa memberikan training kepada saksi MIA MUSTIKA DEWI bertempat di Kantor PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT Kota Bogor dengan training serta arahan dalam memasarkan yaitu terkait dengan :

Halaman 5 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Selain itu, saksi MIA MUSTIKA DEWI akan mendapat gaji sebesar Rp.7.000.000,00 (tujuh juta rupiah)/bulan, juga mendapatkan fee sebesar 0.5% (untuk Eksekutive Projek Manager) dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living Cluster, sesuai dengan kontrak kerja antara saksi MIA MUSTIKA DEWI dengan PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT. Untuk marketing fee sebesar 2% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living Cluster;

Halaman 6 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

- Menggunkan konsep tanpa adanya riba;
- Tidak ada pengecekan BI Cheking;
- Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;

Halaman 7 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Jika pembayaran cicilan tersebut terlambat, tidak dikenakan denda Proses akad tidak akan ada masalah;

-Bahwa selain itu, saksi MIA MUSTIKA DEWI juga mengatakan kepada saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah dan saksi Tri Nur Radiyati, bahwa perumahan Cordova Green Living Cluster yaitu :

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

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

Halaman 8 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCkr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 9 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



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

-Bahwa kemudian pada bulan Maret tahun 2015 sampai dengan tahun 2016, Terdakwa selaku Direktur PT. ARM Cipta Mulia Development, mengangkat saksi MOCH AFIF AZHAR sebagai Projek Manager perumahan De" Alexsandria Residance untuk memasarkan dan melakukan penandatanganan Akad ISTISHNA dengan konsumen, lalu Terdakwa memberikan training atas penjualan perumahan De'alexandria yang terletak di Kp. Sudimampir, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, kepada saksi SAIFUL MU'MININ, saksi MOCH AFIF AZHAR serta para Sales, terkait perumahan DE'ALEXANDRIA, yang memberikan arahan serta penjelasan tentang :

1. Spek perumahan DE'ALEXANDRIA :

- Pondasi Beton Bertulang (K225)
- Dinding Bata Ringan.
- Rangka Atas Baja Ringan.
- Genteng Flat.
- Plafon Gypsum Board
- Kusen Kayu Meranti
- Daun Pintu Dobe Teak Wood.
- Lantai Kremmik 40x40cm
- Sanitas Closet duduk
- Listrik 1.300Watt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Air Sumur Bor
- Carport Batu Amuyangan

2. Harga Cash :

- Type 36 sebanyak 80 Unit dengan luas 72M2 dengan harga cash Rp. 241.500.000,-.
- Type 45 sebanyak 50 Unit dengan luas 84M2 dengan harga cash Rp. 296.100.000,-.
- Type 54 sebanyak 40 Unit dengan luas 90M2 dengan harga cash Rp. 364.350.000,-.
- Type 72 sebanyak 23 Unit dengan luas 100M2 dengan harga cash Rp. 556.500.000,-.
- Type 100 sebanyak 20 Unit dengan luas 150M2 dengan harga cash Rp. 777.000.000,-.

3. Sistem Pembayaran :

Dengan sistem pembayaran dilakukan secara Cash, atau transfer langsung ke rekening atas nama Terdakwa Aria Durman karena belum ada rekening Perusahaan, pembangunan akan dilakukan pada bulan Agustus 2015 dan serah terima kunci pada tahun 2016, saat itu Terdakwa menjelaskan bahwa Perumahan DE'ALEXANDRIA belum memiliki izin lokasi dan status tanah belum memiliki bukti kepemilikan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Bahwa kemudian atas arahan Terdakwa tersebut, selanjutnya saksi MOCH AFIF AZHAR Pada tanggal 3 Maret 2015 di kantor pemasaran De Alexandria, memasarkan Perumahan DE'ALEXANDRIA yang letaknya di Kampung Sudimampir RT.003/004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojongsgede, Kabupaten Bogor, dilakukan melalui Broadcast lewat Whats App, Black Berry Masangger dan Facebook, memasarkan penjualan perumahan De"Alexsandria Residence yang rencananya akan dibangun 300 Unit perumahan dengan luas tanah kurang lebih 3 Ha, dan saksi . SAIFUL MU'MININ, sebagai General Manager memasarkan Cluster The New Alexandria sebanyak 200 Unit seluas seluas \pm 4 Ha, padahal saat itu Terdakwa belum mengurus status kepemilikan tanah yang akan dibangun perumahan De"Alexsandria Residence, dan Cluster The New Alexandria serta belum menjadi Asset milik Terdakwa atau milik PT. ARM Cipta Mulia Development, dan atas broadcast saksi MOCH AFIF AZHAR dan saksi SAIFUL MU'MININ tersebut, selanjutnya saksi Faridz Leo mendapatkan informasi dari beranda Facebook akun Istrinya, bahwa ada Brosur Perumahan De"Alexsandria Residence yang dipasarkan, sehingga saksi Faridz Leo menghubungi nomor sales yang ada di brosur tersebut, serta nomor saksi MOCH AFIF AZHAR, kemudian Saksi Faridz Leo mendatangi lokasi perumahan De"Alexsandria Residence didampingi oleh Sales Marketing sdr.Farhan maupun saksi MOCH AFIF AZHAR, dan pada saat itu saksi MOCH AFIF AZHAR mengatakan bahwa rumah tersebut berbasis syariah dan menjelaskan tentang konsep perumahan syariah kepada saksi Faridz Leo yaitu :

- a. Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba.
- b. Tidak ada pengecekan BI Checking.
- c. Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya.
- d. Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda.
- e. Proses Akad tidak akan ada masalah.

Halaman 12 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas penjelasan sales Farhan dan saksi MOCH AFIF AZHAR, kemudian saksi Faridz Leo merasa tertarik dan kemudian membayar booking fee sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), untuk unit rumah di Blok E.66 dengan luas tanah 72 M2 dan bangunan 36 M2, dengan harga Rp. 379.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) dan karena rencananya membeli dengan cara kredit selama 10 tahun (120 bulan) selanjutnya saksi Faridz Leo menandatangani Akad Perjanjian Istishna' No. 072/API/ De"Alexsandria Residence/1/2016 tanggal 17 Januari 2017, dengan saksi MOCH AFIF AZHAR, yang dibuat dihadapan ARTATI SRI REDJEKI, SH, selaku Notaris. Kemudian setelah penandatanganan akad tersebut saksi Faridz Leo mulai membayar angsuran, namun setelah angsuran berjalan selama kurang lebih dua tahun, perumahan yang dijanjikan oleh saksi MOCH AFIF AZHAR yang mengatas namakan Terdakwa tidak pernah ada, padahal mengenai pelaksanaan pembangunan dalam Akad Istishna dimulai bulan Nopember 2015 dan akan diserahkan terimakan kepada saksi Faridz Leo paling lambat bulan Oktober tahun 2017, atas kejadian tersebut diatas Saksi Faridz Leo mengalami kerugian materil kurang lebih sebesar Rp. 73.457.036,- (tujuh puluh tiga juta empat ratus lima puluh tujuh ribu tiga puluh enam rupiah), dan pada saat saksi Faridz Leo menanyakan mengenai status kepemilikan tanah tersebut kepada saksi MOCH AFIF AZHAR, karena saksi Faridz Leo telah membayar cicilan/angsuran rumah sebanyak 12 kali dengan besaran cicilan tiap bulannya sebesar Rp. 3.200.000,- (tiga juta dua ratus empat ribu) dimulai pada bulan Maret 2016 yang dibayarkan ke rekening atas nama PT. ARM CIPTA MULIA pada bank BNI Syariah dengan No. rek : 0377472963, saat itu saksi MOCH AFIF AZHAR menjelaskan tanah tersebut masih dalam pembayaran kepada pemilik tanah, dan PT. ARM CIPTA MULIA belum memiliki ijin lokasi serta IMB akan di urus setelah uang dari para konsumen terkumpul seluruhnya;

Halaman 13 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Bahwa selanjutnya Terdakwa juga telah mengarahkan dan menyuruh saksi SAIFUL MU'MININ untuk memasarkan perumahan The New Alexandria, yang terletak di Jl. Raya sudimampir tonjong Rt.003/003 Kp. Sudimampir Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor dan juga menyuruh saksi SAIFUL MUMININ untuk melakukan penandatanganan Akad ISTISHNA dengan konsumen, terhadap perumahan The New Alexandria yang dipasarkan melalui Broadcast lewat Whats App, Black Berry Masangger dan Facebook, dan Aplikasi lainnya oleh para sales dan saksi SAIFUL MU'MININ. Kemudian pada sekitar bulan Februari 2016 saksi PRIHANTO melihat iklan di aplikasi media OLX saat itu di pasarkan perumahan The New Alexandria berbasis syariah, selanjutnya saksi PRIHANTO mendatangi Kantor Pemasarannya di daerah Kp. Sudimampir Rt.003/04 Desa Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor dan bertemu dengan saksi SAIFUL MU'MININ dan pada saat itu saksi SAIFUL MU'MININ menjelaskan tentang konsep perumahan syariah yaitu :

- Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
- Tidak ada pengecekan BI Checking;
- Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
- Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda;
- Proses Akad tidak akan ada masalah;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Bahwa atas perkataan saksi SAIFUL MU'MININ tersebut, kemudian saksi PRIHANTO langsung percaya dan melakukan pembayaran booking fee sebesar Rp.2000.000,00 (dua juta rupiah) dengan cara transfer ke rekening BNI Syariah Nomor 0377472963 atas nama PT. ARM Cipta Mulia Deploement, kemudian saksi PRIHANTO melakukan perjanjian Akad Istishna dengan saksi SAIFUL MU'MININ selaku General Manger yang mewakili Terdakwa sebagaimana akad Nomor : 123/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/IX/2016 tanggal 17 September 2016 pihak pertama saksi SAIFUL MU'MININ dan pihak kedua PRIHANTO, dengan harga credit Rp. 441.852.000,00 (empat ratus empat puluh satu juta delapan ratus lima puluh dua ribu rupiah) selama 10 tahun dan akan dibangun bulan Nopember 2015 dan diselesaikan bulan April 2018, Namun setelah perjanjian tersebut dilaksanakan dengan saksi SAIFUL MU'MININ sampai dengan sekarang perumahan the new alexandria, tidak pernah diserahkan terimakasih bangunannya oleh saksi SAIFUL MU'MININ maupun Terdakwa kepada konsumen sebanyak 60 (enam puluh orang) dengan kerugian sekitar Rp.12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah), atas kejadian tersebut saksi korban PRIHANTO merasa dirugikan sejumlah Rp.83.501.550,- dan ternyata bukan hanya saksi PRIHANTO sendiri yang menjadi korban, tetapi ada sekitar 210 (dua ratus sepuluh) orang lainnya yang menjadi korban yaitu perumahan syariah Alexsandria Residence sebanyak 150 (seratus lima puluh) orang dengan Total kerugian sekitar Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) dan perumahan syariah The New Alexandria Residence sebanyak 60 (enam puluh orang) dengan kerugian sekitar Rp.12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah) dan dari jumlah korban tersebut yang telah menguasai kepada saksi Faridz Leo untuk mewakili para korban terkait perumahan syariah Alexsandria Residence dan The New Alexandria Residence sebagaimana surat kuasa tanggal 31 Oktober 2017 sebanyak 41 (empat puluh satu) orang, antara lain :

NO	NAMA	NO	NAMA
1	FAHRUDIN	21	YUNIS KRIPSIWAN W
2	HERMAWAN TRI R	22	ALI IMRON
3	ANGGELICA AGNES K	23	M RIFAI SYUKRI HAJJI ALM
4	HENI SURYANI	24	PARNO
5	BOBBY D	25	RIKI HARPAN
6	CHAERUL AHMAD	26	RUSDIANTORO
7	BUDI SETIAWAN	27	SANDA ADITYA ARSANDI
8	FELLYCYA OLUAN	28	WASILATUN
9	AGUS HIDAYAT CHOLIQ	29	KIJATI PANDEGO
10	YUSUP MULYANA	30	M YOGI ISKANDAR N

Halaman 15 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



11	ZUL FAHMI	31	NURMAULIDIA
12	PARYOTO	32	NIKO HADITIA SAMOSIR
13	DWITAMA ARYANA S	33	BAHARUDIN YUDHA P
14	FARDYANSYAH PUTRA	34	SAIFUDIN
15	IBRAHIM HARRIADI	35	TEGUH SETIAWAN
16	MH NAPIZAL K	36	DINI KURNIA SARI, SH
17	UMAR DA"IN	37	PRIHANTO
18	ARIF HANDOKO	38	RUDI TANTO
19	KURNIAWAN WIDI P		
20	ABDURR ROFIK		

untuk melaporkan Terdakwa, saksi MOCH AFIF AZHAR dan saksi SAIFUL MU'MININ ke Kepolisian dan atas perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan saksi MIA MUSTIKA DEWI, saksi MOCH. AFIF AZHAR dan saksi SAIFUL MU'MININ tersebut para korban mengalami kerugian total seluruhnya Rp. 20.500.000.000,00 (dua puluh milyar lima ratus juta rupiah), atau setidaknya tidaknya sekitar jumlah itu;

Perbuatan Terdakwa ARIA DURMAN sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 378 KUHPidana Jo Pasal 55 ayat (1) ke- 1 KUHPidana

ATAU

KEDUA;

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



- Bahwa PT. ARM Cipta Mulia Deplooment sebagaimana Akta Pendirian Nomor 09, tanggal 18 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Sahdat Ginting, SH, MKn, sebagai Direkturnya adalah Terdakwa ARIA DURMAN, dan pada sekitar tahun 2015 Terdakwa dihubungi oleh saksi MIA MUSTIKA DEWI, dan menawarkan sebidang tanah di daerah Cijingga Desa Serang Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi, karena sebelumnya saksi MIA MUSTIKA DEWI mengetahui bahwa Terdakwa merupakan pengembang (Direktur PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT), dan terhadap tanah yang di tawarkan tersebut luasnya 6.680 M2 milik DANNY SUHENDAR dengan Sertifikat Hak Milik No. 81/Sukadami, harga yang ditawarkan seluruhnya senilai Rp. 8.016.000.000,- (delapan milyar enam belas juta rupiah), dan kemudian Terdakwa menyetujuinya dengan memberikan uang tanda jadi sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah), setelah itu dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagaimana Akta No.68 tanggal 05-12-2015 di Notaris Tiara Vita, SH dan Surat Pernyataan untuk tanda jadi Rp.100.000.000.- (seratus juta rupiah) tanggal 3 Oktober 2015 masing-masing ditandatangani oleh saksi DENNY SUHENDAR selaku Penjual, dan Terdakwa selaku pihak Pembeli dan disaksikan oleh saksi MIA MUSTIKA DEWI, Surat Pernyataan tersebut di dinazegeling di Notaris Karawang, namun terhadap pembelian tanah tersebut tidak pernah dilakukan pembayaran dan pelunasan tanahnya oleh Terdakwa;
- Bahwa terhadap rencana pembelian tanah tersebut kemudian Terdakwa berencana ingin membangun proyek perumahan Cordova Green Living Cluster, lalu Terdakwa menawarkan kepada saksi MIA MUSTIKA DEWI pekerjaan dengan jabatan Executive Projek yang bertugas mewakili Direktur, memimpin proyek dari awal hingga akhir, mengurus perijinan, mengajukan anggaran proyek, mengurus dan memasarkan Cordova Green Living Cluster, termasuk Terdakwa menyerahkan kewenangan kepada saksi MIA MUSTIKA DEWI untuk menandatangani Akad ISTISHNA dengan konsumen, atas tawaran tersebut, saksi MIA MUSTIKA DEWI menyetujui dan menyanggupinya, kemudian setelah itu saksi MIA MUSTIKA DEWI mengelola Kantor Cabang PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT, beralamat di Jl. Raya Cikarang Cibarusah, Kp. Kandang Roda Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, dan sebelum saksi MIA MUSTIKA DEWI mermasarkan perumahan Cordova Green Living Cluster, saksi MIA MUSTIKA DEWI oleh Terdakwa diberikan training pada sekitar bulan Desember 2015 di Kantor PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT kota Bogor dengan training serta arahan dalam memasarkan yaitu terkait dengan :
1. Spesifikasi perumahan CORDOVA Green Living Cluster yang terdiri :

Halaman 17 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

2. Fasilitas :

- CCTV;
- Mushola;
- Taman.

3. Harga Cash :

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

4. Sistem Pembayaran :

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

Selain itu saksi MIA MUSTIKA DEWI akan mendapat gaji sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah)/bulan, juga mendapatkan fee sebesar 0.5% (untuk Eksekutive Projek Manager) dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living Cluster, sesuai dengan kontrak kerja antara saksi MIA MUSTIKA DEWI dengan PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT, sedang untuk marketing fee sebesar 2% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living Cluster;

Halaman 18 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



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

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

- Menggunkan konsep tanpa adanya riba;
- Tidak ada pengecekan BI Cheking;
- Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Jika pembayaran cicilan tersebut terlambat, tidak dikenakan denda Proses akad tidak akan ada masalah;

-Bahwa selain itu, saksi MIA MUSTIKA DEWI juga mengatakan kepada saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati, bahwa Cordova Green Living Cluster yaitu :

1. Spesifikasi perumahan CORDOVA Green Living Cluster yang terdiri :

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

2. Fasilitas :

- CCTV;
- Mushola;
- Taman.

3. Harga Cash :

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

-Bahwa setelah saksi MIA MUSTIKA DEWI menjelaskan hal spesifikasi bangunan, fasilitas dan harga rumah tersebut diatas, akhirnya saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati yang pernah diajak survey, berminat untuk melakukan pembelian perumahan Cordova Green Living Cluster, lalu kemudian dilakukan perjanjian Akad Istishna antara saksi MIA MUSTIKA DEWI dengan saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati dan melakukan pembayaran yaitu sebagai berikut :

Halaman 20 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCkr



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



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

-Bahwa kemudian pada bulan Maret tahun 2015 sampai dengan tahun 2016, Terdakwa ARIA DURMAN selaku Direktur PT. ARM Cipta Mulia Development, mengangkat saksi MOCH AFIF AZHAR sebagai Projek Manager De' Alexandria Residence untuk memasarkan dan melakukan penandatanganan Akad ISTISHNA dengan konsumen, lalu Terdakwa memberikan training atas penjualan perumahan De'alexandria yang terletak di Kp. Sudimampir, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, kepada saksi SAIFUL MU'MININ, saksi MOCH AFIF AZHAR dan kepada para Sales, dengan arahan serta penjelasan tentang :

1. Spek perumahan DE'ALEXANDRIA :

- Pondasi Beton Bertulang (K225);
- Dinding Bata Ringan;
- Rangka Atas Baja Ringan;
- Genteng Flat;
- Plafon Gypsum Board;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kusen Kayu Meranti;
- Daun Pintu Dobe Teak Wood;
- Lantai Kremmik 40x40cm;
- Sanitas Closet duduk;
- Listrik 1.300Watt;
- Air Sumur Bor;
- Carport Batu Amuyangan;

2. Harga Cash :

- Type 36 sebanyak 80 Unit dengan luas 72M2 dengan harga cash Rp. 241.500.000,-.
- Type 45 sebanyak 50 Unit dengan luas 84M2 dengan harga cash Rp. 296.100.000,-.
- Type 54 sebanyak 40 Unit dengan luas 90M2 dengan harga cash Rp. 364.350.000,-.
- Type 72 sebanyak 23 Unit dengan luas 100M2 dengan harga cash Rp. 556.500.000,-.
- Type 100 sebanyak 20 Unit dengan luas 150M2 dengan harga cash Rp. 777.000.000,-.

3. Sistem Pembayaran :

Dengan sistem pembayaran dilakukan secara Cash, atau transfer langsung ke rekening atas nama Terdakwa Aria Durman karena belum ada rekening Perusahaan, pembangunan akan dilakukan pada bulan Agustus 2015 dan serah terima kunci pada tahun 2016, saat itu Terdakwa menjelaskan bahwa Perumahan DE'ALEXANDRIA belum memiliki izin lokasi dan status tanah belum memiliki bukti kepemilikan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Bahwa kemudian atas arahan Terdakwa selanjutnya saksi MOCH AFIF AZHAR Pada tanggal 3 Maret 2015 di kantor pemasaran De Alexandria, memasarkan Perumahan DE'ALEXANDRIA, letaknya di Kampung Sudimampir RT.003/004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, dilakukan melalui Broadcast lewat Whats App, Black Berry Masangger dan Facebook, memasarkan penjualan perumahan De'Aleksandria Residence yang rencananya akan dibangun 300 Unit perumahan dengan luas tanah kurang lebih 3 Ha, dan saksi SAIFUL MU'MININ, sebagai General Manager memasarkan Cluster The New Alexandria sebanyak 200 Unit seluas seluas \pm 4 Ha, padahal saat itu Terdakwa belum mengurus status kepemilikan tanah yang akan dibangun perumahan De'Aleksandria Residence, dan Cluster The New Alexandria serta belum menjadi Asset milik terdakwa atau milik PT. ARM Cipta Mulia Development, atas broadcast saksi MOCH AFIF AZHAR dan saksi SAIFUL MU'MININ tersebut selanjutnya saksi Faridz Leo mendapatkan informasi dari beranda Facebook akun Istrinya, bahwa ada Brosur Perumahan De'Aleksandria Residence yang dipasarkan, sehingga saksi Faridz Leo menghubungi nomor sales yang ada di brosur tersebut, serta saksi MOCH AFIF AZHAR, kemudian Saksi Faridz Leo mendatangi lokasi perumahan De'Aleksandria Residence, saat itu didampingi oleh Sales Marketing sdr.Farhan maupun saksi MOCH AFIF AZHAR, dan pada waktu itu saksi MOCH AFIF AZHAR mengatakan bahwa rumah tersebut berbasis syariah dan menjelaskan tentang konsep perumahan syariah kepada saksi Faridz Leo sebagai berikut :

- Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
- Tidak ada pengecekan BI Checking;
- Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
- Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda.
- Proses Akad tidak akan ada masalah;

Halaman 24 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas penjelasan sales Farhan dan saksi MOCH AFIF AZHAR tersebut diatas, kemudian saksi Faridz Leo berminat untuk membeli 1 (satu) unit dan kemudian membayar booking fee sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk unit rumah di Blok E.66 dengan luas tanah 72 M2 dan bangunan 36 M2, dengan harga Rp.379.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) dan karena rencananya membeli dengan cara kredit selama 10 tahun (120 bulan) selanjutnya saksi Faridz Leo menandatangani Akad Perjanjian Istishna' No. 072/API/De' Alexandria Residence Bojonggede/1/2016 tanggal 17 Januari 2017, dengan saksi MOCH AFIF AZHAR, yang dibuat dihadapan ARTATI SRI REDJEKI, SH, selaku Notaris, kemudian setelah penandatanganan akad tersebut saksi Faridz Leo mulai membayar angsuran, namun setelah angsuran berjalan selama kurang lebih dua tahun perumahan yang dijanjikan oleh saksi MOCH AFIF AZHAR yang mengatas namakan Terdakwa tidak pernah ada, padahal mengenai pelaksanaan pembangunan dalam akad Istishna dimulai Bulan Nopember 2015 dan akan diserahkan terimakan kepada saksi Faridz Leo paling lambat bulan Oktober tahun 2017, atas kejadian tersebut diatas Saksi Faridz Leo mengalami kerugian materi kurang lebih sebesar Rp. 73.457.036,- (tujuh puluh tiga juta empat ratus lima puluh tujuh ribu tiga puluh enam rupiah), dan pada saat saksi Faridz Leo menanyakan mengenai status kepemilikan tanah tersebut kepada saksi MOCH AFIF AZHAR, karena saksi Faridz Leo telah membayar cicilan/angsuran rumah sebanyak 12 kali dengan besaran cicilan tiap bulannya sebesar Rp. 3.200.000,- (tiga juta dua ratus empat ribu) dimulai pada bulan Maret 2016 yang dibayarkan ke rekening atas nama PT. ARM CIPTA MULIA pada bank BNI Syariah dengan No. Rek : 0377472963, saat itu saksi MOCH AFIF AZHAR menjelaskan tanah tersebut masih dalam pembayaran kepada pemilik tanah, dan PT. ARM CIPTA MULIA belum memiliki ijin lokasi serta IMB akan di urus setelah uang dari para konsumen terkumpul seluruhnya, tetapi uang milik saksi Faridz Leo dan konsumen lainnya sebanyak 150 (seratus lima puluh orang) dengan jumlah uang seluruhnya sekitar Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) tidak pernah dikembalikan oleh Terdakwa, tetapi telah dipergunakan oleh Terdakwa untuk kepentingan pribadinya diluar peruntukan pembangunan Perumahan DE'ALEXANDRIA;

Halaman 25 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Bahwa selanjutnya Terdakwa juga telah mengarahkan dan menyuruh saksi SAIFUL MU'MININ untuk memasarkan perumahan The New Alexandria, yang terletak di Jl. Raya sudimampir tonjong Rt.003/003 Kp. Sudimampir Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, selain itu Terdakwa juga menyuruh saksi SAIFUL MUMININ untuk melakukan penandatanganan Akad ISTISHNA dengan konsumen, terhadap perumahan The New Alexandria yang dipasarkan melalui Broadcast lewat Whats App, Black Berry Masangger dan Facebook, dan Aplikasi lainnya oleh para sales dan saksi SAIFUL MU'MININ, kemudian pada Februari 2016 saksi PRIHANTO melihat iklan di aplikasi media OLX saat itu di pasarkan perumahan The New Alexandria berbasis syariah, selanjutnya saksi PRIHANTO mendatangi Kantor Pemasarannya di daerah Kp. Sudimampir Rt.003/04 Desa Cimangis Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor dan bertemu dengan saksi SAIFUL MU'MININ dan sales, dan saat itu saksi SAIFUL MU'MININ menjelaskan tentang konsep perumahan syariah sebagai berikut :

- Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
- Tidak ada pengecekan BI Checking;
- Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
- Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda;
- Proses Akad tidak akan ada masalah;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Bahwa atas penjelasan konsep perumahan syariah dari saksi SAIFUL MU'MININ tersebut diatas, kemudian saksi PRIHANTO berminat membeli unit rumah dan kemudian melakukan pembayaran booking fee sebesar Rp.2000.000,00 (dua juta rupiah) dengan cara transfer ke rekening BNI Syariah Nomor 0377472963 atas nama PT. ARM Cipta Mulia Deploymen, setelah itu saksi PRIHANTO melakukan perjanjian akad Istishna dengan saksi SAIFUL MU'MININ selaku General Manager yang mewakili Terdakwa sebagaimana akad Nomor .123/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/IX/2016 tanggal 17 September 2016 pihak pertama saksi SAIFUL MU'MININ dan pihak kedua PRIHANTO, dengan harga credit Rp. 441.852.000,00 (empat ratus empat puluh satu juta delapan ratus lima puluh dua ribu rupiah) selama 10 tahun dan akan dibangun bulan Nopember 2015 dan diselesaikan bulan April 2018, Namun setelah perjanjian tersebut dilaksanakan dengan saksi SAIFUL MU'MININ sampai dengan sekarang perumahan the new alexandria, tidak pernah diserahkan terimakan bangunannya oleh saksi SAIFUL MU'MININ maupun Terdakwa kepada konsumen sebanyak 60 (enam puluh) orang, atas kejadian tersebut saksi korban PRIHANTO merasa dirugikan sejumlah Rp.83.501.550,00 (delapan puluh tiga juta lima ratus satu ribu lima ratus lima puluh rupiah), dan ternyata bukan hanya saksi PRIHANTO sendiri yang menjadi korban, tetapi ada sekitar 210 (dua ratus sepuluh) orang lainnya yang menjadi korban yaitu perumahan syariah Alexsandria Residence sebanyak 150 (seratus lima puluh) orang dengan Total kerugian sekitar Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) dan perumahan syariah The New Alexandria Residence sebanyak 60 (enam puluh orang) dengan kerugian sekitar Rp.12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah) dan dari jumlah korban tersebut yang telah menguasai kepada saksi Faridz Leo untuk mewakili para korban terkait perumahan syariah Alexsandria Residence dan The New Alexandria Residence sebagaimana surat kuasa tanggal 31 Oktober 2017 sebanyak 41 (empat puluh satu) orang, antara lain :

NO	NAMA	NO	NAMA
1	FAHRUDIN	21	YUNIS KRIPSIWAN W
2	HERMAWAN TRI R	22	ALI IMRON
3	ANGGELICA AGNES K	23	M RIFAI SYUKRI HAJJI ALM
4	HENI SURYANI	24	PARNO
5	BOBBY D	25	RIKI HARPAN
6	CHAERUL AHMAD	26	RUSDIA TORO
7	BUDI SETIAWAN	27	SANDA ADITYA ARSANDI
8	FELLCY A OLUAN	28	WASILATUN

Halaman 27 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9	AGUS HIDAYAT CHOLIQ	29	KIJATI PANDEGO
10	YUSUP MULYANA	30	M YOGI ISKANDAR N
11	ZUL FAHMI	31	NURMAULIDIA
12	PARYOTO	32	NIKO HADITIA SAMOSIR
13	DWITAMA ARYANA S	33	BAHARUDIN YUDHA P
14	FARDYANSYAH PUTRA	34	SAIFUDIN
15	IBRAHIM HARRIADI	35	TEGUH SETIAWAN
16	MH NAPIZAL K	36	DINI KURNIA SARI, SH
17	UMAR DA"IN	37	PRIHANTO
18	ARIF HANDOKO	38	RUDI TANTO
19	KURNIAWAN WIDI P		
20	ABDURR ROFIK		



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk melaporkan Terdakwa, saksi MOCH AFIF AZHAR dan saksi SAIFUL MU'MININ ke Kepolisian dan atas perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan saksi MIA MUSTIKA DEWI, SAKSI MOCH AFIF AZHAR dan saksi SAIFUL MU'MININ tersebut, para korban mengalami kerugian total seluruhnya Rp. 20.500.000.000,- (dua puluh milyar lima ratus juta rupiah), atau setidaknya-tidaknya sekitar jumlah itu;

Perbuatan Terdakwa ARIA DURMAN sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 372 KUHPidana Jo Pasal 55 ayat (1) ke- 1 KUHPidana;

ATAU

KETIGA:

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

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

Halaman 29 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



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

1. Spesifikasi perumahan CORDOVA Green Living Cluster yang terdiri :

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

2. Fasilitas :

- CCTV;
- Mushola;
- Taman;

3. Harga Cash :

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

Halaman 30 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

4. Sistem Pembayaran :

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

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



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

- Menggunkan konsep tanpa adanya riba;
- Tidak ada pengecekan BI Cheking;
- Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
- Jika pembayaran cicilan tersebut terlambat, tidak dikenakan denda Proses akad tidak akan ada masalah;

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

1. Spesifikasi perumahan CORDOVA Green Living Cluster yang terdiri :

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

2. Fasilitas :



- CCTV;
- Mushola;
- Taman;

3. Harga Cash :

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

-Bahwa setelah menerima penjelasan tentang konsep perumahan syariah dari saksi MIA MUSTIKA DEWI tersebut, kemudian saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati yang pernah diajak survey, berminat untuk membeli unit rumah di perumahan Cordova Green Living Cluster dengan melakukan perjanjian Akad Istishna antara saksi MIA MUSTIKA DEWI dengan saksi Henry Agus, saksi Aulia Nuraini, saksi Ayu Rahmatianingsih, saksi Robiah Al Adawiyah, saksi Tri Nur Radiyati dan melakukan pembayaran yaitu sebagai berikut :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Saksi TRI NUR RADYATI telah melakukan pembayaran dari booking fee sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), dan angsuran sejumlah Rp. 447.051.000,-, tipe 45, lokasi Blok C No.1, dan telah dilakukan perjanjian ISTISHNA No. 002/API/Cordova Green Living/VIII/2016 tanggal 20 Agustus 2016 yang di transfer ke ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 an. PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;
5. Saksi SANTOSO telah mengadakan Akad ISTISHNA tanggal 2 september 2016 dan membeli tipe rumah 45 M2, lokasi rumah Blok C No.07, ukuran tanah 80 M2, dengan harga kredit Rp.588.159,000.- maksimal pembayaran 60 bulan atau 5 tahun. yang di transfer ke ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 an. PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;
6. Saksi Aulia Nurani, telah mengadakan ISTISHNA tanggal 6 September 2016 Nomor 005/API/Cordova Green Living/IX/2016 dan telah melakukan pembayaran Rp.161.550.000.- untuk booking fee dan angsuran, yang di transfer ke ke rekening BNI Syariah No. 0413665195 an. PT.ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT.

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

Halaman 34 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Bahwa kemudian pada bulan Maret tahun 2015 sampai dengan tahun 2016, Terdakwa ARIA DURMAN selaku Direktur PT. ARM Cipta Mulia Development, mengangkat saksi MOCH AFIF AZHAR sebagai Projek Manager De'Alexandria Residence, dan memberikan training atas penjualan perumahan De'alexandria yang terletak di Kp. Sudimampir, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, kepada saksi SAIFUL MU'MININ, saksi MOCH AFIF AZHAR, serta para Sales, terkait perumahan DE'ALEXANDRIA, dengan arahan serta penjelasan tentang :

1. Spek perumahan DE'ALEXANDRIA :

- Pondasi Beton Bertulang (K225)
- Dinding Bata Ringan.
- Rangka Atas Baja Ringan.
- Genteng Flat.
- Plafon Gypsum Board
- Kusen Kayu Meranti
- Daun Pintu Dobe Teak Wood.
- Lantai Kremmik 40x40cm
- Sanitas Closet duduk
- Listrik 1.300Watt
- Air Sumur Bor
- Carport Batu Amuyangan

2. Harga Cash :

- Type 36 sebanyak 80 Unit dengan luas 72M2 dengan harga cash Rp. 241.500.000,-.
- Type 45 sebanyak 50 Unit dengan luas 84M2 dengan harga cash Rp. 296.100.000,-.
- Type 54 sebanyak 40 Unit dengan luas 90M2 dengan harga cash Rp. 364.350.000,-.
- Type 72 sebanyak 23 Unit dengan luas 100M2 dengan harga cash Rp. 556.500.000,-.
- Type 100 sebanyak 20 Unit dengan luas 150M2 dengan harga cash Rp. 777.000.000,-.

3. Sistem Pembayaran :

Halaman 35 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan sistem pembayaran dilakukan secara Cash, atau transfer langsung ke rekening atas nama saksi Aria Durman karena belum ada rekening Perusahaan, pembangunan akan dilakukan pada bulan Agustus 2015 dan serah terima kunci pada tahun 2016, saat itu terdakwa menjelaskan bahwa Perumahan DE'ALEXANDRIA belum memiliki izin lokasi dan status tanah belum memiliki bukti kepemilikan.

-Bahwa kemudian atas arahan dari Terdakwa tersebut, selanjutnya saksi MOCH AFIF AZHAR pada tanggal 3 Maret 2015 di kantor pemasaran De Alexsandria, memasarkan Perumahan DE'ALEXANDRIA, letaknya di Kampung Sudimampir RT.003/004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, dilakukan melalui Broadcast lewat Whats App, Black Berry Masangger dan Facebook, memasarkan penjualan perumahan De"Alexsandria Residence yang rencananya akan dibangun 300 Unit perumahan dengan luas tanah kurang lebih 3 Ha, dan saksi . SAIFUL MU'MININ, sebagai General Manager memasarkan Cluster The New Alexandria sebanyak 200 Unit seluas seluas \pm 4 Ha, padahal saat itu Terdakwa belum mengurus status kepemilikan tanah yang akan dibangun perumahan De"Alexsandria Residence, dan Cluster The New Alexandria serta belum menjadi Asset milik Terdakwa atau milik PT. ARM Cipta Mulia Development, atas broadcast saksi MOCH AFIF AZHAR dan saksi SAIFUL MU'MININ tersebut selanjutnya saksi Faridz Leo mendapatkan informasi dari beranda Facebook akun Istrinya, bahwa ada Brosur Perumahan De"Alexsandria Residence yang dipasarkan, sehingga saksi Faridz Leo menghubungi nomor sales yang ada di brosur tersebut, serta saksi MOCH AFIF AZHAR, kemudian Saksi Faridz Leo mendatangi lokasi perumahan De"Alexsandria Residence dan didampingi oleh Sales Marketing sdr.Farhan maupun saksi MOCH AFIF AZHAR, dan pada saat di lokasi perumahan, saksi MOCH AFIF AZHAR mengatakan bahwa rumah tersebut berbasis syariah dan menjelaskan tentang konsep perumahan syariah kepada saksi Faridz Leo sebagai berikut :

1. Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba.
2. Tidak ada pengecekan BI Checking.
3. Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya.
4. Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda.
5. Proses Akad tidak akan ada masalah.

Halaman 36 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas penjelasan sales Farhan dan saksi MOCH AFIF AZHAR tersebut, saksi Faridz Leo berminat membeli 1 (satu) unit rumah dan kemudian membayar booking fee sejumlah Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah), untuk unit rumah di Blok E.66 dengan luas tanah 72 M2 dan bangunan 36 M2, dengan harga Rp. 379.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) dan karena rencananya membeli dengan cara kredit selama 10 tahun (120 bulan) selanjutnya saksi Faridz Leo menandatangani Akad Perjanjian Istishna'No. 072/API/De' Alexandria Residence Bojonggede/1/2016 tanggal 17 Januari 2017, dengan saksi MOCH AFIF AZHAR, yang dibuat dihadapan ARTATI SRI REDJEKI, SH, selaku Notaris, kemudian setelah penandatanganan akad tersebut saksi Faridz Leo mulai membayar angsuran, namun setelah angsuran berjalan selama kurang lebih dua tahun, perumahan yang dijanjikan saksi MOCH AFIF AZHAR yang mengatas namakan Terdakwa tidak pernah ada, padahal mengenai pelaksanaan pembangunan dalam akad Istishna dimulai Bulan Nopember 2015 dan akan diserahkan terimakan kepada saksi Faridz Leo paling lambat bulan Oktober tahun 2017, atas kejadian tersebut diatas Saksi Faridz Leo mengalami kerugian materil kurang lebih sebesar Rp. 73.457.036,- (tujuh puluh tiga juta empat ratus lima puluh tujuh ribu tiga puluh enam rupiah), dan pada saat saksi Faridz Leo menanyakan mengenai status kepemilikan tanah tersebut kepada saksi MOCH AFIF AZHAR, karena saksi Faridz Leo telah membayar cicilan/angsuran rumah sebanyak 12 kali dengan besaran cicilan tiap bulannya sebesar Rp. 3.200.000,- (tiga juta dua ratus empat ribu) dimulai pada bulan Maret 2016 yang dibayarkan ke rekening atas nama PT. ARM CIPTA MULIA pada bank BNI Syariah dengan No. Rek : 0377472963, saat itu saksi MOCH AFIF AZHAR menjelaskan bahwa tanah tersebut masih dalam pembayaran kepada pemilik tanah, dan PT. ARM CIPTA MULIA belum memiliki ijin lokasi serta IMB akan di urus setelah uang dari para konsumen terkumpul seluruhnya, tetapi setelah saksi Faridz Leo dan konsumen lainnya sebanyak 150 (seratus lima puluh orang) sudah membayar cicilan bahkan ada yang sudah lunas dengan jumlah uang seluruhnya sekitar Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah), tetapi Terdakwa tidak pernah menyelesaikan status kepemilikan tanah dan perijinan diatas tanah yang akan dibangun perumahan tersebut;

Halaman 37 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



-Bahwa selanjutnya saksi SAIFUL MU'MININ selaku General Manager Proyek yang telah mendapat arahan dan disuruh oleh Terdakwa untuk memasarkan perumahan The New Alexandria yang terletak di Jl. Raya sudimampir tonjong Rt.003/003 Kp. Sudimampir Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, yang dipasarkan melalui Broadcast lewat Whats App, Black Berry Masangger dan Facebook, dan Aplikasi lainnya oleh para sales dan saksi SAIFUL MU'MININ, kemudian pada Februari 2016 saksi PRIHANTO melihat iklan di aplikasi media OLX saat itu di pasarkan perumahan The New Alexandria berbasis syariah, selanjutnya saksi PRIHANTO mendatangi Kantor Pemasarannya di daerah Kp. Sudimampir Rt.003/04 Desa Cimanggis, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor dan bertemu dengan saksi SAIFUL MU'MININ dan salesnya dan pada waktu pertemuan tersebut saksi SAIFUL MU'MININ menjelaskan tentang konsep perumahan syariah yaitu :

- Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
- Tidak ada pengecekan BI Checking;
- Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
- Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda;
- Proses Akad tidak akan ada masalah.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Bahwa atas penjelasan konsep perumahan syariah dari saksi SAIFUL MU'MININ tersebut, saksi PRIHANTO berminat membeli 1 (satu) unit rumah dan kemudian melakukan pembayaran booking fee sebesar Rp.2000.000,00 (dua juta rupiah) dengan cara transfer ke rekening BNI Syariah Nomor 0377472963 atas nama PT. ARM Cipta Mulia Deploymen, kemudian saksi PRIHANTO melakukan Perjanjian Akad Istishna dengan saksi SAIFUL MU'MININ selaku General Manger yang mewakili Terdakwa sebagaimana Akad Nomor : 123/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/IX/2016 tanggal 17 September 2016 Pihak Pertama saksi SAIFUL MU'MININ selaku Penjual dan Pihak Kedua PRIHANTO selaku Pembeli dengan harga credit sebesar Rp.441.852.000,00 (empat ratus empat puluh satu juta delapan ratus lima puluh dua ribu rupiah) selama 10 tahun dan akan dibangun bulan Nopember 2015 dan diselesaikan bulan April 2018, Namun setelah perjanjian tersebut ditandatangani dengan saksi SAIFUL MU'MININ, ternyata sampai dengan sekarang perumahan the new alexandria, tidak pernah diserahkan bangunannya oleh saksi SAIFUL MU'MININ maupun Terdakwa kepada konsumen sebanyak 60 (enam puluh orang) dengan kerugian sekitar Rp.12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah), karena faktanya Terdakwa tidak pernah menyelesaikan status kepemilikan tanah dan perijinan diatas tanah yang akan dibangun perumahan tersebut, atas kejadian tersebut saksi korban PRIHANTO merasa dirugikan sejumlah Rp.83.501.550,00 (delapan puluh tiga juta lima ratus satu ribu lima ratus lima puluh rupiah), dan ternyata bukan hanya saksi PRIHANTO sendiri yang menjadi korban, tetapi ada sekitar 210 (dua ratus sepuluh) orang lainnya yang menjadi korban, yaitu perumahan syariah Alexsandria Residence sebanyak 150 (seratus lima puluh) orang dengan Total kerugian sekitar Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) dan perumahan syariah The New Alexandria Residence sebanyak 60 (enam puluh orang) dengan kerugian sekitar Rp.12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah) dan dari jumlah korban tersebut yang telah menguasai kepada saksi Faridz Leo untuk mewakili para korban terkait perumahan syariah Alexsandria Residence dan The New Alexandria Residence sebagaimana surat kuasa tanggal 31 Oktober 2017 sebanyak 41 (empat puluh satu) orang, antara lain :

NO	NAMA	NO	NAMA
1	FAHRUDIN	21	YUNIS KRIPSIWAN W
2	HERMAWAN TRI R	22	ALI IMRON
3	ANGGELICA AGNES K	23	M RIFAI SYUKRI HAJJI ALM
4	HENI SURYANI	24	PARNO

Halaman 39 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5	BOBBY D	25	RIKI HARPAN
6	CHAERUL AHMAD	26	RUSDIAANTORO
7	BUDI SETIAWAN	27	SANDA ADITYA ARSANDI
8	FELLCYA OLUAN	28	WASILATUN
9	AGUS HIDAYAT CHOLIQ	29	KIJATI PANDEGO
10	YUSUP MULYANA	30	M YOGI ISKANDAR N
11	ZUL FAHMI	31	NURMAULIDIA
12	PARYOTO	32	NIKO HADITIA SAMOSIR
13	DWITAMA ARYANA S	33	BAHARUDIN YUDHA P
14	FARDYANSYAH PUTRA	34	SAIFUDIN
15	IBRAHIM HARRIADI	35	TEGUH SETIAWAN
16	MH NAPIZAL K	36	DINI KURNIA SARI, SH
17	UMAR DA"IN	37	PRIHANTO
18	ARIF HANDOKO	38	RUDI TANTO
19	KURNIAWAN WIDI P		
20	ABDURR ROFIK		

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)



untuk melaporkan Terdakwa, saksi MOCH AFIF AZHAR dan saksi SAIFUL MU'MININ ke Kepolisian, dan atas perbuatan Terdakwa bersama-sama dengan saksi MIA MUSTIKA, saksi MOCH. AFIF AZHAR dan saksi SAIFUL MU'MININ tersebut para korban mengalami kerugian total seluruhnya Rp.20.500.000.000,- (dua puluh milyar rupiah lima ratus juta rupiah), atau setidaknya-tidaknya sekitar jumlah itu;

Perbuatan Terdakwa ARIA DURMAN sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 154 Jo. Pasal 137 Undang-Undang RI Nomor : 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Jo pasal 55 ayat (1) ke- 1 KUHPidana.

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa dan atau Penasehat Hukum Terdakwa tidak mengajukan keberatan/Eksepsi

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

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

- Bahwa saksi pernah diperiksa di penyidik;
- Bahwa keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar
- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang Kasus pembelian unit rumah di Perumahan Syariah De' Alexandria, The New Alexandria dan Cordova Green Living;
- Bahwa saksi adalah pelapor dalam kasus ini, saksi melaporkan Terdakwa dan Kawan-kawan ke Bareskrim Polri, saksi juga adalah kuasa atau perwakilan para Konsumen Perumahan Syariah De' Alexandria, The New Alexandria dan Cordova Green Living;
- Bahwa pada awalnya, saksi mendapatkan informasi dari beranda Facebook istri Saksi, yang berisi tentang brosur Perumahan De' Alexandria, dikarenakan tertarik saksi menghubungi nomor sales yang tertera di Brosur tersebut;
- Bahwa saksi langsung berhubungan dengan Sdr. Farhan sebagai Sales, kemudian saksi mendatangi lokasi perumahan De' Alexandria dan oleh Sdr. Farhan saya dijelaskan bahwa perumahan De' Alexandria adalah perumahan berbasis Syariah, yang mempunyai konsep sebagai berikut:
 - Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
 - Tidak ada pengecekan BI Checking;



- Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
- Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan
- Proses Akad tidak ada masalah
- Bahwa dikarenakan Saksi tertarik atas penjelasan dan konsep Syariah yang diberikan oleh PT ARM. Maka saksi membayar booking fee sekitar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) secara cash di Kantor Pemasaran Pemasaran De' Alexandria;
- Bahwa kemudian saksi menandatangani Akad Perjanjian Istishna yang menurut Terdakwa akad tersebut sama dengan PPJB, saksi menandatangani Akad Perjanjian Istishna tersebut dihadapan Notaris Artati Sri Rezeki SH.
- Bahwa setelah melakukan pembayaran Booking Fee, Saksi melakukan pembayaran Down Payment sebesar 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), lalu saksi melakukan pembayaran angsuran sebanyak 12 Kali sebesar Rp. 3.200.000,00 (tiga juta dua ratus) yang saksi bayarkan setiap tanggal 10 dari Bulan Maret 2016 sampai dengan Bulan Februari 2017 yang saksi bayarkan ke rekening atas nama PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa isi dari Perjanjian dari Akad Istishna adalah tentang hak dan kewajiban antara Konsumen dan Pengembang, yang antara lain bahwa saksi membeli angsuran rumah Blok E Nomor 66 dengan luas tanah 72 m2 dan bangunan 36 m2 dengan total rumah senilai Rp. 379.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh Sembilan juta rupiah) dengan Total Down Payment sebesar 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan untuk pembayaran angsuran dicicil dengan tenor 120 bulan atau 10 tahun dengan cicilan perbulan sebesar Rp. 3.204.000,00 (tiga juta dua ratus empat ribu rupiah) yang dibayarkan setiap tanggal 10 tiap bulannya dan Pelaksanaan pembangunan dimulai Bulan Juli tahun 2016 dan akan diserahkan kepada konsumen paling lambat bulan Oktober tahun 2017;
- Bahwa saksi menunggu sampai 1 (satu) tahun namun sampai saat ini tidak ada pembangunan di De' Alexandria, dan tidak ada juga penyerahan kunci dari PT ARM CIPTA MULIA kepada saksi;
- Bahwa pada waktu itu yang melakukan tanda tangan adalah konsumen dan untuk direktur diwakilkan oleh Saksi Moch. Afif Azhar dan Notaris;
- Bahwa saksi Moch. Afif Azhar bertanda tangan di Perjanjian Akad Istishna sebagai Executive Project Manager, atau dibawahnya Terdakwa, sebagai Direktur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada awalnya tidak ada penjelasan kepada Saksi ataupun kepada Konsumen tentang status tanahnya, namun pada akhirnya setelah didesak oleh Konsumen baru ada penjelasan bahwa tanah di De' Alexandria masih dalam proses;
- Bahwa saksi menjadi kuasa dari 41 orang korban atau konsumen dari para PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa korban-korban tersebut adalah konsumen PT ARM CIPTA MULIA dari perumahan De' Alexandria, The New Alexandria, Cordova Green Living;
- Bahwa setahu saksi ada beberapa konsumen dari PT ARM CIPTA MULIA yang menggugat, namun saksi mendapatkan informasi bahwa PT ARM CIPTA MULIA sudah pailit;
- Bahwa saksi terakhir membayar cicilan ke PT ARM CIPTA MULIA pada Februari 2017;
- Bahwa saksi tidak mengenal Saksi Saiful Mu'minin dan Saksi Mia Mustika Dewi;
- Bahwa kerugian saksi atas kejadian ini sekitar Rp. 73,457,036,00 (tujuh puluh tiga empat ratus lima puluh tujuh ribu tiga puluh enam rupiah);
- Bahwa pada waktu itu ada, pada saat Terdakwa dipanggil dan diperiksa di Bareskrim Polri, Terdakwa menjelaskan kepada Saksi, bahwa Terdakwa akan membicarakannya diluar dan akan Menyelesaikan semua Permasalahan tentang Perumahan Syariah ini, namun sampai saat ini tidak ada realisasinya;
- Bahwa saksi mengetahui, Konsep yang ditawarkan di perumahan The New Alexandria dan Cordova Green Living sama konsepnya, yaitu berkonsep Properti Syariah;
- Bahwa saksi mengetahui karena diceritakan oleh Saksi-saksi Korban di Perumahan The New Alexandria dan Cordova Green Living;
- Bahwa untuk Kerugiannya sekitar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) namun untuk perincian dari nilai kerugian tersebut saksi lupa;
- Bahwa yang saksi tahu, bahwa permasalahannya adalah Perumahan yang ditawarkan oleh Pengembang, Yaitu PT ARM CIPTA MULIA tidak kunjung membuat perumahan di Perumahan De' Alexandria, The New Alexandria dan Cordova Green Living , sehingga Terdakwa dan kawan-kawan dibawa ke Pengadilan;

Halaman 43 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui secara rinci, namun yang saksi tahu bahwa sudah ada korban di Perumahan Cordova Green Living, yang Konsumennya sudah membayar namun perumahan tersebut tidak dibangun;
- Bahwa saksi hanya mengetahui secara pasti kejadian di Perumahan De' Alexandria, dan Saksi hanya diberikan kuasa dari para korban atau Konsumen PT ARM CIPTA MULIA atas perumahan De' Alexandria, The New Alexandria dan Cordova Green Living untuk Melaporkan Saksi Aria dan Kawan-Kawan dikarenakan tidak ada pembangunan dan pertanggungjawaban dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi melaporkan Saksi Aria Durman, dikarenakan saksi mengetahui bahwa direktur dari PT ARM CIPTA MULIA adalah Saksi Aria Durman;
- Bahwa jumlah kosumen yang dirugikan karena sudah melakukan pembayaran perumahan baik itu Perumahan De' Alexandria, Perumahan The New Alexandria, maupun Perumaha Cordiva Green Living adalah sekitar 150 orang

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

2. Saksi PRIHANTO, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang pembelian unit rumah di, The New Alexandria;
- Bahwa saksi pernah diperiksa di penyidik;
- Bahwa keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar
- Bahwa saksi mengenal Terdakwa di Kantor Pemasaran Perumahan De' Alexandria yang berlokasi di Kp. Sudimampir RT. 002/ RW. 001, Desa Cimanggis, Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor, dalam rangka memberikan booking fee untuk pembelian Perumahan De' Alexandria sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah);
- Bahwa saksi Mengenal Saksi Saiful Mu'Minin, dikarenakan Saksi Saiful Mu'Minin yang menandatangani Perjanjian Akad Istihna dengan saksi sesuai dengan Akad pada tanggal 17 September 2016, untuk pembelian unit di The New Alexandria dan saksi juga sempat bertemu dengan Saksi Moch. Afif Azhar ketika saksi mau melihat lokasi perumahan;

Halaman 44 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada awalnya sekitar bulan Februari 2016, saksi tertarik untuk membeli Perumahan The New Alexandria, saksi melihat iklan di Facebook, lalu dari postingan Facebook tersebut saksi datang ke kantor Pemasaran, disana saksi bertemu dengan Terdakwa, dan Terdakwa menjelaskan tentang konsep perumahan Syariah yaitu:
 - Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
 - Tidak ada pengecekan BI Checking;
 - Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
 - Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan
 - Proses Akad tidak akan ada masalah
- Bahwa selanjutnya saksi sempat pergi ke lokasi perumahan The New Alexandria dan bertemu dengan Saksi Moch. Afif Azhar;
- Bahwa setelah saksi merasa cocok dengan lokasi dan konsep syariah, saksi tertarik untuk membeli unit di The New Alexandria, saksi langsung memberikan uang muka (booking fee) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk pemesanan rumah Blok E.44 dengan luas tanah 78 M2 dan bangunan 36 M2, dengan harga Rp. 441.852.000,- (empat ratus empat puluh satu juta delapan ratus lima puluh dua ribu rupiah) yang dibayar dengan cara kredit selama 10 tahun atau 120 bulan;
- Bahwa setelah itu Saksi melakukan penandatanganan Perjanjian Akad Istishna pada tanggal 17 September 2016 yang pada waktu itu di tandatangani oleh saksi, Saksi Saiful Mu'Minin yang disaksikan oleh beberapa marketing serta Notaris ARTATI SRI REZEKI, S.H. yang langsung melakukan waarmarking pada akad tersebut;
- Bahwa sesuai Akad Perjanjian Istishna yang menyatakan penyelesaian pembangunan paling lambat pada bulan April 2018, namun sampai saat ini saksi belum melihat adanya pembangunan dan penyerahan kunci kepada saksi;
- Bahwa untuk Pembayaran Down Payment saksi sudah membayarkan sebesar Rp. 66.000.000,00 (enam puluh enam ribu rupiah) yang di bayar secara berkala sebanyak 6 (enam) kali
- Bahwa saksi sudah melakukan pembayaran cicilan sebanyak 5 (lima) kali dengan perincian sebagaimana berikut:

Halaman 45 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran cicilan pertama bulan November 2016 senilai Rp. 3.500.310,00,- (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 2 November 2016;
 - Pembayaran cicilan kedua bulan Desember 2016 senilai Rp. 3.500.310,00,- (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 1 Desember 2016;
 - Pembayaran cicilan ketiga bulan Februari 2017 senilai Rp. 3.500.310,00,- (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 3 Februari 2017;
 - Pembayaran cicilan pertama bulan Februari 2017 senilai Rp. 3.500.310,00,- (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 3 Februari 2017;
 - Pembayaran cicilan pertama bulan Maret 2017 senilai Rp. 3.500.310,00,- (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 10 Maret 2017;
 - Bahwa setiap uang yang saksi setorkan, saksi bayarkan ke ke Rekening Bank BNI Syariah No. Rek : 0377472963 atas nama PT. ARM CIPTA MULIA;
 - Bahwa pada awalnya saksi tidak mengetahui bahwa perumahan yang berada di The New Alexandria adalah relokasi dari perumahan De' Alexandria;
 - Bahwa pada saat bertemu dengan Terdakwa, Saksi hanya diberikan informasi tentang spesifikasi bangunan saja, untuk status tanah dan perizinan yang sudah dimiliki PT ARM CIPTA MULIA untuk pembangunan di The New Alexandria tidak dijelaskan;
 - Bahwa saksi pernah mendatangi Kantor pemasaran PT. ARM CIPTA MULIA namun kantor tersebut sudah tutup;
 - Bahwa saksi juga pernah diundang oleh korban konsumen Perumahan The New Alexandria dan Perumahan De' Alexandria untuk hadir di suatu Gedung KNPI, Kec. Cibinong, Kab. Bogor, namun sampai saat ini belum ada realisasi bangunan maupun pengembalian uang
 - Bahwa total kerugian yang saksi alami sebesar Rp. 83.501.550,00 (delapan puluh tiga lima ratus seribu lima ratus lima puluh rupiah);
- Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut.

Halaman 46 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



3. Saksi ZULFAHMI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang Kasus pembelian unit rumah di Perumahan Syariah De' Alexandria dan The New Alexandria;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa di penyidik;
- Bahwa Keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar
- Bahwa Saksi mengenal Terdakwa di Kantor Pemasaran Perumahan De' Alexandria yang berlokasi di Kp. Sudimampir RT. 002/ RW. 001, Desa Cimanggis, Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor, dalam rangka memberikan booking fee untuk pembelian Perumahan De' Alexandria sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa saksi hanya Mengenal Saksi Moch. Afif Azhar dan tidak mengenal Saksi Saiful Mu'Minin dan Saksi Mia Mustika Dewi dikarenakan pada saat saya melihat lokasi perumahan yang berada di De' Alexandria, Saksi diantar oleh Saksi Moch. Afif Azhar;
- Bahwa pada awalnya sekitar bulan Februari 2015, saksi ditawarkan oleh saudara saksi yang bernama sdr. Hilman untuk menghubungi Terdakwa, Karena sdr. Hilman mengetahui bahwa saksi sedang mencari rumah;
- Bahwa selanjutnya pada tanggal 9 Maret 2015, saksi bertemu dengan Terdakwa, di Kantor Pemasaran Perumahan De' Alexandria, disana saksi bertemu dengan Terdakwa, dan Terdakwa menjelaskan tentang konsep perumahan Syariah yaitu:
 - Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
 - Tidak ada pengecekan BI Checking;
 - Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
 - Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan
 - Proses Akad tidak akan ada masalah



- Bahwa setelah saksi merasa cocok dengan lokasi dan konsep syariah, saksi tertarik untuk membeli unit di The De' Alexandria, saksi langsung memberikan uang muka (booking fee) sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) untuk pemesanan rumah Blok C.39 dengan luas tanah 90 M2 dan bangunan 54 M2, dengan harga cash Rp. 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) yang dibayar dengan cara kredit selama 10 tahun atau 120 bulan dan harga rumah menjadi Rp. 571.600.000,- (lima ratus tujuh puluh satu juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa setelah itu Saksi melakukan penandatanganan Perjanjian Akad Istishna pada tanggal 6 September 2015 yang pada waktu itu di tandatangi oleh saksi, dan Terdakwa yang disaksikan oleh beberapa marketing serta Notaris ARTATI SRI REZEKI, S.H. yang langsung melakukan waarmarking pada akad tersebut;
- Bahwa sesuai Akad Perjanjian Istishna yang menyatakan penyelesaian pembangunan paling lambat pada bulan Desember tahun 2016, namun sampai saat ini saksi belum melihat adanya pembangunan dan penyerahan kunci kepada saksi;
- Bahwa untuk Pembayaran Down Payment saksi sudah membayarkan sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang di bayar secara berkala sebanyak 4 (empat) kali
- Bahwa saksi sudah melakukan pembayaran cicilan sebanyak 4 (empat) kali dengan perincian sebagaimana berikut:
 - Pembayaran cicilan pertama bulan September 2015 senilai Rp. 2.620.000,00,- (dua juta enam ratus dua puluh ribu rupiah) pada tanggal 14 September 2015;
 - Pembayaran cicilan bulan Oktober 2015 sampai dengan Maret 2016 dengan total keseluruhan Rp. 16.506.000,00,- (enam belas juta lima ratus enam ribu rupiah) pada tanggal 18 Februari 2016;
 - Pembayaran cicilan bulan April 2016 sampai dengan bulan Mei 2016 dengan total keseluruhan Rp. 5.764.000,00,- (lima juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah) pada tanggal 8 April 2016;
 - Pembayaran cicilan bulan Juni 2016 sampai dengan bulan Desember 2016 dengan total keseluruhan Rp. 20.174.000,00,- (dua puluh juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah) pada tanggal 18 Juli 2016;
- Bahwa setiap uang yang saksi setorkan, saksi bayarkan ke ke Rekening Bank BNI Syariah No. Rek : 0377472963 atas nama PT. ARM CIPTA MULIA;



- Bahwa setelah Perumahan De'Alexandria tidak bisa dilakukan pembangunan dikarenakan ada permasalahan dengan lokasi tanah;
 - Bahwa pihak PT. ARM CIPTA MULIA mengundang seluruh konsumen melalui Whatsapp untuk hadir di suatu gedung di daerah Bojong, Bogor dan pada saat itu, uang yang sudah diterima oleh pihak PT. ARM CIPTA MULIA dialihkan untuk pembelian unit perumahan The New Alexandria yang terletak di Jl. Raya Sudimampir Tonjong RT. 003/ RW. 003 Kp. Sudimampir Desa Cimanggis Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor;
 - Bahwa kemudian dibuatkan kembali Perjanjian Akad Istishna pada tanggal 13 Desember 2015 antara saksi dengan Saksi Moch. Afif Azhar selaku Executive Project Manager Perumahan The New Alexandria, namun Perjanjian Akad Istishna tersebut baru ditandatangani sekitar bulan Oktober 2016, yang saksi tandatangani di Komplek Ruko Cibinong, City Centre Blok D No. 5 Jl. Tegar Beriman Pemda Cibinong, Kab. Bogor dengan para pihaknya yakni Saksi Moch. Afif Azhar selaku pihak pertama dan saksi selaku pihak kedua, dengan disaksikan oleh beberapa marketing serta Notaris Artati Sri Rezeki, S.H. yang langsung melakukan waarmarking pada akad tersebut;
 - Bahwa pada isi perjanjian Akad Istishna tersebut kami para konsumen dijanjikan untuk diserahkan kunci paling lambat bulan Oktober tahun 2017, namun kejadiannya sama dengan perumahan di De' Alexandria, saksi tidak pernah diberikan serah terima kunci sampai sekarang, oleh karena itu saksi sudah tidak melanjutkan cicilan pada Bulan Desember 2016;
 - Bahwa saksi juga pernah diundang oleh korban konsumen Perumahan The New Alexandria dan Perumaha De'Alexandria untuk hadir di suatu Gedung KNPI, Kec. Cibinong, Kab. Bogor, namun sampai saat ini belum ada realisasi bangunan maupun pengembalian uang
 - Bahwa pada saat bertemu dengan Terdakwa, Saksi hanya diberikan informasi tentang spesifikasi bangunan saja, untuk status tanah dan perizinan yang sudah dimiliki PT ARM CIPTA MULIA untuk pembangunan di De' Alexandria tidak dijelaskan;
 - Bahwa Total kerugian yang saksi alami sebesar Rp. 125.064.000,00 (seratus dua puluh lima juta enam puluh empat ribu rupiah);
- Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut;
4. Saksi ASIKIN,S.H, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang status tanah di Kp. Sudimampir RT.002/RW001 Ds. Cimanggis Kec. Bojong Gede;
 - Bahwa saksi pernah diperiksa di penyidik;
 - Bahwa Keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar
 - Bahwa saksi tidak mengenal Terdakwa, Saksi Moch Afif Azhar, Saksi Saiful Mu'Minin dan Saksi Mia Mustika Dewi;
 - Bahwa saksi disini mau menjelaskan bahwa tanah yang terletak di Kp. Sudimampir RT.002/RW001 Ds. Cimanggis Kec. Bojong Gede adalah milik koperasi BPKP dan Koperasi BPKP tidak pernah menjual tanah tersebut kepada PT ARM CIPTA MULIA;
 - Bahwa Alas hak dari tanah yang terletak di Kp. Sudimampir RT.002/RW001 Ds. Cimanggis Kec. Bojong Gede adalah berupa SHG No 2 tahun 1990 atas nama Koperasi BPKP dengan luas kurang lebih 42 Ha, namun pada tahun 1990 Koperasi BPKP memecah tanah tersebut menjadi 649 Sertifikat menjadi masing-masing pemilik, jadi sejak tahun 1990 status kepemilikan tanah tersebut sudah menjadi milik persorangan dengan dasar Sertifikat;
 - Bahwa kejadian ini berawal pada tahun 2015 PT. ARM CIPTA MULIA pernah melakukan pengurukan terhadap tanah di Kp. Sudimampir RT.002/001 Ds. Cimanggis Kec. Bojong Gede Jawa Barat dan diketahui bahwa tanah tersebut milik Sdr. Lukman Nulhakim (Pensiun BPKP), dengan adanya pengurukan tersebut kemudian Sdr. Lukman Nulhakim melaporkan Terdakwa ke Polres Depok
 - Bahwa setelah ditelusuri bahwa PT ARM CIPTA MULIA sudah dibeli dari Sdr. Nisfu;
 - Bahwa saat ini tanah yang terletak di Kp. Sudimampir RT. 002/RW.001 Ds. Cimanggis Kec. Bojong Gede Jawa Barat tersebut sudah bukan milik Koperasi BPKP namun sudah milik perorangan ada sebagian tanah yang telah dijual kepada Perumahan Riscon dengan bukti peralihan;
- Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut.
5. Saksi MUHAMMAD BURHANI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi, dikarenakan saksi yang melakukan take over di PT ARM CIPTA MULIA;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan saksi yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan adalah benar;
- Bahwa saksi tidak mengenal Saksi Mia Mustika Dewi, Saksi hanya mengenal Terdakwa;
- Bahwa saksi sudah mengenal lama dengan Terdakwa, Saksi mengenal Terdakwa sejak tahun 2016;
- Bahwa saksi dikenalkan dengan Terdakwa oleh Teman Saksi yang bernama Sdr. Herdian yang juga selaku pengacara Terdakwa;
- Bahwa saksi melakukan take over PT ARM CIPTA MULIA karena memang murni ingin menolong para Konsumen dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa pada bulan Mei 2017 Terdakwa meminta kepada Saksi untuk melakukan take over PT. ARM CIPTA MULIA saat itu sedang dalam masalah kepercayaan dari para konsumen sehingga saksi diminta menjadi Komisaris Utama;
- Bahwa setelah itu saksi melakukan proses take over dan menjadi Komisaris Utama PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT sejak 13 Juni 2017 dengan dasar Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. ARM CIPTA MULIA No. 7 yang dibuat dihadapan Notaris Octa Puspitasari, S.H;
- Bahwa pada awalnya saksi tidak mengetahui bahwa permasalahan dari PT ARM CIPTA MULIA tidak terlalu banyak dan Perusahaan masih bisa diselamatkan;
- Bahwa saksi mendapatkan informasi dari pihak Management PT ARM CIPTA MULIA, bahwa banyak komplain dari para konsumen dari berbagai daerah seperti Bogor, Bandung dan Cikarang;
- Bahwa saksi mencoba menghubungi Terdakwa, Namun Terdakwa tidak mau terbuka dan terkesan menghindar, maka saksi memintakan Surat Pernyataan kepada Terdakwa yang dibuat di notaris, bahwa pertanggungjawaban kepada konsumen sebelum dilakukan take over oleh saksi adalah pertanggung jawaban dari Terdakwa;
- Bahwa pada saat penandatanganan hanya ada saksi, Terdakwa, Orang tua dari Terdakwa, dan Istri dari Terdakwa;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA bergerak di bidang property dengan konsep Syariah;

Halaman 51 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



- Bahwa setelah take over Permasalahan tidak dapat kami selesaikan, dikarenakan permasalahan tersebut sudah terlalu banyak dan PT ARM CIPTA MULIA tidak memiliki aset, Adapun aset yang dimiliki itupun hanya kantor, sedangkan aset tanah juga tidak ada, dikarenakan belum menjadi hak milik dari PT ARM CIPTA MULIA, Pembayaran atas tanah tersebut baru berupa down payment, memang betul ada pembagian saham PT. ARM Cipta Mulia Development dengan managemet baru setelah di take over, namun pada kenyataannya, saksi tidak memiliki saham tersebut;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA sudah dipailitkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti tentang Perumahan Cordova Green Living yang berada di Cikarang;
- Bahwa ketika take over dilakukan Management baru dari PT ARM CIPTA MULIA baru fokus ke perumahan The New Alexandria yang berada di balong gede;
- Bahwa ketika tim audit kami ingin mengecek ke proyek perumahan yang lain, Terdakwa sudah tidak bisa dihubungi lagi;
- Bahwa yang saksi ketahui, bahwa PT ARM CIPTA MULIA dengan management baru belum pernah berhasil membangun perumahan, namun yang saksi tahu ketika sebelum di take over, PT ARM CIPTA MULIA pernah berhasil membangun perumahan, namun tepatnya saksi tidak mengetahuinya
- Bahwa tujuan saksi melakukan take over PT ARM CIPTA MULIA adalah menolong Terdakwa, sebagai fasilitator atau menjembatani untuk menyelesaikan proyek The New Alexandria yang berada di balong gede;
- Bahwa setelah dilakukan take over, tidak ada penyelesaiannya, dikarenakan terlalu banyak beban dan biaya jika memang mau menyelesaikan permasalahan ini;
- Bahwa yang membuat saksi yakin bahwa menurut Terdakwa, permasalahan ini dapat diselesaikan dengan cara market ulang, pembayaran dari konsumen, dan dari para investor;
- Bahwa Terdakwa, menjelaskan bahwa bakal ada investor dari Terdakwa, dan jika memang digabung dengan investor dari saksi, maka bisa menyelesaikan permasalahan ini;
- Bahwa kenyataan tidak bisa diselesaikan dikarenakan setelah dilakukan penghitungan untuk bisa menyelesaikan permasalahan ini, sekiranya dibutuhkan biaya sebesar Rp. 80.000.000.000,00 (delapan puluh milyar)



- Bahwa ketika melakukan take over PT ARM CIPTA MULIA, Terdakwa tidak pernah menjelaskan bahwa ada proyek perumahan di wilayah cikarang, Saksi baru mengetahui ketika ada konsumen Cordova Green Living yang menelepon dan komplain ke customer care;
- Bahwa saksi tidak pernah membuat permohonan pailit ataupun dilibatkan untuk membuat PT ARM CIPTA MULIA pailit;
- Bahwa saksi baru mengetahui bahwa PT ARM CIPTA MULIA itu pailit, ketika ada telepon dari kurator, bahwa dia menerangkan PT ARM CIPTA MULIA sudah pailit;
- Bahwa setelah dilakukan Take Over dengan Management Baru, Terdakwa tidak terbuka dengan Permasalahan di PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Terdakwa susah dihubungi terkait pembicaraan tentang penyelesaian permasalahan di PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi belum pernah bertemu dengan Saksi Mia Mustika Dewi;
- Bahwa akibatnya sekarang saksi tidak dipercayai lagi oleh orang, karena tidak bisa menyelesaikan permasalahan ini;

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

-Bahwa Saksi Muhammad Burhani sudah berkomitmen dengan Terdakwa jika sudah dilakukan take over, maka Terdakwa akan berkomitmen dengan Pekerjaan dari Management baru;

6. Saksi SATRIO WIJAMUKTI,SSI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang Kasus pembelian unit rumah di Perumahan Syariah The New Alexandria;
- Bahwa saksi pernah diperiksa di penyidik;
- Bahwa keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar
- Bahwa saksi mengenal Terdakwa dari Saksi Moch. Afif Azhar, Saksi Moch Afif Azhar adalah Keponakan dari saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan Terdakwa, karena Terdakwa adalah Direktur dari PT ARM CIPTA MULIA tempat Saksi Moch Afif Azhar bekerja sebagai Executif Project Manager di Perumahan The New Alexandria;
- Bahwa saksi tidak mengenal dengan Saksi Saiful Mu'Minin dan Saksi Mia Mustika Dewi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada awalnya Saksi Moch. Afif Azhar menawarkan perumahan di The New Alexandria kepada Saksi dan Istri Saksi;
- Bahwa saksi Moch. Afif Azhar memberikan brosur Perumahan The Alexandria dan juga menyampaikan bahwa perumahan tersebut adalah perumahan syariah dengan konsep sebagai berikut:
 - Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
 - Tidak ada pengecekan BI Checking;
 - Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
 - Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan
 - Proses Akad tidak akan ada masalah
- Bahwa setelah Saksi Moch. Afif Azhar menawarkan kepada Saksi dan Istri Saksi kemudian Saksi dan Istri Saksi diajak untuk melihat ke lokasi tempat pembangunan The New Alexandria yang berada di Kp. Sudimampir Kec. Bojonggede Kab. Bogor, saat itu kondisi bidang tanahnya masih tanah kosong banyak rumput alang-alang;
- Bahwa setelah saksi merasa cocok dengan lokasi dan konsep syariah, saksi tertarik untuk membeli unit di The New Alexandria, saksi langsung memberikan uang muka (booking fee) sebesar Rp. 44.000.000,00 (empat puluh empat juta rupiah) ke rekening BNI Syariah a.n. PT. ARM Cipta Mulia pada bulan Agustus 2015;
- Bahwa setelah itu istri Saksi yang bernama Sdri. Sri Handayani melakukan tanda tangan Perjanjian Akad Istishna dengan Saksi Moch. Afif Azhar selaku kuasa dari Direktur PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa menurut isi dari perjanjian Akad Istishna bahwa konsumen akan diberikan serah terima kunci rumah di Perumahan The New Alexandria, yaitu pada bulan Desember 2016, namun sampai akhir Desember 2016, pembangunan di perumahan The New Alexandria tidak kunjung dibuat;
- Bahwa saksi lalu mendatangi Kantor Pemasaran PT ARM CIPTA MULIA dengan Saksi Moch. Afif Azhar, disana saksi bertemu dengan Manager PT ARM CIPTA MULIA, saksi membicarakan tentang pembatalan pembelian rumah di The New Alexandria, dan meminta pengembalian uang, dan pihak manajemen menyanggupi untuk mengembalikan uang Saksi tetapi menunggu investor memberikan modal terlebih dahulu ke PT. ARM CIPTA MULIA;

Halaman 54 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pengembalian dana kepada saksi, yaitu sebesar Rp. 9.000.000,00 (sembilan juta rupiah), namun untuk sisanya uang saksi belum dikembalikan oleh PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi tidak melakukan complain kepada Saksi Moch. Afif Azhar dikarenakan pada Akhir Desember 2016, Saksi Moch. Afif Azhar sudah tidak bekerja di PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi tidak mendapatkan penjelasan kenapa PT ARM CIPTA MULIA tidak melakukan pembangunan perumahan di The New Alexandria;
- Bahwa pada saat ditawarkan oleh Saksi Moch. Afif Azhar, Saksi hanya diberikan informasi tentang spesifikasi bangunan saja, untuk status tanah dan perizinan yang sudah dimiliki PT ARM CIPTA MULIA untuk pembangunan di The New Alexandria tidak dijelaskan;
- Bahwa saksi pernah diundang oleh korban konsumen Perumahan The New Alexandria dan Perumahan De'Alexandria untuk hadir di suatu Gedung KNPI, Kec. Cibinong, Kab. Bogor, namun sampai saat ini belum ada realisasi bangunan maupun pengembalian uang;

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

7. Saksi JAJANG DACE HATOMI,S.IP, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang perizinan untuk pembangunan rumah dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi pernah diperiksa di penyidik;
- Bahwa Keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar
- Bahwa saksi Tidak Mengenal Terdakwa Saksi Saiful Mu'Minin dan Saksi Mia Mustika Dewi;
- Bahwa saksi bekerja di Kantor Kecamatan Bojong Gede sejak bulan Maret 2015 sampai saat ini sebagai Camat Bojong Gede dimana tugas dan tanggung jawabnya yakni pelaksanaan pelayanan administrasi masyarakat khususnya warga Kecamatan Bojong Gede;



- Bahwa saksi mengetahui bahwa PT ARM CIPTA MULIA memang berencana akan membangun perumahan di Kecamatan Bojong Gede tepatnya di Kp. Sudimampir Kel. Cimanggis Kec. Bojong Gede Bogor, namun setahu saksi diatas lahan tersebut baru dibuat 2 (dua) unit rumah contoh saja, itupun saksi ditegur oleh Kepala Desa Cimanggis yaitu Saksi Abdul Azis dikarenakan PT. ARM CIPTA MULIA tidak ada pengurusan izin kepada pihak Kantor Kecamatan Bojong Gede, baik ijin lingkungan, izin lokasi dari badan perizinan Kabupaten serta izin mendirikan bangunan;
- Bahwa setelah saksi mendapatkan teguran secara lisan saksi lalu melakukan pengecekan bahwa diatas lahan tersebut belum atas nama PT ARM CIPTA MULIA, dan tidak berizin, sehingga saksi mengirimkan Surat No. : 503/09/V/2016, tanggal 9 Mei 2016 perihal pemberitahuan penghentian sementara, namun tidak ada tanggapan sama sekali dari pihak PT. ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik BPKP, dan tidak ada bukti peralihan kepemilikan kepada PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima dana sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta) untuk mengeluarkan Surat Pelepasan & Penomoran Hak (SPH) dari Terdakwa maupun PT ARM CIPTA MULIA;

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

- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA sudah mempunyai izin, yaitu izin lingkungan, izin prinsip dan izin lokasi;
- Bahwa saksi sudah memproses melalui desa dan kelurahan dengan mengeluarkan dana sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta) untuk mengeluarkan Surat Pelepasan & Penomoran Hak (SPH);
- Bahwa yang menerima dana sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta) untuk mengeluarkan Surat Pelepasan & Penomoran Hak (SPH) adalah Desa, Sekretaris Camat dan Camat sedangkan Pak Burhan yang menjadi saksinya,
- Bahwa Terdakwa tidak menerima kwitanasi atau bukti pembayaran terhadap dana sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta) untuk mengeluarkan Surat Pelepasan & Penomoran Hak (SPH);

8. Saksi ABDUL AZIS ANWAR,S.E, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang perizinan untuk pembangunan rumah dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa di penyidik;
- Bahwa keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar
- Bahwa saksi Mengenal Terdakwa, namun tidak mengenal Saksi Saiful Mu'Minin dan Saksi Mia Mustika Dewi;
- Bahwa saksi bekerja di Kantor Desa Cimanggis sejak bulan Mei 2013 sampai saat ini sebagai Kepala Desa Cimanggis,
- Bahwa saksi mempunyai tugas dan tanggung jawabnya yakni melaksanakan pelayanan administrasi masyarakat warga Desa Cimanggis
- Bahwa pada awalnya, sekitar pertengahan tahun 2015 Terdakwa pernah bersilaturahmi kepada saksi, dan meminta kepada saksi memastikan keabsahan kepemilikan atas bidang tanah di Kp. Sudimampir RT.006/003 Kel. Cimanggis Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor Jawa Barat yang nantinya menjadi lokasi kedua dalam tahap pembangunan perumahan The New Alexandria;
- Bahwa hal tersebut dikarenakan Terdakwa ingin merelokasi perumahan De' Alexandria ke Kp. Sudimampir RT.006/003 Kel. Cimanggis Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor Jawa Barat;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah De'Alexandria yang berlokasi di Kp. Sudimampir Rt.03/002 Kel. Cimanggis Kec. Bojong Gede, Bogor, Jawa barat dihentikan pihak BPKP dan pondok pesantren HOLIBIN yang mengaku memiliki lahan tersebut dan oleh pihak Kantor Desa karena dalam pembangunannya tidak memiliki Izin Lingkungan, izin mendirikan bangunan dan izin lokasi, lalu setelah menghubungi saksi, apakah perumahan jadi di relokasi ke Kp. Sudimampir RT.006/003 Kel. Cimanggis Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor?
- Bahwa setelah Terdakwa meminta saksi untuk memastikan keabsahan kepemilikan atas bidang tanah di Kp. Sudimampir RT.006/003 Kel. Cimanggis Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor;
- Bahwa saksi lalu mengenalkan kepada Pak RW yaitu Sdr. Saaman, dikarenakan Sdr. Saaman adalah Kuasa penjual dari para warga untuk dibeli oleh PT ARM CIPTA MULIA;

Halaman 57 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, ada kesepakatan dengan Sdr. Saaman, tanah tersebut dibeli dengan harga Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) permeter, dan sudah ada tanda jadi yang dibayarkan sebanyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), namun tanah tersebut tidak menjadi milik dari PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan belum ada pelunasan sampai hari ini;
 - Bahwa oleh karena itu saksi pernah menegur secara lisan Bapak Camat yaitu Saksi Jajang Dace Hatomi,S.IP, bahwa PT ARM CIPTA MULIA sudah membangun rumah contoh di Kp. Sudimampir RT.006/003 Kel. Cimanggis Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor, tanpa ada pelunasan kepada pemilik lahan dan saksi meminta kepada Bapak Camat untuk mengecek izin dan menghentikan pembangunannya;
 - Bahwa Saksi tidak pernah menerima dana sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta) untuk mengeluarkan Surat Pelepasan & Penomoran Hak (SPH) dari Terdakwa maupun PT ARM CIPTA MULIA;
 - Bahwa yang dilaporkan oleh Terdakwa adalah Sdr. Saarman dan Abdul Azis, bukan saksi yang bernama Abdul Azis Anwar,S.E
Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa keberatan atas keterangan saksi tersebut yaitu.
 - Bahwa PT ARM CIPTA MULIA sudah mempunyai izin, yaitu izin lingkungan, izin prinsip dan izin lokasi;
 - Bahwa saksi sudah memproses melalui desa dan kelurahan dengan mengeluarkan dana sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta) untuk mengeluarkan Surat Pelepasan & Penomoran Hak (SPH);
 - Bahwa yang menerima dana sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta) untuk mengeluarkan Surat Pelepasan & Penomoran Hak (SPH) adalah Desa, Sekretaris Camat dan Camat sedangkan Pak Burhan yang menjadi saksinya,
 - Bahwa Terdakwa tidak menerima kwitansi atau bukti pembayaran terhadap dana sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta) untuk mengeluarkan Surat Pelepasan & Penomoran Hak (SPH);
9. Saksi AYU RAHMATIA NINGSIH, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang Kasus pembelian unit rumah di Perumahan Cordova Green Living;

Halaman 58 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



- Bahwa saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan saksi yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan adalah benar;
- Bahwa pada awalnya saksi memang sedang mencari rumah, lalu saksi mendapatkan informasi dari Instagram tentang Perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa dari postingan di Instagram tersebut saksi mencoba menghubungi nomor yg tertera di Postingan tersebut, ketika saksi berkomunikasi, saksi lalu diarahkan untuk datang ke Kantor Pemasaran Cordova Green Living yang berada di Cikarang;
- Bahwa setelah itu saksi dijelaskan tentang Konsep perumahan berbasis Syariah, yang mempunyai konsep sebagai berikut:
 - Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
 - Tidak ada pengecekan BI Checking;
 - Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
 - Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan
 - Proses Akad tidak ada masalah
- Bahwa setelah Penjelasan tersebut saksi tertarik untuk membeli unit di Cordova Green Living, Besoknya saksi melakukan booking fee sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) lalu membayarkan Down Payment sebesar Rp. 131.000.000,00 (seratus tiga puluh satu juta rupiah) dan cicilan sebesar Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah) setiap bulannya yang saksi transfer ke Rekening Bank BNI Syariah No. Rek. 413665195 a.n. PT. ARM CIPTA MULIA, namun sampai saat ini Perumahan yang saksi beli di Cordova Green Living belum kunjung dibuat dan tidak ada penyerahan kunci kepada saksi;
- Bahwa kerugian yang saksi alami karena membeli perumahan di Cordova Green Living sebesar Rp. 191.000.000,00 (seratus Sembilan puluh satu juta rupiah);
- Bahwa pada saat membayar Booking Fee memang ada tanda tangan dari Saksi Mia Mustika Dewi, namun saksi tidak melihat Saksi Mia Mustika Dewi;
- Bahwa saksi Tertarik membeli unit di perumahan Cordova Green Living dikarenakan tertarik dengan konsep Syariahnya, dan yang paling penting bisa terhindar dari riba;



- Bahwa pada saat itu, saksi dijelaskan tentang Fasilitas-fasilitas yang akan saksi dapatkan jika membeli di perumahan Cordova Green Living, saksi juga dijelaskan tentang hak-hak dan kewajiban saksi sebagai konsumen;
- Bahwa pada saat akan melakukan pembelian di Perumahan Cordova Green Living, saksi dijelaskan bahwa tanah di perumahan Cordova Green Living tidak ada masalah atau sengketa, namun terkait tentang status tanahnya tidak dijelaskan secara detil dikarenakan memang saksi tidak menanyakan;
- Bahwa saksi pernah mengecek dan datang langsung ke lokasi tanah perumahan Cordova Green Living, disana ada semacam plang yang bertulisan bahwa tanah ini akan dibangun perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa saksi pernah menandatangani Akad Perjanjian Istishna No. 001/API/Cordova Green Living/VIII/2016, tanggal 10 September 2016 yang menurut penyampaian Saksi Mia Mustika Dewi sama dengan PPJB dan yang bertandatangan di Perjanjian Akad Istishna, adalah Saksi Mia Mustika Dewi sebagai kuasa dari Terdakwa dan ada paraf dari Notaris;
- Bahwa didalam Perjanjian Akad Istishna tersebut juga dijelaskan tentang Hak dan Kewajiban saksi sebagai Konsumen, seperti berapa biaya yang harus dibayar, kapan unit di perumahan Cordova Green Living tersebut akan dibuat dan penyerahan kunci rumah perumahan Cordova Green Living dan Untuk penyerahan kunci memang disebutkan akan diberikan sekitar Bulan Juli 2017m namun kenyataannya unit-unit di perumahan Cordova Green Living tidak ada;
- Bahwa pada waktu itu saksi membeli unit tipe 45 dengan luas tanah sebesar 80 m2 luas bangunan 45 m2 dengan harga rumah ditambah dengan PPN 10% sebesar Rp. 575.820.000,00 + Rp. 57.582.000,00 menjadi Rp. 633.402.000,00, yang akan saksi cicil selama 7 tahun;
- Bahwa memang ada tindak lanjut dari Terdakwa, pada saat itu sekitar Bulan September saksi Bersama dengan para Konsumen dari perumahan Cordova Green Living bertemu dengan Terdakwa di Rumah Makan, dan Terdakwa menjelaskan, bahwa Terdakwa meminta waktu 1 (satu) tahun untuk bisa mengganti uang dari Para Konsumen perumahan Cordova Green Living dan dijelaskan juga pada saat itu bahwa PT ARM CIPTA MULIA sudah di take over, dan mempunyai management baru;
- Bahwa sampai saat ini belum ada pengembalian uang para konsumen perumahan Cordova Green Living, sehingga saksi dan konsumen di perumahan Cordova Green Living, melaporkan Terdakwa ke Kepolisian;

Halaman 60 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui jika perumahan Cordova Green Living bermasalah sekitar bulan April 2017;
- Bahwa saksi mengetahui dari informasi dari Costumer Care yang bernama Sdri. Dewi;
- Bahwa saksi pernah berhubungan langsung dengan Saksi Mia Mustika Dewi sekitar bulan Mei 2016, terkait konfirmasi pembayaran unit di perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa saksi berkomunikasi dengan Saksi Mia Mustika Dewi melalui Whatsapp, dikarenakan di Bulan mei 2016 saksi akan membayarkan Downpayment;
- Bahwa dijelaskan juga oleh Saksi Mia Mustika Dewi bahwa di Bulan Mei 2016, saksi dijanjikan akan ada pertemuan dengan rencana Pembangunan dan tandatangan Perjanjian di Notaris;
- Bahwa sekitar Bulan Juli 2016, saksi pernah di hubungi oleh Sdr. Ade sebagai marketingnya, dia memberitahu kepada saksi bahwa ada masalah di PT ARM CIPTA MULIA, dan jangan membayarkan angsuran, terkait informasi tersebut, saksi melakukan konfirmasi kepada Saksi Mia Mustika Dewi, lalu Saksi Mia Mustika Dewi menjelaskan bahwa di Bulan Agustus 2016 akan dilakukan tanda tangan dengan Notaris dan ada Tim dari Bogor yang akan melakukan Pembangunan Gate di perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa dibulan September 2016, Saksi Mia Mustika Dewi juga menjelaskan bahwa sedang mengurus IMB untuk pembangunan perumahan Cordova Green Living, lalu di Bulan November 2016 Saksi Mia Mustika Dewi menjelaskan bahwa Kantor Pemasaran perumahan Cordova Green Living pindah;
- Bahwa saksi terakhir mencoba berkomunikasi dengan Saksi Mia Mustika Dewi di Bulan Januari 2017, namun tidak ada tanggapan, dan saksi baru mengetahui bahwa Saksi Mia Mustika Dewi sudah resign dari Costumer Service;
- Bahwa saksi stop membayar pada Bulan Maret 2017, dan pada saat saksi datang ke Kantor PT ARM CIPTA MULIA, saksi dijelaskan dan ditawarkan untuk pindah ke Perumahan Medina Azazhra yang diketahui bahwa Perumahan Medina Azzahra merupakan dikembangkan oleh PT. El'green Duta Mulia dan Direktur El'green Duta Mulia adalah Terdakwa;
- Bahwa pada saat itu saksi diberikan kesempatan untuk membaca isi dari perjanjian Akad Istishna;

Halaman 61 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 62 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang Kasus pembelian unit rumah di Perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan saksi yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan adalah benar;
- Bahwa sekitar tanggal 18 Januari 2016, saksi melihat web dan mencari perumahan syariah, kemudian muncul Perumahan Cordova Green Living berbasis syariah sehingga saksi langsung datang ke Kantor Pemasaran di Jl. Cijinga Desa Serang Kec. Cikarang Selatan Kab. Bekasi, kemudian saksi bertemu dengan sdr. LISMA dan Saksi Mia Mustika Dewi selaku Eksekutif Project Manager, lalu Saksi Mia Mustika Dewi menjelaskan kepada saksi bahwa Perumahan Cordova Green Living mempunyai Konsep perumahan berbasis Syariah, yang mempunyai konsep sebagai berikut:
 - Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
 - Tidak ada pengecekan BI Checking;
 - Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
 - Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan
 - Proses Akad tidak akan ada masalah
- Bahwa dikarenakan Tertarik, Saksi melakukan pembayaran untuk pembelian unit Perumahan Cordova Green Living dengan total jumlah Rp. 118.000.000.000,- dengan cara semuanya ditransfer ke Rekening Bank BNI Syariah atas nama PT. ARM CIPTA MULIA dengan cara bertahap, yaitu Booking Fee sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah), Down Payment sebesar Rp. 100.000.000,00 (Seratus juta) dengan 2 (dua) kali pembayaran, dan Cicilan sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dengan 5 (lima) kali pembayaran;
- Bahwa saksi membeli unit dengan tipe rumah 45, Blok C No. 05 dengan luas tanah 80 m², dengan harga total sampai lunas kredit Rp. 753.940.000,- (tujuh ratus lima puluh tiga juta Sembilan ratus empat puluh ribu rupiah) dengan cara kredit selama 12 tahun atau 144 bulan, namun untuk speknya saksi lupa;
- Bahwa saksi juga melakukan penandatanganan Akad Perjanjian Istishna pada tanggal 01 September 2016 di Kantor Notaris Agus, Akad tersebut juga ditandatangani oleh Saksi Mia Mustika Dewi sebagai kuasa dari Sdr. Aria Durman;

Halaman 63 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa didalam perjanjian tersebut serah terima kunci akan diberikan pada bulan Januari 2018, namun sampai saat ini tidak ada realisasinya;
- Bahwa semang ada tindak lanjut dari Terdakwa, pada saat itu sekitar Bulan September saksi Bersama dengan para Konsumen dari perumahan Cordova Green Living bertemu dengan Terdakwa di Rumah Makan, dan Terdakwa menjelaskan, bahwa Terdakwa meminta waktu 1 (satu) tahun untuk bisa mengganti uang dari Para Konsumen perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa dijelaskan juga pada saat itu bahwa PT ARM CIPTA MULIA sudah di take over, dan mempunyai management baru;
- Bahwa pada saat itu tidak ada penjelasan dari Saksi Mia Mustika Dewi persoalan status tanah dan juga perizinan dari perumahan Cordova Green Living, tapi memang pernah dijelaskan bahwa status tanahnya masih Girik;
- Bahwa kerugian saksi sekitar Rp. 185.000.000,00 (seratus delapan puluh lima juta rupiah), untuk tepat kerugiannya saksi lupa;
- Bahwa terakhir saksi membayar cicilan untuk unit di Cordova Green Living, sekitar Bulan November 2017;
- Bahwa awalnya saksi tidak mengetahui, karena tidak ada proses pembangunan di Cordova Green Living, maka saksi menanyakan kepada Saksi Mia Mustika Dewi, lalu Saksi Mia Mustika Dewi menjelaskan agar menghubungi kantor pusat PT. ARM CIPTA MULIA di daerah Cibinong, Saksi Mia Mustika Dewi menjelaskan bahwa Proyeknya tidak berjalan;
- Bahwa dikarenakan saksi sudah mulai curiga maka saksi tidak melanjutkan angsuran, lalu sekiranya pada bulan April 2017 saksi dihubungi oleh sdri. Dewi selaku bagian keuangan pusat untuk menandatangani surat pembatalan pembelian rumah di Kantor Pusat Cibinong yang isinya : akan mengembalikan uang konsumen paling lambat pada bulan Agustus 2018 yang ditandatangani antara saksi dengan Terdakwa;
- Bahwa biasanya saksi menghubungi Sdr. Risma dan ada beberapa kali ke Saksi Mia Mustika Dewi;
- Bahwa untuk tepatnya saksi lupa, namun sekiranya di Bulan November dan Desember Tahun 2017;
- Bahwa saksi menanyakan tentang proses pembangunan di Cordova Green Living, dan dijawab oleh Saksi Mia Mustika Dewi bahwa statusnya sedang Cleaning Lahan;
- Bahwa saksi selalu transfer ke rekening BNI milik PT ARM CIPTA MULIA;

Halaman 64 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan tentang status tanah maupun perizinan yang sudah dimiliki oleh Perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa dikarenakan saksi baru pertama kali membeli rumah, sehingga saksi tidak mengetahui bahwa status tanah dan perizinan itu harus diketahui oleh konsumen;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang Jual Beli Secara Syariah maupun Pembayaran Syariah, yang saksi tahu bahwa konsep Syariah itu tidak ada riba

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

11. Saksi HENRY AGUS, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang Kasus pembelian unit rumah di Perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa di penyidik;
- Bahwa Keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar
- Bahwa saksi mengenal Terdakwa Sebagai Direktur dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi hanya mengenal dengan Saksi Mia Mustika Dewi sebagai Executive Project Manager di Cordova Green Living Cikarang
- Bahwa pada awalnya sekitar bulan November 2015, Saksi beserta Istri Saksi yang bernama Fellycia Poluan mendatangi kantor pemasaran Perumahan Cordova Green Living di Jl. Raya Cikarang-Cibarus, Kp. Kandangroda, RT. 012/ RW. 006, Desa Sukadami, Kec. Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi, saksi bertemu dengan Saksi Mia Mustika Dewi sebagai Executive Project Manager di Cordova Green Living Cikarang;
- Bahwa sisana Saksi meminta informasi tentang Perumahan Executive Project Manager di Cordova Green Living Cikarang lalu Saksi Mia Mustika Dewi menjelaskan tentang konsep perumahan Executive Project Manager di Cordova Green Living menggunakan konsep Syariah yaitu:
 - Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
 - Tidak ada pengecekan BI Checking;
 - Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
 - Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan

Halaman 65 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Proses Akad tidak akan ada masalah
- Bahwa Setelah itu Saksi Mia Mustika Dewi juga menunjukkan kepada saksi dan istri saksi lokasi tanah yang akan dibangun berjarak lebih kurang 500 M2 dari kantor pemasaran berlokasi di Jl. Cijinga, Desa Serang, Kec. Cikarang Selatan, Kab Bekasi;
- Bahwa saksi diperlihatkan lokasi yang telah dikavling-kavling siap dibangun perumahan, saksi Mia Mustika Dewi menyampaikan pula, bahwa perumahan tersebut hanya berjumlah 40 unit dan akan selesai pada bulan Juli 2016 sekaligus serah terima kunci;
- Bahwa setelah saksi merasa cocok dengan lokasi dan konsep syariah, saksi tertarik untuk membeli unit di Cordova Green Living pada tanggal 15 Desember 2015;
- Bahwa saksi dan istri memutuskan membeli 1 unit rumah Type 54/90 seharga Rp. 600.000.000,- namun karena saksi membeli secara cash bertahap diberikan potongan dengan kesepakatan harga Rp. 591.030.000,- dan pada hari itu saksi membayar Booking Fee sebesar Rp. 7.000.000,- dengan transfer ke Rekening BNI Syariah No. 0413665195 atas nama PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT;
- Bahwa setelah itu Saksi melakukan penandatanganan Perjanjian Akad Istishna pada tanggal 10 September 2016 yang pada waktu itu di tandatangani oleh saksi, dan Saksi Mia Mustika Dewi sebagai kuasa dari Terdakwa;
- Bahwa sesuai Akad Perjanjian Istishna yang menyatakan penyelesaian pembangunan paling lambat pada Bulan Juli 2016 berikut Sertipikat Hak Milik, namun sampai saat ini saksi belum melihat adanya pembangunan dan penyerahan kunci kepada saksi;
- Bahwa pada waktu itu Saksi sudah membayarkan Booking Fee sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
- Bahwa saksi juga sudah melakukan pembayaran cicilan sebanyak 5 (lima) kali dengan perincian sebagaimana berikut:
 - Tanggal 22 Desember 2015 angsuran pertama sebesar Rp. 270.000.000,00,- (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);
 - Tanggal 4 Januari 2016 membayar angsuran kedua sebesar Rp. 100.000.000,00,- (seratus juta rupiah);
 - Tanggal 25 Januari 2016 membayar angsuran ketiga sebesar Rp. 50.000.000,00,- (lima puluh juta rupiah);

Halaman 66 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 11 Februari 2016 membayar angsuran ke lima sebesar Rp. 100.000.000,00, (seratus juta rupiah);
- Tanggal 17 Maret 2016 membayar angsuran ke enam (terakhir) sebesar Rp. 64.030.000,- (enam puluh empat juta tiga puluh rupiah);
- Bahwa setiap uang yang saksi setorkan, saksi bayarkan ke ke Rekening Bank BNI Syariah No. Rek : 0377472963 atas nama PT. ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa pada waktu itu Saksi Mia Mustika Dewi menghubungi saksi melalui Whatsapp dan memberitahukan bahwa proyek Perumahan Cordova Green Living gagal, Saksi Mia Mustika Dewi menjajikan solusi yaitu uang saksi akan dikembalikan atau dialihkan ke Perumahan Syariah "MEDINA AZZAHRA" di Setu Bekasi, namun saksi meminta agar uang saksi dikembalikan, namun uang sampai sekarang tidak kembali;
- Bahwa saksi baru mengetahui dari group Whatsapp bahwa Perumahan Cordova Green Living tidak dapat dibangun oleh PT. ARM CIPTA MULIA karena lokasi tanah yang hendak dibangun bersengketa dengan pemiliknya
- Bahwa pada bulan September 2017 Saksi diundang oleh Terdakwa untuk bertemu dengan para Konsumen di Cordova Green Living di Rumah Makan Mang Kabayan Cibinong
- Bahwa Terdakwa menjelaskan bahwa Terdakwa akan mengembalikan uang dari para konsumen Cordova Green Living paling lambat pada bulan Agustus 2018, namun sampai sekarang tidak ada realisasinya;
- Bahwa pada saat bertemu dengan Saksi Mia Mustika Dewi, Saksi hanya diberikan informasi tentang spesifikasi bangunan saja, untuk status tanah dan perizinan yang sudah dimiliki PT ARM CIPTA MULIA untuk pembangunan di Cordova Green Living tidak dijelaskan;
- Bahwa Total kerugian yang saksi alami sebesar Rp. 591.030.000,00 (lima ratus sembilan puluh satu juta tiga puluh ribu rupiah);

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

12. Saksi THATJAH SUNNY, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang pembelian tanah seluas 6689 M2 yang terletak di Kampung Cijingga, Desa Serang, Kecamatan Selatan, Kabupaten Bekasi;

Halaman 67 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan saksi yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan adalah benar;
- Bahwa saksi mengenal Saksi Mia Mustika Dewi, karena Saksi Mia Mustika Dewi adalah perantara terjadinya kesepakatan atau perjanjian antara sdr. Dany Suhendar dengan Terdakwa untuk pembelian tanah di daerah Sukadami, Kampung Cijingga Kel. Serang Kec. Cikarang Selatan Kab. Bekasi;
- Bahwa pada walnya Paman saksi yakni sdr. Dany Suhendar memiliki bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 81/Sukadami yang terletak di Kampung Cijingga Desa Serang Kec. Cikarang Selatan luasnya 6689 M2;
- Bahwa Sekitar tahun 2015 ada orang yang ingin membeli bidang tanah milik paman saksi yakni sdr Danny Suhendar melalui perantara Saksi Mia Mustika Dewi selanjutnya dipertemukan dengan calon pembelinya bernama Terdakwa;
- Bahwa hasil negosiasi akhirnya disepakati bahwa transaksi akan dilakukan dengan harga Rp. 8.016.000.000,00 (delapan milyar enam belas juta rupiah) atau sebesar Rp. 1.800.000,00 (satu juta delapan ratus) per meter nya, adapun cara pembayaran oleh pihak pembeli dijanjikan secara bertahap, lalu Terdakwa melakukan Down Payment sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Tanah yang terletak di Kampung Cijingga Desa Serang Kec. Cikarang Selatan rencananya akan dibangun perumahan oleh Terdakwa, namun setelah melakukan pembayaran Down Payment sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah), Terdakwa tidak pernah melakukan pembayaran lagi kepada Sdr. Dany Suhendar, sehingga Sdr. Dany Suhendar membatalkan kelanjutan transaksi;
- Bahwa sekira pada tahun 2016, Terdakwa mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Bekasi dikarenakan Paman saksi yang bernama Sdr. Dany Suhendar membatalkan kesepakatan dengan Sdr. Aria Durman, ;
- Bahwa Perkaranya telah diputuskan di PN Bekasi yang putusannya menolak gugatan Terdakwa, kemudian Terdakwa mengajukan banding, akan tetapi pengacara yang bernama sdr. Herdian, S.H. menawarkan perdamaian dan paman saksi yakni Sdr. Dany Suhendra menerima dan setuju untuk mengembalikan uang DP sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa;

Halaman 68 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



- Bahwa proses pengembalian uang DP sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) saksi menyaksikan sendiri dikarenakan saksi menjadi wakil dari paman saksi yang bernama Sdr. Dany Suhendar;
 - Bahwa saksi mengembalikan uang DP sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Terdakwa dengan cara mentransfer ke rekening Sdr. Herdian SH. Yang selanjutnya dilakukan penandatanganan akta perdamaian antaran Terdakwa dengan Sdr. Dany Suhendar dan perkara banding dicabut;
 - Bahwa belum ada pengalihan kepemilikan tanah dari Sdr. Dany Suhendar kepada PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan Terdakwa baru membayarkan DP sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) saja, Terdakwa tidak melakukan pembayaran untuk menyicil harga yang disepakati yaitu sebesar Rp. 8.016.000.000,00 (delapan milyar enam belas juta rupiah);
 - Bahwa pada saat itu tidak ada PPJB antara Terdakwa dengan Sdr. Dany Suhendar, namun hanya ada kesepakatan bersama, bahwa tanah tersebut akan dilunasi dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, namun Terdakwa tidak melakukan pelunasan terhadap tanah Sertipikat Hak Milik No. 81/Sukadami yang terletak di Kampung Cijingga Desa Serang Kec. Cikarang Selatan luasnya 6689 M2 tersebut;
 - Bahwa Status tanah tersebut masih milik Sdr. Dany Suhendar dengan alas hak yaitu Sertipikat Hak Milik No. 81/Sukadami;
 - Bahwa tanah yang terletak di Kampung Cijingga Desa Serang Kec. Cikarang Selatan belum ada peralihan kepada Terdakwa maupun PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan Terdakwa tidak melakukan pelunasan terhadap tanah tersebut;
 - Bahwa pada saat dilakukan kesepakatan antara Sdr. Dany Suhendar dengan Terdakwa, Sdr. Dany Suhendar tidak mengetahui bahwa tanah yang terletak di Kampung Cijingga Desa Serang Kec. Cikarang Selatan dilakukan pemblokiran oleh pemilik Namanya, namun ketika diketahui bahwa tanah tersebut dilakukan pemblokiran, Sdr. Dany Suhendar lalu segera melakukan perdamaian dengan para ahli waris dari pemilik namanya di notaris, sehingga tanah tersebut sudah atas nama Sdr. Dany Suhendar;
 - Bahwa pada saat itu status kepemilikan yang ditawarkan kepada Terdakwa adalah SHM No. 81/Sukadami
- Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut;



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

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi, dikarenakan saksi adalah salah satu anggota Tim yang ditunjuk untuk menangani kepailitan dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi bekerja sebagai ASN di Kemenkumham, Ditjen Administrasi Hukum Umum, ditugaskan pada Seksi Wilayah Dua Harta Peninggalan pada Balai Harta Peninggalan Jakarta, Jabatan saksi adalah staf, yang salah satu tugasnya adalah mewakili Balai Harta Peninggalan dalam pengurusan Kepailitan;
- Bahwa saksi adalah salah seorang Tim yang ditunjuk atau diberi Kuasa untuk Mewakili Balai Harta Peninggalan Jakarta selaku Kurator PT. ARM Cipta Mulia Development (dalam pailit), berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 14/Pdt.Sus-Pailit/2018/PN.Niaga. Jakarta Pst pada tanggal 9 Agustus 2018. Selanjutnya Ketua Balai Harta Peninggalan Jakarta, menugaskan atau memberikan Kuasa kepada 7 (tujuh) orang staf untuk menangani atau membereskan dan pengurusan harta Pailit PT. ARM Cipta Mulia Development;
- Bahwa sesuai Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 14/Pdt.Sus-Pailit/2018/PN.Niaga. Jakarta Pst tanggal 9 Agustus 2018, diajukan oleh sebanyak 23 (dua puluh tiga) pemohonan Pailit, atas nama. KARYADI dan kawan-kawan;
- Bahwa langkah-langkah yang telah dilakukan kurator dalam penanganan kepailitan PT. ARM Cipta Mulia Development (dalam pailit) adalah sebagaimana berikut :
 - setelah menerima Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 14/Pdt.Sus-Pailit/2018/PN.Niaga. Jakarta Pst tanggal 9 Agustus 2018, melakukan pengumuman kepailitan dan mengundang Rapat Kreditur Pertama dari yang diumumkan di Surat Kabar "Rakyat Merdeka" dan "Koran Sindo" pada tanggal 31 Agustus 2018;
 - Lalu Tim melakukan rapat Kreditur Pertama PT. ARM Cipta Mulia Development (dalam pailit) yang dihadiri 56 (lima) puluh enam kreditur;
 - Setelah itu Tim menerima pengajuan tagihan Kreditur Pertama PT. ARM Cipta Mulia Development (dalam pailit);
 - Setelah diverifikasi tanggal Oktober 2018, Daftar Kreditur Tetap PT. ARM Cipta Mulia Development (dalam pailit), ada sebanyak 164 kreditur, dan

Halaman 70 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tim membuat Berita Acara INSOLVENSİ tanggal; 24 Oktober 2018 karena dari pihak Debitur tidak datang pada praverifikasi
 - Bahwa Jadi pada tanggal 10 Spetember 2018, Tim Kurator PT. ARM Cipta Mulia Development (dalam pailit), telah melakukan Pencatatan Harta Kekayaan Sementara PT. ARM Cipta Mulia Development, yang diamankan di Kantor PT . ARM Cipta Mulia Development, di Jl. Raya Sukahati No.116 Rt.003/008 Desa Sukahati Cibinong Kab. Bogor, adapun harta daftar kekayaan sementara yang dapat diamankan hanya berupa peralatan kantor lebih kurang 34 item, sebagaimana tercatum dalam daftar pencatatan, sedangkan kantor tersebut PT. ARM Cipta Mulia Development (dalam pailit), status kontrak
 - Bahwa Setelah tim melakukan pengecekan, tidak ditemukan aset berupa tanah, dikarenakan tanah yang digunakan dalam proyek perumahan, masih dalam proses Down Payment, atau belum menjadi milik dari PT ARM CIPTA MULIA;
 - Bahwa beberapa konsumen dari Perumahan Cordova Green Living yang menjadi krediturnya, namun untuk pastinya ada berapa saksi lupa;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui siapa nama pemohon yang memohonkan melakukan pailit terhadap PT ARM CIPTA MULIA, namun jika saksi melihat dalam isi putusan 14/Pdt.Sus-Pailit/2018/PN.Niaga. Jakarta Pst, nama direksi dari PT ARM CIPTA MULIA adalah Terdakwa;
 - Bahwa jumlah pastinya saksi lupa, namun ada beberapa perwakilan dari konsumen yang berada di De' Alexandria, The New Alexandria dan Cordova Green Living;
 - Bahwa tidak ada pegawai dari PT ARN CIPTA MULIA yang menjadi kreditur, yang menjadi kreditur adalah konsumen dari PT ARM CIPTA MULIA
- Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut;

14. Saksi TRI NUR RADYATI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang Kasus pembelian unit rumah di Perumahan Cordova Green Living;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa di penyidik;
- Bahwa keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar
- Bahwa saksi mengenal Terdakwa Sebagai Direktur dari PT ARM CIPTA MULIA;

Halaman 71 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya mengenal dengan Saksi Mia Mustika Dewi sebagai Executive Project Manager di Cordova Green Living Cikarang
- Bahwa pada awalnya saksi browsing melalui internet dan melihat iklan perumahan berbasis syariah kemudian pada tanggal 22 November 2016 kemudian saksi dan suami mendatangi Kantor Pemasaran Perumahan Cordova Green Living yang berlokasi di Jl. Raya Cikarang Cibarusah, Kp. Kandangroda, RT.012/ RW. 006, Desa Sukadami, Kec. Cikarang Selatan, Kab. Bekasi dan bertemu dengan Saksi Mia Mustika Dewi sebagai Executive Project Manager di Cordova Green Living Cikarang;
- Bahwa saksi Mia Mustika Dewi menjelaskan tentang konsep perumahan Executive Project Manager di Cordova Green Living menggunakan konsep Syariah yaitu:
 - Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
 - Tidak ada pengecekan BI Checking;
 - Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
 - Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan
 - Proses Akad tidak akan ada masalah
- Bahwa setelah saksi merasa cocok dengan lokasi dan konsep syariah, saksi tertarik lalu saksi memutuskan membeli 1 unit rumah type 45 di Blok C No. 01 Perumahan Cordova Green Living seharga Rp. 447.051.000,- yang dilakukan secara bertahap selama 6 (enam) kali setiap bulan pada tanggal 20;
- Bahwa setelah itu Saksi melakukan penandatanganan Perjanjian Akad Istishna pada tanggal 20 Agustus 2016 yang pada waktu itu di tandatangi oleh saksi, dan Saksi Mia Mustika Dewi sebagai kuasa dari Terdakwa;
- Bahwa sesuai Akad Perjanjian Istishna yang menyatakan penyelesaian pembangunan paling lambat pada Juni 2017 sampai dengan bulan Juli 2017, namun sampai saat ini saksi belum melihat adanya pembangunan dan penyerahan kunci kepada saksi;
- Bahwa Saksi sudah membayarkan Booking Fee sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah);
- Bahwa Saksi juga sudah melakukan pembayaran cicilan sebanyak 6 (enam) kali dengan perincian sebagaimana berikut:
 - Tanggal 22 Desember 2015 sebesar Rp. 74.008.500,00,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus ribu rupiah);

Halaman 72 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 22 Januari 2016 sebesar Rp. 74.008.500,00,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus ribu rupiah);
- Tanggal 23 Februari 2016 sebesar Rp. 74.008.500,00,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus ribu rupiah);
- Tanggal 23 Maret 2016 sebesar Rp. 74.008.500,00,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus ribu rupiah);
- Tanggal 3 Mei 2016 sebesar Rp. 74.008.500,00,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus ribu rupiah);
- Tanggal 14 Juni 2016 sebesar Rp. 74.008.500,00,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa setiap uang yang saksi setorkan, saksi bayarkan ke ke Rekening Bank BNI Syariah No. Rek : 0377472963 atas nama PT. ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa pada waktu itu saksi pernah menanyakan Kepada Saksi Mia Mustika Dewi tentang proses pembangunan, namun Saksi Mia Mustika Dewi malah mengarahkan saksi untuk menelepon ke kantor pusat;
- Bahwa saksi mendapatkan keterangan dari Terdakwa bahwa Terdakwa mengalami penipuan dari pemilik tanah yang menjadi lokasi perumahan Cordova Green Living, dan memohon waktu kepada saksi untuk mengembalikan uang yang telah saksi setorkan ke PT. ARM CIPTA MULIA, namun tetap uang saksi tidak dikembalikan oleh Terdakwa
- Bahwa pada saat bertemu dengan Saksi Mia Mustika Dewi, Saksi hanya diberikan informasi tentang spesifikasi bangunan saja, untuk status tanah dan perizinan yang sudah dimiliki PT ARM CIPTA MULIA untuk pembangunan di Cordova Green Living tidak dijelaskan;
- Bahwa total kerugian yang saksi alami sebesar Rp. Rp. 447.051.000,00 (empat ratus empat puluh tujuh juta lima puluh satu ribu rupiah);

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

15. Saksi ACHMAD HARYADI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang transfer dana yang masuk ke PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa di penyidik;
- Bahwa keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar

Halaman 73 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengenal Terdakwa, Terdakwa adalah Direktur PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi adalah Kepala Bagian Operasional di Bank BCA KCP Metro Permata Tangerang, saksi bekerja sejak tanggal 01 Februari 1997;
- Bahwa saksi mempunyai tugas dan tanggung jawab saksi adalah memastikan operasional Kantor cabang berjalan sesuai Petunjuk Teknis Operasional, dan sekaligus juga sebagai Supervisi dan kontrol diwilayah teller dan Back Office;
- Bahwa disini saksi diberikan kuasa dari Saksi Faridz Leo Muhariansyah untuk memberikan informasi transaksi di Rekening Bank BCA KCP Metro Permata Tangerang dengan No. Rek. 70.101.37327 a.n. Faridz Leo Muhariansyah;
- Bahwa disini saksi akan memberikan informasi, bahwa benar saksi Faridz Leo Muhariansyah memiliki rekening BCA dengan nomor rekening 70.101.37327 pernah melakukan transaksi dengan PT. ARM Cipta Mulia dengan cara transfer dari rekening saksi Faridz Leo Muhariansyah kepada PT. ARM Cipta Mulia. Besar transaksinya sebesar Rp. 42.652.283,00 (empat puluh dua juta enam ratus lima puluh dua ribu dua ratus delapan puluh tiga rupiah);
- Bahwa yang bisa mengambil uang di suatu perusahaan adalah Direktur atau orang lain yang ditunjuk, sesuai dengan specimen tanda tangan yang didaftarkan di Bank;

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

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

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi, dikarenakan saksi adalah direktur PT ARM CIPTA MULIA setelah terjadi Take Over;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan saksi yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan adalah benar;
- Bahwa saksi mengenal terdakwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apa-apa tentang PT ARM CIPTA MULIA, saksi diminta saksi M. Burhani dan sdr. Fardhan M. Reza untuk dipinjam nama saja menjadi Direktur PT. ARM CIPTA MULIA, menurut saksi M. Burhani peralihan perusahaan karena Saksi. Aria Durman sudah banyak masalah sehingga pengurus PT. ARM CIPTA MULIA diganti dengan management baru;
 - Bahwa saksi pernah menanyakan kepada Saksi M. Burhani, apakah tidak akan ada permasalahan dalam take over ini, dan Saksi M. Burhani menjelaskan bahwa tidak akan ada masalah, karena itu saksi menyanggupi untuk menjadi Direktur PT ARM CIPTA MULIA;
 - Bahwa pada tanggal 13 Juni 2017 di Kantor Sdr. Fardhan M. Reza PT. JAP ICON (kantor property) di Ruko Nirwana Park Cibinong Kabupaten Bogor, yang dihadiri oleh saksi sendiri, sdri. Notaris Oktora Puspita Sari, S.H., sdr. Fardhan M. Reza, saksi M. Burhani, dan Terdakwa melakukan penggantian Direktur PT ARM CIPTA MULIA kepada saksi;
 - Bahwa Saksi hanya menjabat beberapa bulan, setelah itu saksi mengundurkan diri;
 - Bahwa setahu saksi, PT ARM CIPTA MULIA bergerak di bidang properti;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui tugas dan tanggung jawab saksi dan saksi juga tidak mengetahui bertanggung jawab kepada siapa, karena saksi hanya dipinjam nama saja sebagai Direktur PT. ARM CIPTA MULIA;
 - Bahwa saksi tidak mengetahuinya, karena saksi tidak pernah mengendalikan operasional perusahaan, seperti melakukan transaksi dan mengaji karyawan;
 - Bahwa saksi hanya diminta untuk meminjamkan nama untuk menjadi Direktur di PT ARM CIPTA MULIA;
 - Bahwa saksi mengetahui bahwa PT ARM CIPTA MULIA dipailitkan;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui alasan PT ARM CIPTA MULIA dipailitkan, karena sebelum diputus pailit saksi sudah mengundurkan diri pada bulan September 2017;
- Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa keberatan atas keterangan saksi tersebut yaitu;
- Bahwa sebagai Direktur PT ARM CIPTA MULIA yang baru, Saksi Wawan Ramdhan, mengetahui permasalahan yang berada di perusahaan;

Halaman 75 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



17. Saksi RULI HERMAWAN, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi, tentang Perizinan Lokasi di Kabupaten Bogor;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan saksi yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan adalah benar;
- Bahwa Saksi tidak mengenal Terdakwa;
- Bahwa saksi bekerja pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Bogor sejak tahun 2009, jabatan saksi adalah Kepala Seksi Penerbitan Pelayanan Perijinan Pemanfaatan Ruang;
- Bahwa Peraturan atau perundang-undangan yang mengatur tentang perumahan dan kawasan pemukiman Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 dan Perda Nomor 3 tahun 2018 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman
- Bahwa Perijinan diawali dengan ijin pemanfaatan ruang salah satunya :
 - a. Ijin lokasi ketika tanahnya belum dikuasai;
 - b. Dokumen ijin IPPT (ijin peruntukan penggunaan tanah) ketika tanahnya sudah dikuasai;
 - c. Siteplain (rencana tapak);
 - d. Dokumen UKL (Dokumen Lingkungan hidup);
 - e. Dokumen UPL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup);
 - f. Dokumen Andalalin (Analisis dampak lalu lintas);
 - g. Dokumen PDRT (Pengesahan Dokumen Rencana Teknis); dan
 - h. IMB (Ijin Mendirikan Bangunan);
- Bahwa izin lokasi dilakukan pemohon dengan mengajukan permohonan ijin lokasi pembangunan ke DPM PTSP dengan melampirkan syarat
 - a. Surat Permohonan;
 - b. Fotokopi KTP Pemohon;
 - c. Surat Kuasa dan Fotokopi penerima kuasa apabila pengurusan perijinan dikuasakan;
 - d. Fotokopi akta pendirian perusahaan;
 - e. NPWP Perusahaan;
 - f. Gambar sketsa bidang tanah yang dibangun;
 - g. Peta menuju lokasi;
 - h. Pernyataan kesanggupan bermaterai untuk memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah yang akan dibebaskan, dan;



i. Surat keanggotaan asosiasi pengembang perumahan

- Bahwa permohonan ijin lokasi tersebut dilakukan peninjauan lapangan bersama dinas teknis terkait, setelah dilakukan peninjauan lapangan dilaksanakan rapat pembahasan permohonan ijin lokasi tersebut dengan mengundang dinas teknis terkait unsur desa dan kecamatan serta pihak perusahaan
- Bahwa Jika permohonannya dapat dipertimbangkan DPMPTSP mengeluarkan surat pemberitahuan kepada pemohon untuk membuat aspek tataguna lahan ke BPN setelah aspek tataguna lahan diterbitkan BPN, kemudian BPN PTSP mengeluarkan ijin lokasi;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA mempunyai izin lokasi untuk membangun perumahan, yang diterbitkan pada tanggal 18 Maret 2016 dengan Keputusan Bupati Bogor Nomor : 591.1/001/00034/BPMPTSP/2016, yang memohonkan untuk penerbitannya adalah Terdakwa yang bertindak untuk dan atas nama PT. ARM Cipta Mulia Development, untuk lokasinya terletak di Desa Cimanggis Kec. Bojong Gede Kabupaten Bogor
- Bahwa Izin lokasi ini berlaku 3 (tiga) tahun
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA mempunyai waktu 3 (tiga) tahun untuk membebaskan lahan kemudian setelah terjadi pembebasan lahan PT. ARM Cipta mulia Development membuat Siteplane ke Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, kemudian membuat dokumen UKL UPL ke Dinas Lingkungan Hidup, dokumen andalalin ke Dinas Perhubungan dan pengesahan dokumen urencana teknis ke Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan baru kemudian mengajukan Ijin Mendirikan Bangunan ke DPN PTSP;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang status tanah yang akan dibangun oleh PT ARM CIPTA MULIA, untuk lebih jelas bisa di lihat di Kantor BPN Kabupaten Bogor;
- Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 42 ayat 2 menerangkan perjanjian Jual Beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :
 - a. Status Kepemilikan Tanah;
 - b. Hal yang diperjanjikan;
 - c. Kepemilikan Ijin Mendirikan Bangunan Induk;
 - d. Ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dan;



- Bahwa Keterbangan perumahan paling sedikit 20 % (dua puluh persen)

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

18. Saksi MIA MUSTIKA DEWI, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan tentang proyek Perumahan di Cordova Green Living;

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

- Bahwa Saksi bertandatangan dan membenarkan keterangan di penyidik;

- Bahwa saksi mengenal Terdakwa, Saksi Moch Afif Azahar dan Saksi Syaiful Mu'minin sebagai rekan kerja pada waktu bekerja di PT ARM CIPTA MULIA;

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

- Bahwa saksi mempunyai tugas dan tanggung jawab diantaranya yaitu mengelola Kantor Cabang dan juga mengawasi semua divisi yang ada di Kantor Cabang tersebut, ada surat pengangkatan Saksi berupa kontrak kerja sebagai karyawan;

- Bahwa pada waktu itu Saksi Dewi masuk sebagai pekerja kontrak dengan masa Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT) selama 6 (enam) bulan,

- Bahwa setelah masa waktu PKWT selama 6 (enam) bulan habis, Saksi memperpanjang selama masa PKWT selama 6 (enam) Bulan, jadi Saksi bekerja di PT ARM CIPTA MULIA selama 1 (satu) Tahun, dikarenakan Saksi tidak lagi memperpanjang PKWT dan mengajukan resign;

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

- Bahwa setelah Saksi menandatangani perjanjian Kerja dengan PT ARM CIPTA MULIA, apakah ada tentang fee sebesar 0.5% (untuk Eksekutive Project Manager) dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living sesuai dengan kontrak kerja antara Saksi dengan PT. ARM CIPTA MULIA dan juga succes fee sebesar 2% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living?



- Bahwa pada saat itu yang dicantumkan tentang fee sebesar 0.5% (untuk Eksekutive Project Manager) dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living sesuai dengan kontrak kerja antara Saksi dengan PT. ARM CIPTA MULIA, namun untuk succes fee sebesar 2% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living tidak dicantumkan,
- Bahwa pada kenyataannya, selama Saksi bekerja sebagai executive project manager di Cordova Green Living, Saksi tidak pernah mendapatkan fee sebesar 0.5% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living, Saksi hanya mendapatkan gaji Pokok Sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mendapatkan fee sebesar 0.5% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living, dikarenakan yang menawarkan dan closing terhadap konsumen tersebut bukan Saksi Mia Mustika Dewi, namun agen marketing;
- Bahwa saksi hanya menerima visit, menemani customer untuk survey ke lokasi perumahan dan membantu administrasi serta Saksi yang menandatangani dalam proses Akad Perjanjian Istishna;
- Bahwa saksi mau menandatangani Perjanjian Akad Istishna dikarenakan ada Surat Kuasa dari Direktur PT ARM CIPTA MULIA yaitu Terdakwa;
- Bahwa saksi mau menandatangani Perjanjian Akad Istishna dikarenakan Terdakwa pernah menjelaskan bahwa semua pertanggung jawaban menjadi Pemberi Kuasa yaitu Terdakwa;
- Bahwa saksi tidak bisa menandatangani perjanjian Akad Istishna jika tidak ada Kuasa dari Direktur PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa tidak ada perbedaan antara pekerjaan Pekerjaan Saksi dengan Pekerjaan dari Saksi Moch Afif Azhar, dikarenakan kami sama-sama bekerja sebagai Executive Project Manager;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa gaji yang diterima oleh Saksi Moch Afif Azhar;
- Bahwa jadi pada waktu Saksi ditawarkan pekerjaan oleh Terdakwa, Saksi bekerja sebagai pramusaji di Hotel daerah Karawang dengan gaji sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), Saksi sempat menolak, jika memang mau dipekerjakan di Perusahaan Terdakwa, Saksi meminta gaji sebesar Rp. 9.000.000,00 (sembilan juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada akhirnya Saksi menawarkan gaji sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), setelah itu Saksi Dewi resign dari hotel lalu bekerja di PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi tertarik menerima pekerjaan dari Terdakwa dikarenakan Tempat Kerjanya dekat dari rumah dan Saksi bisa menggunakan Hijab;
- Bahwa saksi pernah dijanjikan bonus oleh Terdakwa jika berhasil menjual unit di perumahan Cordova Green Living, namun Saksi tidak pernah mendapatkan Bonus tersebut, dikarenakan Saksi tidak pernah menjual unit di perumahan Cordova Green Living kepada konsumen;
- Bahwa saksi tidak pernah mendapatkan komisi atas transaksi jual unit rumah dari Marketing di Cordova Green Living
- Bahwa pada waktu Saksi diterima menjadi Executive Project Manager, ada pelatihan terhadap Saksi ;
- Bahwa Saksi di tranining di Kantor Pusat, pada waktu itu Trainernya langsung oleh Terdakwa dan beberapa pihak Management Pusat dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Pada waktu itu Saksi di training, Aktifasi, Training Management, dan Training Leadership;
- Bahwa saksi pernah dijelaskan tentang tentang Spesifikasi Cordova Green Living dan Konsep Perumahan Syariah oleh Terdakwa;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA mulai memasarkan sekitar tahun September 2015 tepatnya setelah dilakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Terdakwa dengan Sdr. Dany Suhendar;
- Bahwa Saksi mengetahui status tanah tersebut belum hakim milik, tapi untuk status tanah di Cordova Green Living pernah Saksi tanyakan kepada Terdakwa, dan Terdakwa selalu menjawab sedang dalam proses balik nama oleh tim legal yang khusus untuk mengurus status tanah dan perizinan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa tanah yang ditawarkan kepada Terdakwa statusnya masih blokir, bahkan Saksi mengetahui dari Terdakwa dan Notaris tanah/PPAT
- Bahwa Saksi tidak mendapatkan fee sebesar 0.5% (untuk Eksekutive Project Manager) dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living dan succes fee sebesar 2% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living, dikarenakan selama Saksi bekerja hanya mendapatkan gaji Pokok Sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);

Halaman 80 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak memasarkan perumahan di Cordova Green Living, yang memasarkan adalah Agen Marketing yang pertanggungjawabannya ada dibawah Direktur PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa sekarang ada rasa Penyesalan, karena Terdakwa tidak bertanggung jawab atas proyek tersebut dan penyesalan pada waktu itu Saksi bekerja di PT ARM CIPTA MULIA;

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

- Bahwa Saksi tahu tentang legalitas tanah, dikarenakan tanah lokasi Cordova Green Living memang di blokir
- Bahwa Saksi mendapatkan fee sebesar 0.5% (untuk Eksekutive Project Manager) dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living dan succes fee sebesar 2% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living

19. Saksi MOCH AFIF AZHAR, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

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

Halaman 81 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa memang Ketika masuk saksi dilakukan training, training tersebut terkait dengan leadership dan pengembangan diri;
- Bahwa untuk training perumahan tidak pernah ada, namun memang ada training tentang jumlah unit dan spesifikasi perumahan De' Alexandria sesuai dengan brosur
- Bahwa untuk meeting mingguan memang sering diadakan di kantor pusat PT ARM CIPTA MULIA, namun untuk meeting para Executif Project Manager diadakan berkala satu bulan sekali;
- Bahwa untuk letak tanah perumahan De' Alexandria adalah di Kp. Sudimampir RT 003, RW 004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor;
- Bahwa saksi mengetahui dari Terdakwa, bahwa status kepemilikan tanah tersebut adalah PPJB;
- Bahwa Jika memang status kepemilikan tanah perumahan De' Alexandria yang terletak di Kp. Sudimampir RT 003, RW 004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor adalah PPJB, berarti status kepemilikannya tersebut belum milik dari Terdakwa/ PT ARM CIPTA MULIA?
- Bahwa status tanah tersebut belum menjadi hak milik Terdakwa/ PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa menurut Terdakwa, bahwa tanah perumahan De' Alexandria yang terletak di Kp. Sudimampir RT 003, RW 004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor, masih PPJB dan masih dalam tahap pembayaran kepada pihak Penjual;
- Bahwa saksi pernah menanyakan juga kepada Terdakwa mengenai status tanah di Kp. Sudimampir RT 003, RW 004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor, namun untuk pengurusan tanah dan izin, memang sudah ada tim khusus, yaitu tim legal dari Terdakwa yang bernama Sdr. Made dan Sdr. Ajis yang juga dibantu oleh orang dari kelurahan;
- Bahwa pada awalnya saksi mengira bahwa perizinan untuk membangun perumahan De' Alexandria sudah tidak ada masalah, dikarenakan saksi pernah diperlihatkan izin lokasi, izin prinsip, izin tata guna tanah;
- Bahwa terhadap perumahan De' Alexandria, sudah dilakukan penjualan kepada para konsumen;

Halaman 82 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA melakukan pemasaran perumahan De' Alexandria dengan cara Internet marketing di social media, seperti Broadcast di Whatsapp, Facebook dan Instagram, selain itu juga PT ARM CIPTA MULIA mencetak brosur-brosur;
- Bahwa sda 2 (dua) cara, yang pertama cash yang langsung diterima oleh PT ARM CIPTA MULIA dan yang kedua adalah transfer langsung ke rekening PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa untuk training pemasaran perumahan De' Alexandria, PT ARM CIPTA MULIA bekerja sama dengan beberapa Agency Marketing;
- Bahwa Pertanggung jawaban Agency Marketing tersebut langsung oleh Direktur yaitu Terdakwa;
- Bahwa Tugas dari Agency Marketing tersebut selain memasarkan di Internet dan Sosial Media, mereka juga memasarkan langsung kepada calon konsumen;
- Bahwa Tugas saksi sebagai Executif Project Manager di perumahan De' Alexandria tidak ikut memasarkan, dikarenakan tugas untuk memasarkan adalah kewenangan dari agency marketing yang bekerja sama dengan PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi pernah menandatangani perjanjian Akad Istishna;
- Bahwa Saksi mau melakukan tandatangan di perjanjian Akad Istishna dikarenakan Terdakwa memberikan kuasa kepada saksi, dan Terdakwa juga pernah menjelaskan kepada saksi bahwa pertanggung jawaban jika terjadi masalah akan ditanggung oleh Terdakwa;
- Bahwa Terdakwa pernah menjelaskan kepada saksi, bahwa Terdakwa memberikan surat kuasa untuk menandatangani perjanjian Akad Istishna dikarenakan Terdakwa sibuk dan jarang berada di Tempat;
- Bahwa menurut penjelasan dari Saksi Aria, perjanjian Akad Istishna adalah pegangan sementara antara Konsumen dengan Perusahaan sebelum ada PPJB;
- Bahwa sda beberapa yang saksi baca di isi perjanjian Akad Istishna tersebut, yaitu ada Spesifikasi dari Unit Rumah, dan ada juga Hak dan Kewajiban dari Perusahaan juga Para Konsumen;
- Bahwa Kewajiban dari Perusahaan adalah membangun rumah dan menyerahkan kunci kepada konsumen yang sesuai dengan isi dari perjanjian Akad Istishna;
- Bahwa biasanya tim dari marketing yang menjelaskan tentang konsep perumahan syariah, jadi saya tinggal tanda tangan perjanjian Akad Istishna;

Halaman 83 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk tepatnya saksi lupa, namun sekiranya sudah sekitar 40 (empat puluh) perjanjian Akad Istishna yang saksi tanda tangan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada relokasi lahan dari perumahan De' Alexandria ke Perumahan The New Alexandria dari karyawan PT ARM CIPTA MULIA bahwa adanya relokasi tersebut dikarenakan pemillik lahan di De' Alexandria tidak amanah dan sempat dilaporkan ke kepolisian;
- Bahwa menurut Perjanjian Akad Istishna sekitar tahun 2017 seharusnya ada penyerahan kepada konsumen, namun saksi tidak mengetahui apakah sudah ada penyerahan kunci di Perumahan De' Alexandria kepada konsumen dikarenakan saksi sudah mengundurkan diri dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Tidak ada konsumen dari perumahan De' Alexandria yang komplain kepada saksi;
- Bahwa Pada tahun 2018 saksi mendapatkan kabar bahwa PT ARM CIPTA MULIA itu pailit dan tidak bisa melakukan pembangunan terhadap proyek perumahannya;
- Bahwa Tugas saksi sebagai executive Project Managet adalah memastikan Tim Marketing bekerja sesuai dengan SOP yang sudah ditentukan oleh Perusahaan, memastikan bahwa pekerjaan tersebut selesai;
- Bahwa Saksi hanya bertugas sebagai administrasi pemasaran saja, untuk pertanggungjawaban pemasaran tanah dan marketing itu adalah pertanggungjawaban dari agency Marketing yang bekerjasama dengan PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang status tanah tersebut, dikarenakan untuk proses perizinan dan status tanah sudah ada tim legal yang mengurusnya sendiri;
- Bahwa ketika itu saksi yang menawarkan diri untuk bekerja di PT ARM CIPTA MULIA, tujuan saksi adalah untuk mengisi waktu luang dikarenakan pada saat itu saksi sedang kuliah akhir;
- Bahwa Terdakwa memberikan tugas kepada saksi untuk mengawasi Administrasi dan keuangan;
- Bahwa Saksi disini memastikan apakah ada dana yang masuk ke rekening PT ARM CIPTA MULIA atau belum;
- Bahwa Yang bisa mencairkan uang di PT ARM CIPTA MULIA adalah Direktur perusahaan;
- Bahwa Saksi melaporkan pekerjaan saksi sebagai Executive Project Manager De' Alexandria ke Direktur dan General Manager PT ARM CIPTA MULIA;

Halaman 84 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



- Stad dan Pemasaran melaporkan pekerjaan kepada saksi sebagai Executive Project Manager De' Alexandria, namun hanya secara administrasi saja;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang proyek PT ARM CIPTA MULIA yang berada di kota lampung dan kota Bandung;
 - Bahwa Saksi mengundurkan diri dari PT ARM CIPTA MULIA pada bulan Juni 2016, saksi hanya bekerja di PT ARM CIPTA MULIA sekitar 1 (satu) Tahun 6 (enam) bulan;
 - Bahwa Gaji saksi ketika masih bekerja di PT ARM CIPTA MULIA sekiranya Rp. 3.300.000,00 (tiga juta tiga ratus ribu rupiah);
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang prosedur pemberian Surat Kuasa di PT ARM CIPTA MULIA;
 - Bahwa Saksi hanya melihat bahwa Direktur Utama memberikan kuasa kepada saksi untuk mewakili tanda tangan di Perjanjian Akad Istishna;
Menimbang, bahwa Terhadap keterangan saksi tersebut, Terdakwa memberikan pendapat bahwa Terdakwa tidak keberatan atas keterangan saksi tersebut;
20. Saksi SAIFUL MU'MININ, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi;
 - Bahwa saksi pernah diperiksa di penyidik dan memberikan keterangan di penyidik;
 - Bahwa saksi bertandatangan dan membenarkan keterangan di penyidik;
 - Bahwa saksi Kenal dengan Terdakwa, Saksi Moch Afif Azhar dan Saksi Mia Mustika Dewi, dikarenakan dulu Saksi pernah Bekerja sebagai General Manager di PT ARM CIPTA MULIA;
 - Bahwa Saksi mengenal Saksi Moch Afif Azhar dengan Saksi Mia Mustika Dewi sebagai rekan kerja di PT ARM CIPTA MULIA, Saksi Moch Afif Azhar dan Saksi Mia Mustika Dewi berkerja sebagai executive project manager;
 - Bahwa pada awalnya saksi adalah Konsultan Management dan menawarkan diri untuk membenahi manajemen PT. ARM CIPTA MULIA kepada Terdakwa;
 - Bahwa setelah sekian lama Terdakwa menjalin kerjasama sebaga Konsultan, Terdakwa menawarkan diri untuk bekerja di PT ARM CIPTA MULIA sebagai General Manager;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ketika Saksi menjadi General Manager di PT ARM CIPTA MULIA, saksi digaji sebesar Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah);
- Bahwa Saksi masuk sekitar tahun 2016, ketika ada relokasi dari Perumahan De' Alexandria ke Perumahan The New Alexandria namun untuk permasalahan relokasi ke saksi tidak mengetahui;
- Bahwa Sebagai General Manger di PT ARM CIPTA MULIA saksi bertugas untuk membenahi manajemen keuangan, dan memanajemen administrsi dari Perusahaan, membawahi bagian Costumer Care atau pelayanan konsumen, mengurus perjanjian dengan kontraktor, mengurus pembelian lahan, mencari investor, mengkoordinasi dengan bagian keuangan, jadi pada intinya saksi bekerja sebagai administrasi perusahaan
- Bahwa Saksi bertanggung jawab langsung kepada Terdakwa selaku Direktur PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA bergerak di bidang properti perumahan dengan konsep Syariah, yaitu dengan konsep sebagai berikut:
 - Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
 - Tidak ada pengecekan BI Checking;
 - Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya;
 - Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan
 - Proses Akad tidak aka nada masalah;
- Bahwa saksi tidak mencari konsumen atau memasarkan proyek perumahan dari PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan tugas untuk mencari konsumen atau memasarkan proyek perumahan dari PT ARM CIPTA MULIA sudah menjadi pekerjaan dari Sales Pemasaran;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA bekerja sama dengan Agency Marketing dari luar, jadi para Agency Marketing tersebut yang bertugas memasarkan dan mencari konsumen;
- Bahwa Setahu saksi, Tanah dari perumahan di De' Alexandria, The New Alexandria dan Cordova Green Living masih dalam proses pengalihan ke PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan pembelian lahan tersebut di sepakati dengan cara di mencicil kepada pemiliknya dan belum sepenuhnya menjadi milik PT. ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Saksi mengetahui dari tim legal PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui bahwa Perizinan PT ARM CIPTA MULIA masih dalam proses;

Halaman 86 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



- Bahwa Namun ketika saksi sudah tidak bekerja di PT ARM CIPTA MULIA, saksi mendapatkan informasi bahwa PT ARM CIPTA MULIA baru mendapatkan izin lokasi;
- Bahwa saksi pernah menandatangani sekitar 8 (delapan) Perjanjian Akad Istishna;
- Bahwa Saksi mau menandatangani Perjanjian Akad Istishna dikarenakan mendapatk Surat Kuasa dari Terdakwa selaku Direktur PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Perjanjian Akad Istishna tersebut dijelaskan tentang spesifikasi Unit Rumah yang diambil Konsumen, Tentang Tahapan Pembayaran dari Konsumen Kepada Perusahaan, Tentang Hak dan Kewajiban Perusahaan dan juga Konsumen dan penjelasan tentang Kapan Konsumen mendapatkan Kunci;
- Bahwa Perjanjian Akad Istishna berfungsi sebagai perikatan antara Perusahaan dan Konsumen;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang permasalahan dari proyek-proyek PT ARM CIPTA MULIA, saksi mengetahui bahwa proyek perumahan yang dibuat oleh PT ARM CIPTA MULIA tidak berjalan ketika dipanggil oleh Penyidik pada tanggal 19 November 2019;
- Bahwa saksi mendapatkan laporan dari Executive Project Manager, laporan tersebut berupa Job Deskripsi dari Executive Project Manager, pencatatan Keuangan yang masuk ke rekening perusahaan PT ARM CIPTA MULIA, Laporan Kegiatan di lokasi lahan Perumahan;
- Bahwa Setelah itu semua laporan-laporan mengenai Perusahaan PT ARM CIPTA MULIA saksi laporkan ke Terdakwa sebagai Direktur Perusahaan PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Semua dana yang masuk ke PT ARM CIPTA MULIA masuk ke 1 (satu) Rekening BNI Syariah PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Saksi tidak bisa melihat saldo Rekening milik PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan saksi tidak mempunyai wewenang untuk melihat saldo rekening milik PAT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Saksi bekerja di PT ARM CIPTA MULIA sebagai General Manager sekitar 9 (sembilan) Bulan;
- Bahwa Saksi diberikan gaji oleh PT ARM CIPTA MULIA sebagai General Manager sebesar Rp. 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak bisa mengambil uang di PT ARM CIPTA MULIA, yang bisa mengambil uang di PT ARM CIPTA MULIA adalah Terdakwa;

Halaman 87 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



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

- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA mempunyai 4 (empat) rekening, bukan 1 (satu) rekening yang seperti saksi jelaskan;

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

21. Saksi Drs. TJAHRIA SOPYIAN, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan tentang tanah Saksi yang dibeli oleh Terdakwa untuk membangun perumahan;
- Bahwa pada awalnya saksi bertemu dengan Terdakwa, bahwa dia sedang mencari tanah di Bandung, lalu saksi menawarkan kepada Terdakwa tanah yang berada di Ujung Berung Kota Bandung;
- Bahwa Saksi dengan Terdakwa membuat kesepakatan, bahwa Terdakwa akan membeli dengan cara bertahap;
- Bahwa Terdakwa sudah memasukan dana sebesar Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta) secara bertahap, setelah itu Terdakwa tidak pernah lagi membayarkan kepada saksi;
- Bahwa Kesepakatan tersebut berupa PPJB, dengan dibayarkan secara bertahap selama 1 (satu) Tahun;
- Bahwa PPJB antara saksi dibuat pada tahun 2016, dan berakhir pada tahun 2017, sampai saat ini Terdakwa tidak membayarkan pelunasan tanah saksi yang berada di Ujung Berung, Kota Bandung;
- Bahwa Terdakwa telah wanprestasi terhadap PPJB tersebut, dan sekarang Tanah saksi ikut terblokir, saksi baru mengetahui bahwa ada pengawas datang kepada Saksi pada tahun 2020;
- Bahwa ada pihak juga yang datang kepada saksi, yang mengaku dari pihak Kurator, bahwa Tanah saksi sudah dibuka pemblokirannya, namun menurut Kurator, saksi harus mengembalikan uang Down Payment sebesar Rp.600.000.000,00 dikarenakan uang yang yang Terdakwa berikan adalah uang para Konsumen dari Terdakwa
- Bahwa Alas hak dari tanah yang saksi miliki adalah Kiktitir;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mau dipakai apa Tanah tersebut oleh Terdakwa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

- Bahwa Terdakwa pernah diperiksa di penyidik dan memberikan keterangan di penyidik;
- Bahwa Terdakwa bertandatangan dan membenarkan keterangan di penyidik;
- Bahwa Terdakwa kenal dengan Saksi Moch. Afif Azhar, Saksi Saeful Mu'minin dan Saksi Mia Mustika Dewi sebagai Rekan Kerja di PT ARM CIPTA MULIA
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA berdiri berdasarkan Akta Pendirian Nomor 09, tanggal 18 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Sahdat Ginting, SH, MKn,
- Bahwa Di PT ARM CIPTA MULIA Terdakwa menjabat sebagai direktur, berkantor di Cibinong City Center dengan alamat Jl. Tegar Beriman Cibinong Bogor;
- Bahwa tugas dan tanggungjawab Terdakwa adalah operasional dan keberlangsungan perusahaan
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA bergerak di bidang properti, khususnya di bidang perumahan berkonsep Syariah;
- Bahwa Proyek properti yang dikerjakan oleh PT ARM CIPTA MULIA adalah perumahan De'Alexandria, The New Alexandrian, dan Cordova Green Living;
- Bahwa Status tanah yang berada di perumahan De'Alexandria, The New Alexandrian, dan Cordova Green Living adalah tanah adat, namun sudah ada pembelian dengan cara pelunasan secara bertahap;
- Tanah-tanah tersebut adalah:
 - Tanah seluas 3 Ha yang sudah Terdakwa bayar namun belum lunas, terletak di Ds. Sudimampir Bojong Gede yang dibeli dari Sdr. M. Nisfu dengan bukti kepemilikan berupa Girik sesuai bukti peralihan berupa PPJB untuk tanah perumahan De'Alexandria;
 - Tanah seluas 2 Ha yang sudah dibayar dengan cara mencicil/angsur kepada sdr. Abdul Aziz Anwar selaku lurah, sdr. Saaman, sdr. Manulang, sdr. Waryanto, sdr. Nasan, sdr. Neneng, sdr. H. Tarmudzi, sdr. Theresia namun belum lunas;

Halaman 89 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah seluas 2.700 m² yang sudah Terdakwa bayar namun belum lunas yang terletak di Desa cilengkrang, Kec. Ujung Berung, Bandung dari sdr. Hagia Sophia; dan
- Tanah seluas 6.000 m² yang sudah Terdakwa bayar hanya uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada sdr. Dany Suhendar untuk tanah perumahan Cordova Green Living
- Bahwa ketika di pasarkan kepada konsumen tanah di perumahan De'Alexandria, The New Alexandrian, dan Cordova Green Living belum menjadi hak milik dari PT ARM dikarenakan tanah tersebut masih dalam tahap pelunasan;
- Bahwa Tanah yang berada di perumahan De'Alexandria, The New Alexandrian, dan Cordova Green Living belum milik dari PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan ada beberapa masalah sehingga tidak bisa dilunasi;
- Bahwa Rencananya, PT ARM CIPTA MULIA akan membangun perumahan De'Alexandria sebanyak 300 unit dengan luas 3,1 Ha dan dan Saksi pasarkan pada bulan Maret 2015 dengan jumlah konsumen sebanyak kurang lebih 150 (seratus lima puluh) orang dan jumlah uang yang sudah terkumpul kurang lebih sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) yang terletak di Desa Cimangging Kp. Sudimampir Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor, namun perumahan De'Alexandria tidak jadi dilakukan pembangunan karena tanah yang rencana dibangun ternyata bermasalah, sehingga kemudian konsumen diarahkan ke proyek pembangunan yang baru perumahan The New Alexandria yang lokasinya tidak jauh dari perumahan De'Alexandria;
- Bahwa Lalu perumahan The New Alexandria Residence sebanyak 300 unit dengan luas 3,9 Ha yang Terdakwa pasarkan pada bulan Desember 2015 dengan jumlah konsumen sebanyak kurang lebih 60 (enam puluh) orang dan jumlah uang yang sudah terkumpul sebesar Rp.12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah); yang terletak di Jalan Sudimampir Desa Cimanggis Kp. Sudimampir Kec. Bojong Gede, Kabupaten Bogor, di perumahan The New Alexandria sudah dilakukan pembangunan 4 (empat) unit rumah contoh untuk masing-masing tipe, dan belum ada serah terima kunci kepada konsumen, dan terakhir;
- Bahwa Perumahan Cordova Green Living, dengan rencana pembangunan 40 Unit dengan luas 6.000 M², namun status tanahnya masih berupa uang muka sebesar Rp. 100.000.000;

Halaman 90 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Untuk proyek di perumahan De' Alexandria belum ada surat perijinan yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor melainkan hanya Surat Pernyataan Kepemilikan;
- Bahwa Untuk proyek di The New Alexandria, PT ARM CIPTA MULIA sudah memiliki izin sebagaimana berikut:
 - Surat Risalah pertimbangan teknis pertanahan, nomor 26/PTP-IL/32.01/400/2016 yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Bogor tanggal 16 Maret 2016;
 - Surat ijin lokasi / ijin prinsip nomor 33/3201/IP/PMDN/2016, tanggal 3 Februari 2016 yang dikeluarkan oleh Badan Penanaman modal pelayanan terpadu satu pintu;
 - Surat keputusan Bupati Bogor nomor 591.0/001/00034/BPMPTSP/2016 tentang pemberian izin lokasi kepada PT. ARM Cipta Mulia Developmen untuk memperoleh ijin tanah seluas 39.896M2;
 - Amdalalin nomor 551.11/6/3/DLLAJ tanggal 22 April 2016; dan
 - Surat Dinas bina marga dan pengairan perihal rekomendasi/ saran teknis penataan saluran pembuangan tanggal 23 Mei 2016
- Bahwa Dalam melakukan pembangunan Saksi menggunakan konsep syariah yaitu:
 - Tanpa Menggunakan Bank
 - Tanpa Menggunakan Riba;
 - Tanpa Sita, dan Tanpa Akad Batil
- Bahwa Struktur di PT ARM CIPTA MULIA ada Direktur Utama dibawahnya ada General Manager, Keuangan, Sektretaris, Dibawahnya lagi ada Bagian Sipil, Bagian Legal, Executive Project Manager, Designer, dan yang terakhir ada Customer Care;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA mempunyai 3 cabang yaitu di Bogor, Cikarang dan Bandung;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA memperkerjakan agency marketing, Tugas dari Agency Marketing tersebut selain memasarkan di Internet dan Sosial Media, mereka juga memasarkan langsung kepada calon konsumen;
- Bahwa Untuk saksi Moch Afif Azhar, Terdakwa sudah lama mengenal saksi Moch Afif Azhar sebagai teman, saksi Moch Afif Azhar pada waktu itu sekitar tahun 2015 saksi Moch Afif Azhar masuk sebagai staf lalu diangkat menjadi Eksekutive Project Manager Perumahan De'Alexandria, namun pada Bulan Juni 2016 saksi mengundrkan diri dari PT. ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Bahwa

Halaman 91 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



- Untuk Saksi Saeful Mu'minin pada awalnya Saksi Saeful Mu'minin adalah Konsultan Management dan menawarkan diri untuk membenahi manajemen PT. ARM CIPTA MULIA kepada Terdakwa;
- Bahwa Setelah sekian lama Terdakwa menjalin kerjasama sebaga Konsultan, Terdakwa menawarkan diri untuk bekerja di PT ARM CIPTA MULIA sebagai General Manager;
- Bahwa Ketika Saksi Saeful Mu'minin menjadi General Manager di PT ARM CIPTA MULIA, saksi digaji sebesar Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah);
- Bahwa untuk Saksi Mia Mustika Dewi, Terdakwa dihubungi oleh Saksi Mia Mustika Dewi menawarkan sebidang tanah di daerah Cijingga Desa Serang Kecamatan Cikarang. Kabupaten Bekasi, dikarenakan memang Terdakwa sedang mencari tanah untuk membuka proyek perumahan di wilayah cikarang;
- Bahwa setelah itu Terdakwa menawarkan Saksi Mia Mustika Dewi untuk ikut bekerja sama dengan Terdakwa sebagai Executive Project Manager di Cordova Green Living, Terdakwa memberikan gaji lebih besar dibanding Executive Project Manager lainnya yaitu sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dikarenakan, Terdakwa memintakan Saksi Mia Mustika Dewi untuk membantu pengurusasn perizinan perumahan Cordova Green Living, juga bertanggung jawab atas proyek dana sosial kepada Kepala desa
- Bahwa Saksi memberikan kuasa untuk mendandatangani Perjanjian Akad Istishna kepada Saksi Moch Afif, Saksi Mia Mustika Dewi dan Saksi Saeful Mu'minin, dikarenakan Kondisi Terdakwa yang sibuk sehingga jarang datang ke Kantor
- Bahwa swalnya Terdakwa tidak mengetahui tentang Kewajiban Perusahaan Properti baru bisa memasarkan jika tanah tersebut sudah dimiliki oleh Perusahan Properti sesuai dengan Pasal 137 UU RI No. 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, tapi sekarang Terdakwa baru mengetahui bahwa Perusahaan Properti baru boleh memasarkan jika tanah tersebut sudah mempunyai tanah yang akan dibangun lokasi perumahan;
- Bahwa PPJB terjadi ketika sebgaiian besar Konsumen sudah melunasi, jadi tujuan Akad Istishna itu adalah Pra PPJB, bentuk terikatan sebelum terjadi PPJB;
- Bahwa Terdakwa memilih Saksi Moch. Afif Azhar dikarenakan Terdakwa menilai Saksi Moch. Afif Azhar adalah seseorang yang Amanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa memiliki Saksi Saiful Mu'minin dikarenakan Terdakwa melihat Latar Belakang Saksi Saiful Mu'minin Bagus, Saksi Saiful Mu'minin berpendidikan S1 Manajemen dan berpengalaman di Administrasi Perusahaan'
- Bahwa Sedangkan Terdakwa memilih Saksi Mia Mustika Dewi dikarenakan Saksi Mia Mustika Dewi dulunya adalah pernah menjadi marketing di bagian Properti;
- Bahwa Saksi Moch. Afif Azhar, Saksi Saiful Mu'minin dan Saksi Mia Mustika Dewi tidak mengetahui secara langsung tentang Status Tanah dan Perizinan yang dimiliki PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan bagian Legal yang mempunyai tugas mengurus Status Tanah dan Perizinan;
- Bahwa Namun secara Umum Saksi Moch. Afif Azhar, Saksi Saiful Mu'minin dan Saksi Mia Mustika Dewi mengetahui bahwa Status Tanah dan Perizinan yang dimiliki PT ARM CIPTA MULIA masih dalam proses
- Bahwa Sebelum bertransaksi, Terdakwa selalu menjelaskan kepada seluruh Karyawan, bahwa izin tanah masih proses, dan alasan Kenapa Terdakwa mencantumkan bahwa status tanah di Brosur tersebut adalah SHM, dikarenakan itu sebagai pengingat bahwa Kewajiban kami untuk segera mengalihkan kepemilikan sebagai milik PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Konsep Syariah ini, Terdakwa murni tidak menggunakan Bank, Bahwa sumber keuangan seluruhnya bersumber dari Konsumen, dan Dibangun Ketika Uang Konsumen dibayarkan ke Perusahaan; Jadi Pembangunan Perumahan tersebut adalah Kumulatif dari Para Konsumen
- Bahwa uang Perusahaan sudah tidak ada sisa dikarenakan sudah terlokasi ke dalam Proyek;
- Bahwa Terdakwa Tidak Bisa Menjawab dengan cara apa Terdakwa membangun proyek Perumahan di De' Alexandria, The New Alexandria dan, Cordova Green Living dikarenakan uang Perusahaan sudah tidak ada sisa;
- Bahwa Modal Terdakwa di PT ARM CIPTA MULIA hanya diri pribadi saja;
- Bahwa Terdakwa bisa mendapatkan Keuntungan ketika Proyek Berhasil dan Pembangunan Selesai Semua, namun pada kenyataannya Proyek tersebut tidak berhasil dan tidak ada Pembangunan;
- Bahwa Semua laporan dari semua Divisi di PT ARM CIPTA MULIA selalu dilaporkan kepada Terdakwa;

Halaman 93 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setiap Keputusan di PT ARM CIPTA MULIA hanya oleh Terdakwa, namun biasanya Terdakwa selalu menanyakan Kepada Saksi Saiful Mu'Minin maupun Rekan-rekan lainnya jika memang ada masukan;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti berupa:

1. 1 (asli) Brosur De'Alexandria Residence;
2. 1 (asli) Akad Perjanjian Istishna No. 10/API/De'Alexandria Residence Bojonggede/VII/2015 tertanggal 6 September 2015;
3. 1 (satu) Asli Akad Perjanjian Istishna No. 001/API/The New Alexandria Bojonggede/XII/2015 tertanggal 13 Desember 2015;
4. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Bukti Transfer pembayaran sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) tertanggal 09 Maret 2015;
5. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tertanggal 10 Maret 2015;
6. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 22.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) tertanggal 27 Maret 2015;
7. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 08 April 2015;
8. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 2.620.000,00 (dua juta enam ratus dua puluh ribu rupiah) tertanggal 14 September 2015;
9. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 16.506.000,00 (enam belas juta lima ratus enam ribu rupiah) tertanggal 18 Februari 2016;
10. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp.5.764.000,00 (lima juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah) tertanggal 08 April 2016;
11. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp.20.174.000,00 (dua puluh juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah) tertanggal 18 Juli 2016;
12. 1 (satu) lembar asli brosur Cordova Green;
13. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Awal Jual Beli-Booking Fee No. 07/CORDOVA Green Living/VIII 2016 tertanggal 7 Agustus 2015;
14. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual-Beli Istishna No. 06/ADP/Cordova Green Living Cikarang/VIII/2016 tertanggal 11 Agustus 2016;
15. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Istishna No. 005/API/Cordova Green Living/IX/2016 tertanggal 6 September 2016;

Halaman 94 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 7 Agustus 2016;
17. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 66.250.000 (enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 12 Agustus 2016;
18. 1 (satu) lembar kwitansi sebesar Rp. 66.250.000 (enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 22 Agustus 2016;
19. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Perihal Pemberitahuan Status Konsumen Cordova tertanggal 3 Agustus 2017;
20. 1 (satu) lembar asli daftar Hadir Pertemuan Antara Pa Arya Dengan Konsumen Cordova dan Berita Acara tertanggal 23 September 2017;
21. 1 (satu) lembar asli akad Perjanjian Pembayaran DP Jual-Beli Istishna No. 106/ADP/De'Alexandria Residence Bojonggede/VII/2015 tertanggal 01 Agustus 2015;
22. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Istishna No. 101/API/The New Alexandria Bojonggede/VI/2016 tertanggal 19 Juni 2016;
23. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 11 Juli 2015;
24. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tertanggal 26 Juli 2015;
25. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.200.000,00 (dua juta dua ratus ribu rupiah) tertanggal 28 Juli 2015;
26. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 9.950.000,00 (sembilan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 30 Agustus 2015;
27. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 9.950.000,00 (sembilan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 30 September 2015;
28. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp.9.950.000,00 (sembilan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 29 Desember 2015;
29. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 29 Februari 2016;
30. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.950.000,00 (empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 26 April 2016;
31. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 30 Juni 2019;

Halaman 95 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 25 Juli 2016;
33. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 01 September 2016;
34. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 23 September 2019;
35. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 25 November 2016;
36. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 27 Desember 2016;
37. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 31 Januari 2017;
38. 1 (satu) lembar asli print out bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 24 Februari 2017;
39. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Istishna No. 072/API/The New Alexandria Bojonggede//2016 tertanggal 17 Januari 2016;
40. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) tertanggal 15 Agustus 2015;
41. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) tertanggal 29 Agustus 2015;
42. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 7 September 2015;
43. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 5 Oktober 2015;
44. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 7 November 2015;
45. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 8 Desember 2015;

Halaman 96 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

46. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 17 Maret 2016;
47. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 18 April 2016;
48. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 28 Mei 2016;
49. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 08 Juni 2016;
50. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 12 Juli 2016;
51. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 27 Agustus 2016;
52. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 08 September 2016;
53. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 704.753,00 (tujuh ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 07 Oktober 2016;
54. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.904.753,00 (tiga juta sembilan ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 08 November 2016;
55. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.804.753,00 (tiga juta delapan ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 24 Desember 2016;
56. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.804.753,00 (tiga juta delapan ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 06 Januari 2017;
57. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.804.753,00 (tiga juta delapan ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 11 Februari 2017;

Halaman 97 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

58. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Akad Perjanjian Awal Jual Beli-Booking Fee No. /The New Alexandria Residence Bojonggede/2015 tertanggal 20 Februari 2015;
59. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual-Beli Istishna No. 192/ADP/De'Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015 tertanggal 05 Maret 2015;
60. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Istishna No. 123/API/The New Alexandria Bojonggede/IX/2016 tertanggal 17 September 2016;
61. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 20 Februari 2016;
62. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tertanggal 29 Februari 2016;
63. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 8.800.000,00 (delapan juta delapan ratus ribu rupiah) tertanggal 03 April 2016;
64. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp.8.800.000,00 (delapan juta delapan ratus ribu rupiah) tertanggal 03 Mei 2016;
65. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 26.400.000,00 (dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) tertanggal 06 Agustus 2016;
66. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 3.500.310,00 (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) tertanggal 02 November 2016;
67. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 3.500.310,00 (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) tertanggal 01 Desember 2016;
68. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 3.500.310,00 (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) tertanggal 03 Februari 2017;
69. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 3.500.310,00 (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) tertanggal 03 Februari 2017;
70. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 3.500.310,00 (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) tertanggal 10 Maret 2017;
71. 1 (satu) lembar asli surat kuasa tanggal 31 Oktober 2017;
72. 1 (satu) budel asli proposal investasi properti syariah PT. ARM Cipta Mulia Development;

Halaman 98 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

73. 1 (satu) bundel asli salinan akta pernyataan putusan rapat umum pemegang saham luar biasa perseroan terbatas PT. ARM Cipta Mulia Development Nomor : 07 tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
74. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kementrian Hukum Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.03-0147061 tanggal 16 Juni 2017 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. ARM Cipta Mulia Development yang ditandatangani oleh Dr. FREDDY HARRIS, S.H., LL.M., ACCS. selaku Jenderal Administrasi Hukum Umum;
75. 1 (satu) lembar fotokopi risalah rapat umum pemegang saham luar biasa PT. ARM Cipta Mulia Development tanggal 13 Juni 2017;
76. 1 (satu) lembar asli salinan Akta Perjanjian Pengalihan Proyek Nomor : 02, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
77. 1 (satu) lembar asli salinan Akta Jual Beli Saham Nomor : 6, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
78. 1 (satu) lembar asli salinan Akta Jual Beli Saham Nomor : 5, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
79. 1 (satu) lembar asli salinan Akta Jual Beli Saham Nomor : 4, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
80. 1 (satu) lembar asli Salinan Akta Jual Beli Saham Nomor : 3, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
81. 1 (satu) lembar asli Surat Pernyataan Tetangga tanggal 22 Oktober 2015, yang ditanda tangani oleh ADANG (Ketua RT 001), AMIN (Ketua RW 003), ANANG S (Kepala Dusun) tercatat dalam Register Desa Serang Nomor : 1475/X/2015 yang ditandatangani oleh IRWAN HANDOKO, S.H. selaku Kepala Desa Serang dan tercatat dalam Register Camat Cikarang Selatan Nomor : 505/62/2015 yang ditandatangani oleh ENOP CAN, selaku Camat Cikarang Selatan;

Halaman 99 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

82. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum nomor : AHU-AH.01.03-0147061 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. ARM Cipta Mulia Development tanggal 16 Juni 2017;
83. 1 (satu) lembar fotokopi Akad Perjanjian Istishna Nomor : 105/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2016 tanggal 14 Agustus 2016 antara SYAIFUL MUMININ selaku kuasa dari ARIA DURMAN (pihak pertama) dan SISWANTO selaku pembeli (pihak kedua);
84. 1 (satu) lembar fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 4 tanggal 21 Desember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris SUKARDA, S.H.
85. 1 (satu) lembar fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tanggal 21 Desember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris SUKARDA, S.H.
86. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kesepakatan tanggal 15 Juli 2016 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan Drs. JEJEN JAELANI selaku pihak kedua;
87. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kesepakatan tanggal 23 November 2016 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan JACKY NANA KUSUMADINATA selaku pihak kedua;
88. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kesepakatan tanggal 10 September 2016 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan WARYANTO selaku pihak kedua;
89. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kesepakatan tanggal 11 Oktober 2016 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan NASAN selaku pihak kedua;
90. 1 (satu) lembar fotokopi Skema Pembayaran Tanah tanggal 13 Agustus 2016 yang ditandatangani oleh pihak pertama THERESIA SANDRA DIAH RATIH (pihak pertama) dan ARIA DURMAN (pihak kedua);
91. 1 (satu) lembar fotokopi Salinan Akta Pendirian PT. ARM Cipta Mulia Development Nomor : 09 tanggal 18 Maret 2015;
92. 1 (satu) lembar fotokopi KTP NIK : 3217090303870017 atas nama ARIA DURMAN;
93. 1 (satu) lembar fotokopi NPWP 72.694.057.0-403000 atas nama PT. ARM Cipta Mulia Development;
94. 1 (satu) lembar fotokopi NPWP 72.588.855.6-421.000 atas nama ARIA DURMAN;

Halaman 100 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 101 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 102 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 113.1 (satu) lembar asli Surat Perjanjian Kontra Kerja Pembangunan Keseluruhan Proyek Perumahan The New Alexandria Residence Bojonggede Kabupaten Bogor No. : 001/SPJ/ARM.TNA/XI/ 2016 tanggal 21 November 2016 antara ARIA DURMAN selaku Direktur Utama PT. ARM/pemilik proyek/owner/pihak pertama) dan SUGENG PRAYITNO selaku Direktur Utama CV Rastama Prima (kontraktor/pemborong proyek/pihak kedua);
- 114.3 (tiga) buah buku dengan judul 5 (lima) kesalahan fatal Developer Properti Syariah tanpa Bank dengan penulis DAUD THAHIR;
- 115.1 (satu) buah Kartu ATM Bank BNI Syariah Master Card dengan Nomor 5210838080157314 atas nama ARIA DURMAN;
- 116.1 (satu) buah asli Buku tabungan Bank BNI Syariah KC Syariah Bandung Norek 0364003778 atas nama ARIA DURMAN;
- 117.1 (satu) buah asli Buku tabungan Bank Mandiri Syariah KCP Cibeber Hilir Norek 7017791243 atas nama ARIA DURMAN;
- 118.1 (satu) buah asli Buku Cek Bank BNI Syariah No. KA 689951 S/d KA 689975;
- 119.1 (satu) buah asli Buku Cek Bank BNI Syariah No. KA 972926 S/d KA 972950;
- 120.1 (satu) buah asli Buku Cek Bank BNI Syariah No. KA 697876 S/d KA 697900;
- 121.1 (satu) buah DVD Awarding Ceremony Best Of 2016 Indonesia Business Quality Award, Best Of 2016 Indonesia Education Quality Award dan Best Of 2016 Indonesia Leaders Quality Award, Friday November 23th, 2017, Sheraton Bandara Hotel-Tangerang;
- 122.1 (satu) buah Piala Best Of 2016 Indonesia Business Quality Award, katagori The Best Leading Company In Property Development Of The Year 2016 yang diberikan kepada PT. ARM Cipta Mulia Development ARIA DURMAN Direktur Utama;
- 123.4 (empat) buah maket perumahan;
- 124.1 (satu) lembar Brosur Perumahan De Alexsandria Resident;
- 125.1 (satu) budel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 089/API/The New Alexsandria Residence Bojonggede/II/2016, tanggal 14 Februari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexsandria Residence) dan BAHARUDIN YUDHA PERMANA;

Halaman 103 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

126. 8 (delapan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT Unit D 23 atas nama BAHARUDIN YUDHA PERMANA;
127. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 028/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 20 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan RUDITANTO;
128. 8 (delapan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT Unit D 44 atas nama RUDITANTO;
129. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 072/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan FARIDZ LEO M;
130. 18 (delapan belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT 16 Unit E - 49 atas nama FARIDZ LEO M;
131. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 101/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/VI/2016, tanggal 19 Juni 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan RUSDIANTORO;
132. 15 (lima belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D - 36 atas nama RUSDIANTORO;
133. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 034/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 20 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan M. YOGI ISKANDAR NASUTION;
134. 12 (dua belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 30 atas nama M. YOGI ISKANDAR NASUTION;
135. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 064/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan DWITAMA ARYANA SURYA;

Halaman 104 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

136. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 052/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 10 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan YUSUF MULYANA;
137. 9 (sembilan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D - 19 atas nama YUSUF MULYANA;
138. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 056/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 10 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan IBRAHIM HARRIADI;
139. 9 (sembilan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 48 atas nama IBRAHIM HARRIADI;
140. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 102/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/VI/2016, tanggal 19 Juni 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan FARDIANSYAH PUTRA;
141. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 086/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/II/2016, tanggal 14 Februari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan ALI IMRON;
142. 11 (sebelas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 60 atas nama ALI IMRON;
143. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 007/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 13 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan UMAR DA'IN;
144. 21 (dua puluh satu) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D - 38 atas nama UMAR DA'IN;
145. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 074/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan AGUS HIDAYAT CHOLIQU;

Halaman 105 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

146. 8 (delapan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 13 atas nama AGUS HIDAYAT CHOLIQ;
147. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 010/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2015, tanggal 6 September 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan ZULFAHMI;
148. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 001/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XIII/2015, tanggal 13 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan ZULFAHMI;
149. 6 (enam) lembar fotokopi Bukti Setor Tunai Bank BNI Syariah Gaji kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 23 atas nama ZULFAHMI;
150. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 063/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/II/2016, tanggal 10 Januari 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan RIZKI RAHMAWATI ZAHRO;
151. 13 (tiga belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 17 atas nama RIZKI RAHMAWATI ZAHRO;
152. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 175/ADP/De Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 5 Desember 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan CHAIRUL AHMAT;
153. 12 (dua belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 25 atas nama CHAIRUL AHMAT;
154. 13 (tiga belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D - 54 atas nama SANDA ADITYA;
155. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 022/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 19 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan NIKO HADITIA SAMOSIR;

Halaman 106 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

156. 17 (tujuh belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 42 atas nama NIKO HADITIA SAMOSIR;
157. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 025/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 19 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan ZEMID M. SAPUTRA;
158. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 068/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan RIKI HARPAN;
159. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 151/ADP/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 6 Desember 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan RIKI HARPAN;
160. 9 (sembilan) lembar Bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 26 atas nama RIKI HARPAN;
161. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 082/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/II/2016, tanggal 7 Februari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan KI JATI PANDEGO;
162. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 108/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/VII/2015, tanggal 1 Agustus 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan MUHAMMAD RIFA'I SUKRI HAJJI AL MUTAQKIM;
163. 2 (dua) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit B - 23 atas nama MUHAMMAD RIFA'I SUKRI HAJJI AL MUTAQKIM;
164. 1 (satu) fotokopi bendel Akad Perjanjian Istishna No. 088/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/II/2016, tanggal 14 Februari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan MUHAMMAD RIFA'I SUKRI HAJJI AL MUTAQKIM;
165. 12 (dua belas) fotokopi lembar Bukti Penerimaan Uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit B - 06 atas nama MUHAMMAD RIFA'I SUKRI HAJJI AL MUTAQKIM;

Halaman 107 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

166. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Salam No. 099/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/VI/2016, tanggal 12 Juni 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan KURNIAWAN WIDI PRAMANA;
167. 4 (empat) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 06 atas nama KURNIAWAN WIDI PRAMANA;
168. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 24/ADP/D'E Alexandria Residence Bojonggede/IV/2015, tanggal 12 April 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan YUNIS KRIPSIWAN WATUAJI;
169. 4 (empat) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 40 atas nama YUNIS KRIPSIWAN WATUAJI;
170. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 019/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 19 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan YUNIS KRIPSIWAN WATUAJI;
171. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 071/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan MUH. HAPIZAL KHATAB, ST.;
172. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 114/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2015, tanggal 8 Agustus 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan MUH. HAPIZAL KHATAB, ST.;
173. 12 (dua belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 42 atas nama MUH. HAPIZAL KHATAB, ST.;
174. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 055/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 10 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan PARYOTO;

Halaman 108 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

175. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 36/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/V/2015, tanggal 9 Mei 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan PARYOTO;
176. 6 (enam) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 24 atas nama PARYOTO;
177. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 152/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/IX/2015, tanggal 12 September 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan SAIFUDDIN;
178. 4 (empat) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 35 atas nama SAIFUDDIN;
179. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 20/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/III/2015, tanggal 29 Maret 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan PARNO;
180. 21 (dua puluh satu) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C-4 atas nama PARNO;
181. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 49/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/V/2015, tanggal 31 Mei 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan SANDA ADITYA ARSANDI;
182. 5 (lima) lembar bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D-3 atas nama SANDA ADITYA ARSANDI;
183. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Salam No. 111/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016, antara Saiful Mu'minin (General Manager The New Alexandria Residence) dan BUDI SETIAWAN;
184. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.001/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015 tanggal 13 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan ZULFAHMI;

Halaman 109 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

185. 7 (tujuh) lembar fotokopi Setoran Tunai Bank BNI Syariah atas nama ZULFAHMI.
186. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.12/API/De Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2015 tanggal 23 Agustus 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur PT. ARM Cipta Mulia Dvelopment) dengan ABDURROFIK;
187. 1 (satu) bundel Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual-Beli Istishna No.116/ADP/De Alexabdrai Residence Bojonggede/VIII/2015, tanggal 9 Agustus 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur PT. ARM Cipta Mulia Dvelopment) dengan ABDURROFIK;
188. 1 (satu) bundel Akad Perjanjian Istishna No. 072/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexsandria Residence) dan FARID LEO;
189. 15 (lima belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 49 atas nama FAIRID LEO;
190. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 113/API/The New Alexsandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alexsandria Residence) dan AHMAD ZULFAHRI;
191. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 110/API/The New Alexsandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alexsandria Residence) dan DEWI HOLILAH;
192. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 105/API/The New Alexsandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alexsandria Residence) dan SISWANTO;
193. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 107/API/The New Alexsandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alexsandria Residence) dan SUYADI;
194. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 179/ADP/De Alexsandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 8 Desember 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexsandria Residence) dan DWITAMA ARYANA SURYA;

Halaman 110 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

195. 10 (sepuluh) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D - 31 atas nama DWITAMA;
196. 6 (enam) lembar fotokopi bukti kwitansi Cicilan Unit D 31 kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria atas nama DWITAMA;
197. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 123/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/IX/2016, tanggal 17 September 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alexandria Residence) dan PRIHANTO;
198. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 192/ADP/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 5 Maret 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan PRIHANTO;
199. 10 (sepuluh) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 44 atas nama PRIHANTO;
200. 6 (enam) lembar fotokopi bukti setor tunai kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 44 atas nama PRIHANTO;
201. 11 (sebelas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 82 atas nama NUR MAULIDA;
202. 7 (tujuh) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E – 67 atas nama KI JATI PANDEGO;
203. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 167/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 17 Januari 2016 antara MOCHAMAD AFIF AZHAR (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan FAKHRUDIN;
204. 10 (sepuluh) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E – 80 atas nama FAKHRUDIN;
205. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 048/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 9 Januari 2016 antara MOCHAMAD AFIF AZHAR (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan DINI KURNIA SARI;

Halaman 111 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 206.1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 41/ADP/D'e Alexsandria Residence Bojonggede/V/2015, tanggal 10 Mei 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexsandria Residence) dan DINI KURNIA SARI;
- 207.18 (delapan belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E – 30 atas nama DINI KURNIA SARI;
- 208.1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 009/API/The New Alexsandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 13 Desember 2015 antara MOCHAMAD AFIF AZHAR (Executive Manager The New Alexsandria Residence) dan HERMAWAN TRI ROSANJA;
- 209.1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.24/API/De' Alexsandria Residence Bojonggede/VIII/2015, tanggal 30 Agustus 2015 antara ERWIN SUMARGANA (Managing Director PT. ARM Cipta Mulya Development) dan HERMAWAN TRI ROSANJA;
- 210.1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 19/ADP/D'e Alexsandria Residence Bojonggede/III/2015, tanggal 29 Maret 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexsandria Residence) dan HERMAWAN TRI ROSANJA;
- 211.1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 013/API/De' Alexsandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 13 Desember 2015 antara MOCHAMAD AFIF AZHAR (Executive Manager The New Alexsandria Residence) dan HENI SURYANI;
- 212.9 (sembilan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D – 21 atas nama HENI SURYANI;
- 213.1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 117/API/The New Alexsandria Residence Bojonggede/IX/2016, tanggal 17 September 2016 antara SAIFUL MU' MININ (General Manager The New Alexsandria Residence) dan TEGUH SETYAWAN;
- 214.6 (enam) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E – 68 atas nama TEGUH SETYAWAN;
- 215.1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 114/API/The New Alexsandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alexsandria Residence) dan CHAIRUL AHMAT;

Halaman 112 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 216.1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 163/ADP/De' Alexandria Residence Bojonggede/X/2015, tanggal 13 Oktober 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan NURMAULIDA;
- 217.10 (sepuluh) lembar fotokopi bukti transfer atas nama FARDIANSYAH. P.;
- 218.1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Awal Jual Beli – Booking Fee No.03/Cordova Green Living/XI/2015 tanggal 25 November 2015 antara MIA MUSTIKA DEWI dan AYU RAHMATIA NINGSIH, lokasi rumah C.2.;
- 219.1 (satu) bundel fotokopi Adendum Akad Perjanjian Istishna No. 052/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/II/2016, tanggal 6 April 2017 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan YUSUF MULYANA;
- 220.1 (satu) bundel fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli nomor : 3 tanggal 18 November 2015 yang dibuat dihadapan Notaris SUKARDA, S.H.;
- 221.1 (satu) bundel fotokopi print out rekening Koran Bank BNI Syariah Norek 0364003778 atas nama Aria Durman Periode tanggal 01 Mei 2015 sampai dengan 30 November 2015;
- 222.1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Awal Jual Beli - booking fee No.06/Cordova Green Living / I / 2016, tanggal 6 Januari 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Robiah Al Adawiyah (pihak kedua) type rumah 45, letak rumah Blok C No. 5, Ukuran tanah 80 M2;
- 223.1 (satu) bundel fotokopi Akad perjanjian Pembayaran DP Jual beli Istishna No.04/ADP/CordovaGreenLivingCikarang/II/2016, tanggal 31 Januari 2016 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama PT. ARM Cipta Mulia Development dengan Robiah Al Adawiyah;
- 224.1 (satu) lembar fotokopi jadwal pembayaran atas nama pemilik unit Robiah Al Adawiyah;
- 225.1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 003/API/CordovaGreenLiving/IX/2016, tanggal 1 September 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Robiah Al Adawiyah (pihak kedua);
- 226.1 (satu) bundel fotokopi lampiran PPJB No. 003/API/Cordova Green Living / IX / 2016;

Halaman 113 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

227. 10 (sepuluh) lembar fotokopi bukti penerimaan uang (kas masuk) untuk pembayaran unit rumah Cordova Type 45 / 80 Blok C No. 05 atas nama Robiah Al Adawiyah, dengan total Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah);
228. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Awal Jual Beli - booking fee No.03/Cordova Green Living / XI / 2015, tanggal 25 November 2015 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan AYU RAHMATIA NINGSIH (pihak kedua) type rumah 45, letak rumah Blok C No. 02, Ukuran tanah 80 M2;
229. 1 (satu) bundel fotokopi Akad perjanjian Pembayaran DP Jual beli Istishna No.02/ADP/Cordova Green Living Cikarang / III / 2015, tanggal 3 Desember 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama PT. ARM Cipta Mulia Development dengan AYU RAHMATIA NINGSIH;
230. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.001/API/Cordova Green Living / VIII / 2016, tanggal 20 Agustus 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Robiah Al Adawiyah (pihak kedua);
231. 8 (delapan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang (kas masuk) untuk pembayaran unit rumah Cordova Type 45 / 80 Blok C No. 02 atas nama AYU RAHMATIA NINGSIH, dengan total Rp. 134.000.000,- (seratus tiga puluh empat juta rupiah);
232. 1 (satu) lembar fotokopi rekening Koran Bank BNI Syariah Norek 0418894073 a.n. KRISTONI periode tanggal 1 Desember 2015 s.d. tanggal 31 Maret 2017;
233. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.004/API/Cordova Green Living / IX / 2016, tanggal 2 September 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Santoso Winarko (pihak kedua);
234. 1 (satu) bundel fotokopi jadwal pembayaran atas nama pemilik unit Santoso Winarko;
235. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Awal Jual Beli - booking fee No.07/Cordova Green Living / VIII / 2016, tanggal 7 Agustus 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Aulia Nurani (pihak kedua) type rumah 54/90, letak rumah Blok B No. 3, Ukuran tanah 90 M2;

Halaman 114 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

236. 1 (satu) bundel fotokopi Akad perjanjian Pembayaran DP Jual beli Istishna No.06/ADP/Cordova Green Living Cikarang / VIII / 2016, tanggal 11 Agustus 2016 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama PT. ARM Cipta Mulia Development dengan Aulia Nurani
237. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.005/API/Cordova Green Living / IX / 2016, tanggal 6 September 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Aulia Nurani (pihak kedua);
238. 1 (satu) bundel fotokopi jadwal pembayaran atas nama pemilik unit Aulia Nurani;
239. 1 (satu) bundel fotokopi lampiran PPJB No. 005/API/CordovaGreenLiving/IX/2016;
240. 2 (dua) lembar fotokopi bukti penerimaan uang (kas masuk) untuk pembayaran unit rumah Cordova Type 54 / 90 Blok B No. 03 atas nama Aulia Nurani, Rp. 71.250.000,- (tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh juta rupiah);
241. Print out site plan Perumahan Cordova Freen Living Cluster;
242. 1 (satu) bundel fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli No. 79 tanggal 31 Desember 2012, yang dibuat dihadapan NR. KANIA NURSANTI, S.H. selaku Notaris di Bekasi;
243. 1 (satu) bundel fotokopi Akta Kuasa No. 16 tanggal 13 Januari 2014, yang dibuat dihadapan NR. KANIA NURSANTI, S.H. selaku Notaris di Bekasi;
244. 1 (satu) bundel fotokopi Surat Pernyataan tanggal 3 Oktober 2015 antara Tuan DANNY SUHENDAR (selaku penjual) dan ARIA DURMAN (selaku pembeli);
245. 1 (satu) bundel fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 81/Sukadami atas nama MUHTIMIN KARAJA WIDJAJA, dkk.
246. 1 (satu) bundel asli Akad Perjanjian Istishna No.002/API/Cordova Green Living / VIII / 2016, tanggal 20 Agustus 2016;
247. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah Tanggal 22 November 2015 sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), sebagaimana bukti kwitansi PT. ARM Cipta Mulia Development;
248. 1 (satu) bundel ssli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 22 Desember 2015;

Halaman 115 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

249. 1 (satu) bundel fotokopi asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 22 Januari 2016;
250. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 23 Februari 2016;
251. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 23 Maret 2016;
252. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 3 Mei 2016;
253. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) Tanggal 14 Juni 2016;
254. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), tanggal 22 November 2015;
255. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 22 Desember 2015;
256. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 22 Januari 2016;
257. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 23 Februari 2016;
258. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 23 Maret 2016;
259. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 2 Mei 2016;
260. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 14 Juni 2016;
261. 1 (satu) bundel Akad Perjanjian Awal Jual Beli - booking fee No. 07/Cordova Green Living / VIII / 2016, tanggal 7 Agustus 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Aulia Nurani (pihak kedua) type rumah 54/90, letak rumah Blok B No. 3, Ukuran tanah 90 M2;

Halaman 116 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

264.1 (satu) bundel asli jadwal pembayaran atas nama pemilik unit Aulia Nurani;

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

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

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

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

- Bahwa Terdakwa merupakan Direktur PT. ARM CIPTA MULYA;
- Bahwa Terdakwa memberikan kuasa kepada saksi MOCH. AFIF AZHAR, saksi SAIFUL MU'MININ, dan saksi MIA MUSTIKA DEWI untuk menandatangani Akad Istihna;
- Bahwa Terdakwa selaku Direktur PT. ARM CIPTA MULIA, saksi MOCH. AFIF AZHAR selaku Exsecutive Project Manager Perumahan De'Alexandria Residence, saksi SAIFUL MU'MININ selaku General Manager yang bertanggungjawab melakukan penjualan rumah kepada 10 (sepuluh) orang untuk perumahan Cordova Green Living, 150 (seratus lima puluh) untuk perumahan De'Aleksandria Residence, serta 60 (enam puluh) orang untuk Perumahan The New Alexandria Residence, akan tetapi belum menyelesaikan status hak atas tanah perumahan-perumahan tersebut meliputi :
- Surat Keterangan Rencana Kabupaten yang sudah disetujui pemerintah untuk kepastian peruntukan ruang;
- Kepastian hak atas tanah yaitu

Halaman 117 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah perumahan Cordova Green Living Cluster, ARIA DURMAN hanya membayar sebatas Down Payment sebesar Rp. 100.000.000,00 yang tidak pernah dilunasi oleh Terdakwa;
- Bahwa PT. ARM CIPTA MULIA tidak memiliki bukti kepemilikan tanah dalam pembangunan proyek Perumahan De'Alexandria, yang rencana akan dibangun 300 Unit dengan luas tanah kurang lebih 3 Ha tersebut, dan status tanahnya masih berupa PPJB belum lunas;
- Bahwa PT. ARM CIPTA MULIA tidak memiliki bukti kepemilikan tanah dalam pembangunan proyek Perumahan The New Alexandria, yang rencana akan dibangun 300 Unit dengan luas tanah kurang lebih 3 Ha tersebut dan status tanahnya masih berupa PPJB belum lunas;
- Kepastian status penguasaan rumah baik itu berupa status sertifikat hak milik maupun sertifikat hak guna bangunan;
- Perizinan pembangunan perumahan yakni Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Bahwa Terdakwa menandatangani dan memerikan kuasa kepada saksi MOCH. AFIF AZHAR, saksi SAIFUL MU'MININ, dan saksi MIA MUSTIKA DEWI untuk menandatangani akad istihna denga 10 (sepuluh) orang untuk perumahan Cordova Green Living, 150 (seratus lima puluh) untuk perumahan De'Alexandria Residence, serta 60 (enam puluh) dimana hal yang diperjanjikan dalam akad istihna tersebut sama sekali tidak pernah terjadi maupun terlaksanakan;
- Bahwa Terdakwa, saksi MOCH. AFIF AZHAR, saksi SAIFUL MU'MININ, dan saksi MIA MUSTIKA DEWI, mengetahui status kepemilikan tanah perumahan yang akan dibangun oleh PT. ARM CIPTA MULIA belum lunas, izin mendirikan bangunan yang belum ada, belum memiliki Surat Keterangan Rencana Kabupaten yang sudah disetujui pemerintah untuk kepastian peruntukan ruang, belum memiliki kepastian status penguasaan rumah baik itu berupa status sertifikat hak milik maupun sertifikat hak guna bangunan, belum memiliki ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta belum memiliki keterbangunan paling sedikit 20% akan tetapi tetap melakukan penandatanganan dan menjual perumahan Cordova Green Living dan perumahan De'Alexandria Residence;

Halaman 118 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Bahwa Terdakwa, saksi MOCH. AFIF AZHAR, saksi SAIFUL MU'MININ, dan saksi MIA MUSTIKA DEWI mengetahui PT. ARM CIPTA MULIA belum memiliki investor untuk membantu pendanaan perumahan akan tetapi Terdakwa, saksi MOCH. AFIF AZHAR, saksi SAIFUL MU'MININ, dan saksi MIA MUSTIKA DEWI tetap melakukan pemasaran, penjualan rumah perumahan dengan menandatangani akad istihna;

-Bahwa kerugian para konsumen secara keseluruhan baik perumahan Cordova Green Living dan perumahan De'Alexandria Residence sebesar Rp. 20.500.000.000,- (dua puluh milyar lima ratus ribu rupiah);

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

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

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

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

Ad. 1 Setiap Orang.

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



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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan telah ternyata Bahwa Terdakwa merupakan Direktur PT. ARM CIPTA MULYA;

Menimbang, bahwa Terdakwa memberikan kuasa kepada saksi MOCH. AFIF AZHAR, saksi SAIFUL MU'MININ, dan saksi MIA MUSTIKA DEWI untuk menandatangani Akad Istihna;

Menimbang, bahwa Terdakwa selaku Direktur PT. ARM CIPTA MULIA, saksi MOCH. AFIF AZHAR selaku Executive Project Manager Perumahan De'Alexandria Residence, saksi SAIFUL MU'MININ selaku General Manager yang bertanggungjawab melakukan penjualan rumah kepada 10 (sepuluh) orang untuk perumahan Cordova Green Living, 150 (seratus lima puluh) untuk perumahan De'Alexandria Residence, serta 60 (enam puluh) orang untuk Perumahan The New Alexandria Residence, akan tetapi belum menyelesaikan status hak atas tanah perumahan-perumahan tersebut meliputi :

- Surat Keterangan Rencana Kabupaten yang sudah disetujui pemerintah untuk kepastian peruntukan ruang;
- Kepastian hak atas tanah yaitu
 - Bahwa tanah perumahan Cordova Green Living Cluster, ARIA DURMAN hanya membayar sebatas Down Payment sebesar Rp. 100.000.000,00 yang tidak pernah dilunasi oleh Terdakwa;
 - Bahwa PT. ARM CIPTA MULIA tidak memiliki bukti kepemilikan tanah dalam pembangunan proyek Perumahan De'Alexandria, yang rencana akan dibangun 300 Unit dengan luas tanah kurang lebih 3 Ha tersebut, dan status tanahnya masih berupa PPJB belum lunas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Bahwa PT. ARM CIPTA MULIA tidak memiliki bukti kepemilikan tanah dalam pembangunan proyek Perumahan The New Alexandria, yang rencana akan dibangun 300 Unit dengan luas tanah kurang lebih 3 Ha tersebut dan status tanahnya masih berupa PPJB belum lunas;

-Kepastian status penguasaan rumah baik itu berupa status sertifikat hak milik maupun sertifikat hak guna bangunan;

-Perizinan pembangunan perumahan yakni Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB);

Menimbang, bahwa Terdakwa menandatangani dan memerikan kuasa kepada saksi MOCH. AFIF AZHAR, saksi SAIFUL MU'MININ, dan saksi MIA MUSTIKA DEWI untuk menandatangani akad istihna denga 10 (sepuluh) orang untuk perumahan Cordova Green Living, 150 (seratus lima puluh) untuk perumahan De'Alexsandria Residence, serta 60 (enam puluh) dimana hal yang diperjanjikan dalam akad istihna tersebut sama sekali tidak pernah terjadi maupun terlaksanakan;

Menimbang, bahwa Terdakwa, saksi MOCH. AFIF AZHAR, saksi SAIFUL MU'MININ, dan saksi MIA MUSTIKA DEWI, mengetahui status kepemilikan tanah perumahan yang akan dibangun oleh PT. ARM CIPTA MULIA belum lunas, izin mendirikan bangunan yang belum ada, belum memiliki Surat Keterangan Rencana Kabupaten yang sudah disetujui pemerintah untuk kepastian peruntukan ruang, belum memiliki kepastian status penguasaan rumah baik itu berupa status sertifikat hak milik maupun sertifikat hak guna bangunan, belum memiliki ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta belum memiliki keterbangunan paling sedikit 20% akan tetapi tetap melakukan penandatanganan dan menjual perumahan Cordova Green Living dan perumahan De'Alexsandria Residence;

Menimbang, bahwa Terdakwa, saksi MOCH. AFIF AZHAR, saksi SAIFUL MU'MININ, dan saksi MIA MUSTIKA DEWI mengetahui PT. ARM CIPTA MULIA belum memiliki investor untuk membantu pendanaan perumahan akan tetapi Terdakwa, saksi MOCH. AFIF AZHAR, saksi SAIFUL MU'MININ, dan saksi MIA MUSTIKA DEWI tetap melakukan pemasaran, penjualan rumah perumahan dengan menandatangani akad istihna;

Menimbang, bahwa kerugian para konsumen secara keseluruhan baik perumahan Cordova Green Living dan perumahan De'Alexsandria Residence sebesar Rp. 20.500.000.000,- (dua puluh milyar lima ratus ribu rupiah);

Halaman 121 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan setelah dihubungkan dengan unsur kedua maka dengan adanya perbuatan Terdakwa yang mengetahui bahwa status kepemilikan tanah perumahan tersebut belum selesai akan tetapi Terdakwa tetap memberikan kuasa kepada saksi MOCH. AFIF AZHAR, saksi SAIFUL MU'MININ, dan saksi MIA MUSTIKA DEWI untuk menjual menandatangani Perjanjian istisha dan Terdakwa menjual perumahan Cordova Green Living dan perumahan De'Alexsandria Residence sehingga unsur kedua harus dinyatakan telah terpenuhi.

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

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

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta persidangan menyatakan Menimbang, bahwa Terdakwa, saksi MOCH. AFIF AZHAR, saksi SAIFUL MU'MININ, dan saksi MIA MUSTIKA DEWI, mengetahui status kepemilikan tanah perumahan yang akan dibangun oleh PT. ARM CIPTA MULIA belum lunas, izin mendirikan bangunan yang belum ada, belum memiliki Surat Keterangan Rencana Kabupaten yang sudah disetujui pemerintah untuk kepastian peruntukan ruang, belum memiliki kepastian status penguasaan rumah baik itu berupa status sertifikat hak milik maupun sertifikat hak guna bangunan, belum memiliki ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta belum memiliki keterbangunan paling sedikit 20% akan tetapi tetap melakukan penandatanganan dan menjual perumahan Cordova Green Living dan perumahan De'Alexsandria Residence maka terhadap unsur ketiga telah terpenuhi pada perbuatan Terdakwa

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



Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan Pledoi maupun duplik berikut bukti saksi-saksi A de Charge, dan keberatan-keberatan dalam persidangan perkara ini, yang telah disampaikan oleh Terdakwa melalui Penasihat hukumnya merupakan pendapat dari masing-masing pihak yang turut menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam bermusyawarah memberi putusan untuk perkara ini yang berdasarkan Surat Dakwaan dan segala sesuatu yang terungkap di Persidangan; Bahwa Surat Dakwaan merupakan dasar bagi hakim pemeriksaan perkara ini;

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



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

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

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

Halaman 125 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa hingga saat ini berada dalam rumah tahanan negara dan Majelis Hakim tidak menemukan alasan untuk merubah jenis penahanan ataupun untuk menanggihkan penahannya, maka Majelis Hakim menyatakan agar Terdakwa tetap berada dalam rumah tahanan Negara.

Menimbang bahwa terhadap barang bukti No.1 sampai dengan No.71 dikembalikan kepada saksi FARIDZ LEO MUHARIANSTAH, barang bukti No. 72 sampai dengan 245 tersebut dikembalikan kepada Terdakwa, dan barang bukti No. 246 sampai dengan 266 tersebut dikembalikan kepada saksi AULIA NURANI

Menimbang, bahwa oleh karena Terdakwa dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dan dijatuhi pidana maka berdasarkan Pasal 222 ayat (1), Pasal 197 ayat (1) huruf i Undang-undang No. 8 tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHP), maka Majelis Hakim akan membebani Terdakwa untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disesuaikan dengan kemampuan ekonomi Terdakwa dan akan disebutkan dalam amar putusan ini.

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

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

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

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa menyesali perbuatannya;
- Terdakwa berlaku sopan di persidangan;
- Terdakwa belum pernah di hukum;

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan Terdakwa mengakibatkan para korban mengalami kerugian ± Rp. 20.500.000.000,- (dua puluh milyar lima ratus ribu rupiah);

Halaman 126 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr



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

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

MENGADILI

1. Menyatakan Terdakwa ARIA DURMAN, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana " Turut serta menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya ".
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 4 (empat) Tahun dan 6 (enam) Bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan.
4. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan.
5. Menetapkan barang bukti berupa;
 - Barang bukti No.1 sampai dengan No.71;
Dikembalikan kepada saksi FARIDZ LEO MUHARIANSTAH;
 - Barang bukti No. 72 sampai dengan 245;
Dikembalikan kepada Terdakwa;
 - Barang bukti No. 246 sampai dengan 266 tersebut
Dikembalikan kepada saksi AULIA NURANI
6. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

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

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

ALBERT DWIPUTRA SIANIPAR, .S.H.

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

Halaman 127 dari 116 Halaman, Putusan Nomor 49/Pid.B/2020/PNCKr

Disclaimer

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



CHANDRA RAMADHANI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

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