



PUTUSAN

Nomor 233/Pid.Sus/2024/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama lengkap : **NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI AIs ANTOK**
Tempat lahir : Surabaya
Umur/tgl.lahir : 59 tahun / 20 Mei 1964
Jenis kelamin : Laki-laki
Kebangsaan : Indonesia
Tempat tinggal : Pantai Mentari Blok Y No. 51 Rt.005 Rw.004 Kel. Kenjeran Kec. Bulak Surabaya atau Jl. Perintis VII No. 49 D Kel. Ngagelrejo Kec. Wonokromo Surabaya atau Jl. Dukuh Kupang 29 No. 29 B Surabaya
Agama : Islam
Pekerjaan : Pensiunan PNS
Pendidikan : S-1.

Terdakwa **NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI AIs ANTOK** ditahan dalam Rumah Tahanan Negara sejak:

1. Penyidik sejak tanggal 30 November 2023 sampai dengan tanggal 19 Desember 2023;
2. Penyidik Perpanjangan Oleh PU sejak tanggal 20 Desember 2023 sampai dengan tanggal 28 Januari 2024;
3. Penuntut sejak tanggal 25 Januari 2024 sampai dengan tanggal 13 Februari 2024;
4. Hakim PN sejak tanggal 30 Januari 2024 sampai dengan tanggal 28 Februari 2024;
5. Hakim PN Perpanjangan Oleh Ketua PN sejak tanggal 29 Februari 2024 sampai dengan tanggal 28 April 2024;

Terdakwa tidak didampingi Penasehat Hukum;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 233/Pid.Sus/2024/PN Sby tanggal 29 Februari 2024 tentang penunjukan Majelis Hakim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Majelis Hakim Nomor 233/Pid.Sus/2024/PN Sby tanggal 29 Februari 2024 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 NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI Als ANTOK terbukti bersalah melakukan tindak pidana "Menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya" sebagaimana diatur dan diancam pidana sesuai Pasal 154 Jo. Pasal 137 Undang-Undang RI No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dalam dakwaan Kesatu kami diatas.

2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI Als ANTOK dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun dikurangi selama terdakwa berada dalam tahanan dengan perintah supaya terdakwa tetap ditahan.

3. Menyatakan barang bukti berupa :

- 1 (satu) rangkap fotocopy Pemateraian Kantor Pos Brosur Puri Banjarpanji Residence.
- 3 (tiga) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah tanggal 10 April 2020.
- 1 (satu) rangkap fotocopy Pemateraian Kantor Pos kwitansi periode April 2020 s/d November 2020.
- 1 (satu) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat Pernyataan tanggal 25 Januari 2020.
- 1 (satu) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat Pernyataan tanggal 05 April 2020.
- 3 (tiga) lembar legalisir rekening koran Bank Tabungan Negara No.0039301560003953 an. Rizqi Della Mahardika periode Mei 2020 s/d Juli 2021
- 1 (satu) rangkap fotocopy Pemateraian Kantor Pos Brosur Puri Banjarpanji Residence.
- 3 (tiga) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah tanggal 15 Juni 2020.
- 1 (satu) rangkap fotocopy Pemateraian Kantor Pos kwitansi periode Juni 2020 s/d Oktober 2021.

Halaman 2 Putusan Perkara Nomor 233/Pid.Sus/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 (dua) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat Pemberitahuan No.022/PBR/XII/2020 tanggal 22 Desember 2020.
- 1 (satu) rangkap fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat Pemberitahuan No. 019/PBR/III/2021 tanggal 19 Maret 2021.
- 1 (satu) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat Pernyataan tanggal 25 Januari 2022.
- 1 (satu) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat pernyataan tanggal 09 Mei 2022
- 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir buku tanah SHM No. 73/Kedungpeluk an. Chusnaini.
- 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir warkah SHM No.74/Kedungpeluk an. Djoni Gunawan
- 1 (satu) lembar fotokopi Pemateraian Surat Kematian No.282/SK/2012 an. HJ. Chusnaini tertanggal 14 Agustus 2012.
- 1 (satu) lembar fotokopi pemateraian Surat Perjanjian Pembatalan Pengikatan Jual-Beli tertanggal 24 Maret 2022.
- 1 (satu) lembar fotokopi pemateraian kwitansi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tanda terima untuk pembayaran pembatalan perjanjian pengikatan jual beli pada tanggal 27 Februari 2020 tertanggal 29 Maret 2022.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraian putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor: 1090/Pdt.G/2020/PA.Sda tertanggal 14 Desember 2020.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraian putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor: 131/Pdt.G/2021/PTA.Sby tertanggal 21 April 2021
- 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Kematian No. 470/316/438.7.2.17/2023 an. HJ. TUMINAH tertanggal 13 September 2023.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraian Surat Perjanjian Ganti Rugi Sawah Gogol Gilir tertanggal 31 Agustus 2020.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraian Surat Perjanjian Ganti Rugi Sawah Gogol Gilir tertanggal 10 Januari 2021.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraian Surat Perjanjian Ganti Rugi Sawah Gogol Gilir tertanggal 16 Maret 2021 beserta lampiran surat pernyataan NASIJANTO tertanggal 13 April 2021.
- 2 (dua) lembar fotokopi pemateraian Surat Somasi No. 01/NM-SS/VIII/2021 tertanggal 16 Agustus 2021.
- 2 (dua) lembar fotokopi pemateraian Surat Somasi No. 02/NM-SS/VIII/2021 tertanggal 26 Agustus 2021

Halaman 3 Putusan Perkara Nomor 233/Pid.Sus/2024/PN Sby

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) rangkap asli dokumen pembeli rumah Puri Banjarpanji Residence Blok M-03 an. YUNI berupa Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah tanggal 29 Januari 2021 dan Kwitansi pembayaran rumah Blok M-03.
- 1 (satu) rangkap asli dokumen pembeli rumah Puri Banjarpanji Residence Blok L-11 an. SUNARTO berupa Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah tanggal 30 November 2019, Kwitansi pembayaran rumah Blok L-11, somasi tanggal 28 April 2022 dan fotokopi data diri pembeli.
- 1 (satu) rangkap asli dokumen Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tanggal 31 Januari 2019 antara SANALI dengan NASIJANTO atas lahan sawah di Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Sidoarjo beserta lampiran berupa Asli Kwitansi total sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), fotokopi data diri SANALI, fotokopi SK Gubernur Jatim Nomor D.A./C./S.K./22/GG/1977, tanggal 9 Desember 1977 dan fotokopi Turunan Akta Nomor 1 tanggal 2 Mei 2018 tentang pengoperan Hak Atas Penggarapan Tanah dari DJUWARIJAH kepada SANALI.
- 1 (satu) lembar Siteplan Puri Banjarpanji Residence.
- 1 (satu) lembar peta lokasi Puri Banjarpanji Residence.
- 1 (satu) lembar asli Brosur Rumah Murah Bersubsidi harga 140.000.000,- beserta lampiran tabel syarat dan angsuran Perum Puribanjarpanji Residence.
- 1 (satu) lembar asli Brosur Rumah Murah Bersubsidi harga 150.000.000,- beserta lampiran tabel syarat dan angsuran Perum Puribanjarpanji Residence.
- 1 (satu) lembar Asli Kwitansi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tanda jadi pembelian tambak Kedungpeluk an. CHUSNAINI, tanggal 19 September 2019 tertanda H. SAMIAJI MUSA.
- 1 (satu) bendel fotokopi pematraian Akta No. 89 Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, S.H., M.Si., tanggal 19 September 2019 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli beserta lampiran fotokopi SHM No. 73 an. CHUSNAINI.
- 1 (satu) lembar asli surat pernyataan H. SAMIAJI MUSA, S.Pd., tanggal 6 Agustus 2021.
- 1 (satu) lembar fotokopi pematraian Kwitansi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) Tanda Jadi Ikatan Pembelian Tanah Tambak di Desa Kedungpeluk No. SHM 74, tanggal 22 Juli 2020 tertanda DJONI GUNAWAN beserta lampiran fotokopi SHM No. 74 an. DJONI GUNAWAN, luas 30.000 M².
- 1 (satu) lembar asli Kwitansi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pengikatan perjanjian ganti rugi tanah gogol gilir lahan desa Kedungpeluk hak milik H. TUMINAH, TANGGAL 31 Agustus 2020 cap jempol H. TUMINAH.

Halaman 4 Putusan Perkara Nomor 233/Pid.Sus/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) bendel asli Surat Perjanjian Ganti rugi Sawah Gogol Gilir, tanggal 1 Juli 2020 antara H. TUMINAH dengan NASIJANTO.
- 1 (satu) bendel asli salinan Akta No. 20 Notaris RANTY ARTSILIA, S.H., tanggal 29 September 2020 tentang Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- 1 (satu) lembar asli print out Keputusan Menkum dan Ham Nomor AHU- 0056737 AH.01.01. TAHUN 2020 tentang pengesahan pendirian badan hukum perseroan terbatas PT. Armandta Jaya Perkasa, tertanggal 2 November 2020.
- 1 (satu) lembar asli print out Lampiran Keputusan Menkum dan Ham Nomor AHU-0056737 AH.01.01.TAHUN 2020 tentang pengesahan pendirian badan hukum perseroan terbatas PT. Armandta Jaya Perkasa, tertanggal 2 November 2020.
- 1 (satu) lembar print out Nomor Induk Berusaha (NIB) 0234010200141 PT. ARMANDTA JAYA PERKASA, tertanggal 4 Desember 2020.
- 1 (satu) lembar print out Surat Izin Usaha Perdagangan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA NIB 0234010200141, tertanggal 4 Desember 2020.
- 1 (satu) lembar prin out pemateraian Piagam Keanggotaan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA dari Dewan Pimpinan Pusat Persatuan Realestat Indonesia (DPP REI) tertanggal 27 Mei 2021 yang berlaku sampai dengan 31 Desember 2021, beserta lampiran.
- 1 (satu) bendel pemateraian print out foto lokasi lahan yang Hak Milik No. 73/ Kedungpeluk an. CHUNAINI.
- 1 (satu) lembar print out Izin Lokasi dari Lembaga OSS kepada PT. ARMANDTA JAYA PERKASA atas lahan di Dusun Kedungwonosari Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo seluas 60.0000 M², tanggal 7 Januari 2021.
- 1 (satu) lembar Asli Persetujuan Izin Lokasi Nomor 503-L/396/438.5.16/2021 dari Pemkab Sidoarjo kepada PT. ARMANDTA JAYA PERKASA untuk kegiatan perumahan di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo seluas 60.0000 MA² tanggal 25 Agustus 2021.
- 1 (satu) bendel rekening koran BTN No. 0201500031026 atas nama NASIJANTO periode 1 Januari 2019 s/d 31 Januari 2023.
- 3 (tiga) lembar fotocopy legalisir kantor pos bermaterai perjanjian pembayaran uang muka untuk pembelian rumah tanggal 29 Januari 2021;
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kantor pos bermaterai kwitansi pembayaran uang muka pembelian rumah di Perumahan Puri Banjarpanji Residence Blok M-03 Sidoarjo bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Februari 2022.

Halaman 5 Putusan Perkara Nomor 233/Pid.Sus/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Kades Kedung Peluk buku Letter C/Petok D No.1332 Persil GL atas nama TUMINAH B SAIKHU luas ±8.040 M2

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

- Uang tunai senilai Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah) berupa pecahan Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sebanyak 560 (lima ratus enam puluh) lembar.

Dikembalikan kepada para korban secara proporsional.

- 1 (satu) buah stempel PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- 1 (satu) lembar banner Puri Banjarpanji Residence Ukuran 1,5 x 4 M.

Dirampas untuk dimusnahkan.

- 1 (satu) unit Laptop Merk Toshiba Type Satellite 645 warna abu-abu, beserta Charger.

Dikembalikan kepada Terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI Als ANTOK.

4. Menetapkan agar terdakwa dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Penasehat Hukum Terdakwa secara lisan, yang pada pokoknya mohon keringanan hukuman;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Penasehat hukum Terdakwa yang pada pokoknya menyatakan tetap pada Tuntutannya;

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada permohonannya;

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

Kesatu

----- Bahwa terdakwa **NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI Als ANTOK**, pada kurun waktu antara bulan April 2019 sampai dengan bulan Desember 2022 atau setidaknya pada waktu lain dalam tahun 2019 sampai dengan tahun 2022, bertempat di Kantor PT. Armandta Jaya Perkasa yang beralamat di Frontage Road sisi timur Jl. Ahmad Yani (selatan BRI) Kel. Siwalankerto Kec. Wonocolo Kota Surabaya atau setidaknya di suatu tempat lain yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Surabaya, **telah menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137 Undang-Undang RI No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman**, yang dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut : -----

- Bahwa awalnya terdakwa **NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI Als ANTOK** berencana untuk menjual dan memasarkan unit rumah yang diberi nama perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE terletak di Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo. Kemudian pada bulan Januari 2019 terdakwa menyewa sebuah Ruko yang terletak di Frontage Road sisi timur Jl. Ahmad Yani

Halaman 6 Putusan Perkara Nomor 233/Pid.Sus/2024/PN Sby



(selatan BRI) Kel. Siwalankerto Kec. Wonocolo Kota Surabaya yang diperuntukan sebagai Kantor Pemasaran Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dan memasang plang perusahaan dengan nama PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.

- Bahwa terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI als AN TOK telah menjual dan memasarkan satuan lingkungan perumahan yang diberi nama PURI BANJARPANJI RESIDENCE sejak bulan April 2019 dengan mengatasnamakan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA dengan cara:

- Membuat dan menyebarkan brosur melalui Marketing Freelance;
- Memasang Spanduk/ banner dan umbul-umbul dilokasi;
- Membuat siteplan awal;
- Memasang banner di kantor pemasaran;
- Membuat dan menggunakan stempel PT. ARMANDTA JAYA PERKASA

- Bahwa Terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI als AN TOK menjual dan memasarkan rumah yang diberi nama perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dengan mengatasnamakan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA, yang awalnya terletak di Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo dengan luas 8.000 M² dengan alas hak berupa surat SK Gubernur Jawa Timur Nomor D.A/C.I/SK/GG/1977 atas nama DJUWARIJAH B. SAKIR yang telah dioperkan kepada SANALI berdasarkan Akta No.01 tentang Pengoperan Hak Atas Penggarapan Tanah tanggal 02 Mei 2018 yang mana telah dibuatkan Ikatan Jual Beli sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) atau Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per meter dan telah dibayar terdakwa sekira Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan kesepakatan hangus apabila ada pembatalan. Bahwa karena lokasi tersebut masuk Zona Hijau dan tidak bisa dibangun perumahan, maka perjanjian dibatalkan dan uang DP tersebut hangus.

- Bahwa sejak bulan Agustus 2019 lokasi Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE oleh Terdakwa NASIJANTO dipindahkan dari Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo ke Desa Kedung Peluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo dengan luas lahan keseluruhan ± 6,5 Ha.

- Bahwa rumah yang ditawarkan dan dijual oleh terdakwa sejak April 2019 kepada pembeli dengan menyebarkan media brosur adalah Perumahan bersubsidi Pemerintah sebanyak 450 unit dengan harga per unit Rp. 140.000.000,- dengan type 30/60 (luas bangunan 30 M² dan luas tanah 60 M² / 6X10 M) dengan rincian peruntukan pembayaran:

- Uang muka Rp. 20.000.000,- bisa diangsur 1 (satu) sampai 2 (dua) tahun, Untuk biaya Uang Muka KPR 5 %, Biaya Realisasi KPR, BPHTB balik nama dan pemberkasan.
- Pembayaran KPR (diangsur Ke BTN) Sebesar Rp. 140.000.000,-

- Bahwa lokasi tanah yang dijual dan dipasarkan sebagai perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE oleh Terdakwa terletak di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo dengan luas lahan ± 65.000 M² atau ± 6,5 Ha. tersebut, status



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanahnya masih atas nama orang lain, belum menjadi atas nama terdakwa NASIJANTO ataupun PT. ARMANDTA JAYA PERKSASA karena belum dibeli lunas oleh Terdakwa dengan rincian sebagai berikut :

No	Pemilik lahan	Legalitas	Luas (m ²)	Tgl Ikatan Jual Beli (IJB)	Nilai jual beli (Rp)	Uang yang telah dibayarkan Terdakwa (Rp)
1.	HJ. CHUSNAINI	SHM No. 73/ Kedung peluk	30.00	19 Septem ber 2019	6.750.000.000,-	380.000.000,-
2.	DJONI GUNAWAN	SHM No. 74/ Kedung peluk	30.00	22 Juli 2020	6.000.000.000,-	100.000.000,-
3.	TUMINAH	Letter C/ No.1332 Persil GLS atas nama TUMINAH B SAIKHU	5.530	31 Agustus 2020	1.250.000.000,-	420.000.000,-
TOTAL					14.000.000.000,-	900.000.000,-
KURANG BAYAR						13.100.000.000,-

- Bahwa lahan SHM No. 73/ Kedung peluk an. CHUSNAINI, SHM No. 74/ Kedung peluk an. DJONI GUNAWAN dan tanah Letter C/No.1332 Persil GLS atas nama TUMINAH B SAIKHU tersebut, sampai dengan saat ini belum lunas dan belum ada peralihan hak menjadi atas nama Terdakwa NASIJANTO ataupun PT, ARMANDTA JAYA PERKSASA dan objek fisik masih dikuasai oleh masing-masing ahli waris.
- Bahwa sejak April 2019 terdakwa telah berhasil menjual dan memasarkan satuan rumah yang diberi nama perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE tersebut sebanyak kurang lebih 300 (tiga ratus) unit.
- Bahwa para korban diantaranya saksi RIZQI DELLA MAHARDIKA, saksi SUTIAJI, saksi AGUNG ADJIE NUGROHO, saksi DUDIK HARIJANTO, saksi HAPOSAN SIMAMORA, saksi ANDRIAN YUDHA DWI MARTHA, saksi SUNARTO dan saksi YUNI, tertarik untuk membeli unit rumah yang dijual oleh terdakwa tersebut dan telah menyerahkan sejumlah uang yang mana merupakan pembayaran uang muka pembelian unit rumah kepada Terdakwa NASIJANTO,

Halaman 8 Putusan Perkara Nomor 233/Pid.Sus/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.E. Bin SAMSURI als. ANTOK, yang diserahkan baik secara tunai maupun transfer ke Rekening BTN No. 0039301560003953 an. NASIJANTO yang dibayarkan secara bertahap dan oleh terdakwa telah dibuatkan Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah dengan para korban sebagai bukti adanya jual-beli unit rumah dengan rincian sebagai berikut :

No.	Nama Korban	Tanggal Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah	Blok/ Unit Rumah	Nominal DP (Rp)
1.	RIZQI DELLA MAHARDIKA	10 April 2020	Blok RR-14/ tahap 2	12.000.000
2.	SUTIAJI	15 Juni 2020	Blok M-08/ tahap 1	27.000.000
3.	AGUNG ADJIE NUGROHO	3 Juni 2020	Blok N-18/ Tahap 1	27.000.000
4.	DUDIK HARIJANTO	4 Juli 2020	Blok YY-26/ tahap 2	8.000.000
5.	HAPOSAN SIMAMORA	21 September 2019	Blok I-27/ tahap 1	30.000.000
6.	ANDRIAN YUDHA DWI MARTHA	3 Juli 2020	Blok H-7/ tahap 1	15.000.000
7.	SUNARTO	30 November 2019	-	20.000.000
8.	YUNI	29 Januari 2021	Blok M-03/ tahap 1	27.000.000
TOTAL				166.000.000

- Bahwa sejak April 2019 saat menjual dan memasarkan perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dengan mengatasnamakan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA, ternyata PT. tersebut belum didirikan, **pada tanggal 29 September 2020** PT. ARMANDTA JAYA PERKASA baru didirikan sebagaimana Salinan Akta No. 20 tanggal 29 September 2020 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. ARMANDTA JAYA PERKASA Notaris RANTY ARTSILIA, S.H. yang mana NASIJANTO sebagai Direktur.

- Bahwa sampai dengan sekarang tidak pernah ada kegiatan pembangunan sama sekali di lokasi untuk tahap 1 maupun tahap 2 berupa pengurukan lahan maupun pembangunan rumah contoh, hingga saat ini lokasi masih berupa tanah sawah/ tambak.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak mulai memasarkan/ menjual perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE hingga saat ini perijinan yang dimiliki oleh terdakwa NASIJANTO dan/ atau PT. ARMANDTA JAYA PERKASA hanya berupa Persetujuan Ijin Lokasi yang baru terbit pada tanggal 25 Agustus 2021 dan belum terbit IMB Induk.

----- Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana sesuai **Pasal 154 Jo. Pasal 137 Undang-Undang RI No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman** -----

ATAU

KEDUA:

----- Bahwa terdakwa **NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI Als ANTOK**, pada kurun waktu antara bulan April 2019 sampai dengan bulan Desember 2022 atau setidaknya-tidaknya pada waktu lain dalam tahun 2019 sampai dengan tahun 2022, bertempat di Kantor PT. Armandta Jaya Perkasa yang beralamat di Frontage Road sisi timur Jl. Ahmad Yani (selatan BRI) Kel. Siwalankerto Kec. Wonocolo Kota Surabaya atau setidaknya-tidaknya di suatu tempat lain yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Surabaya, telah 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**, yang dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut : -----

- Bahwa awalnya terdakwa **NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI Als ANTOK** berencana untuk menjual dan memasarkan unit rumah yang diberi nama perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE terletak di Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo. Kemudian pada bulan Januari 2019 terdakwa menyewa sebuah Ruko yang terletak di Frontage Road sisi timur Jl. Ahmad Yani (selatan BRI) Kel. Siwalankerto Kec. Wonocolo Kota Surabaya yang diperuntukan sebagai Kantor Pemasaran Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dan memasang plang perusahaan dengan nama PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- Bahwa terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI als ANTOK telah menjual dan memasarkan satuan lingkungan perumahan yang diberi nama PURI BANJARPANJI RESIDENCE sejak bulan April 2019 dengan mengatasnamakan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA dengan cara:
 - Membuat dan menyebar brosur melalui Marketing Freelance;
 - Memasang Spanduk/ banner dan umbul-umbul dilokasi;
 - Membuat siteplan awal;
 - Memasang banner di kantor pemasaran;
 - Membuat dan menggunakan stempel PT. ARMANDTA JAYA PERKASA
- Bahwa untuk menarik minat pembeli/user, rumah yang ditawarkan dan dijual oleh terdakwa sejak April 2019 kepada pembeli dengan menyebar media brosur dengan menyebutkan Perumahan Bersubsidi Pemerintah sebanyak 450 unit

Halaman 10 Putusan Perkara Nomor 233/Pid.Sus/2024/PN Sby

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)



dengan harga per unit Rp. 140.000.000,- dengan type 30/60 (luas bangunan 30 M² dan luas tanah 60 M² / 6X10 M) dengan rincian peruntukan pembayaran:

- Uang muka Rp. 20.000.000,- bisa diangsur 1 (satu) sampai 2 (dua) tahun, Untuk biaya Uang Muka KPR 5 %, Biaya Realisasi KPR, BPHTB balik nama dan pemberkasan.
- Pembayaran KPR (diangsur Ke BTN) sebesar Rp. 140.000.000,-
- Bahwa Terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI als ANTOK menjual dan memasarkan rumah yang diberi nama perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dengan mengatasnamakan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA, yang awalnya terletak di Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo dengan luas 8.000 M² dengan alas hak berupa surat SK Gubernur Jawa Timur Nomor D.A/C.I/SK/GG/1977 atas nama DJUWARIJAH B. SAKIR yang telah dioperkan kepada SANALI berdasarkan Akta No.01 tentang Pengoperan Hak Atas Penggarapan Tanah tanggal 02 Mei 2018 yang mana telah dibuatkan Ikatan Jual Beli sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) atau Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per meter dan telah dibayar terdakwa sekira Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan kesepakatan hangus apabila ada pembatalan. Bahwa karena lokasi tersebut masuk Zona Hijau dan tidak bisa dibangun perumahan, maka perjanjian dibatalkan dan uang DP tersebut hangus.
- Bahwa sejak bulan Agustus 2019 lokasi Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE oleh Terdakwa NASIJANTO dipindahkan dari Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo ke Desa Kedung Peluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo dengan luas lahan keseluruhan ± 6,5 Ha.
- Bahwa untuk lebih menarik minat calon pembeli, terdakwa menjanjikan kepada calon pembeli jika pengurukan lahan dan pembangunan perumahan dilakukan pada bulan Juli tahun 2020.
- Bahwa atas penawaran yang disampaikan terdakwa melalui brosur melalui Marketing Freelance, Spanduk/ banner maupun umbul-umbul dilokasi, membuat para korban diantaranya saksi RIZQI DELLA MAHARDIKA, saksi SUTIAJI, saksi AGUNG ADJIE NUGROHO, saksi DUDIK HARIJANTO, saksi HAPOSAN SIMAMORA, saksi ANDRIAN YUDHA DWI MARTHA, saksi SUNARTO dan saksi YUNI, tertarik untuk membeli unit rumah yang dijual oleh terdakwa tersebut dan tergerak untuk menyerahkan sejumlah uang yang mana merupakan pembayaran uang muka pembelian unit rumah kepada Terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI als. ANTOK, yang diserahkan baik secara tunai maupun transfer ke Rekening BTN No. 0039301560003953 an. NASIJANTO yang dibayarkan secara bertahap dan oleh terdakwa telah dibuatkan Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah dengan para korban sebagai bukti adanya jual-beli unit rumah dengan rincian sebagai berikut :



No.	Nama Korban	Tanggal Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah	Blok/ Unit Rumah	Nominal DP (Rp)
1.	RIZQI DELLA MAHARDIKA	10 April 2020	Blok RR-14/ tahap 2	12.000.000
2.	SUTIAJI	15 Juni 2020	Blok M-08/ tahap 1	27.000.000
3.	AGUNG ADJIE NUGROHO	3 Juni 2020	Blok N-18/ Tahap 1	27.000.000
4.	DUDIK HARIJANTO	4 Juli 2020	Blok YY-26/ tahap 2	8.000.000
5.	HAPOSAN SIMAMORA	21 September 2019	Blok I-27/ tahap 1	30.000.000
6.	ANDRIAN YUDHA DWI MARTHA	3 Juli 2020	Blok H-7/ tahap 1	15.000.000
7.	SUNARTO	30 November 2019	-	20.000.000
8.	YUNI	29 Januari 2021	Blok M-03/ tahap 1	27.000.000
TOTAL				166.000.000

- Bahwa pada kenyataannya bulan April 2019 saat menjual dan memasarkan perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dengan mengatasnamakan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA, ternyata PT. tersebut belum didirikan, **pada tanggal 29 September 2020** PT. ARMANDTA JAYA PERKASA baru didirikan sebagaimana Salinan Akta No. 20 tanggal 29 September 2020 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. ARMANDTA JAYA PERKASA Notaris RANTY ARTSILIA, S.H. yang mana NASIJANTO sebagai Direktur.

- Bahwa lokasi tanah yang dijual dan dipasarkan sebagai perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE oleh Terdakwa terletak di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo dengan luas lahan ± 65.000 M² atau ± 6,5 Ha. tersebut status hak atas tanahnya masih atas nama orang lain, belum menjadi atas nama terdakwa NASIJANTO ataupun PT. ARMANDTA JAYA PERKSASA karena belum dibeli lunas oleh Terdakwa dengan rincian sebagai berikut :

No	Pemilik lahan	Legalitas	Luas (m ²)	Tgl Ikatan Jual Beli	Nilai jual beli	Uang yang telah
----	---------------	-----------	------------------------	----------------------	-----------------	-----------------



				(IJB)	(Rp)	dibayarkan Terdakwa (Rp)
1.	HJ. CHUSNAI NI	SHM No. 73/ Kedung peluk	30.0 00	19 Septemb er 2019	6.750.000.0 00,-	380.000.000 ,-
2.	DJONI GUNAWA N	SHM No. 74/ Kedung peluk	30.0 00	22 Juli 2020	6.000.000.0 00,-	100.000.000 ,-
3.	TUMINAH	Letter C/ No.1332 Persil GLS atas nama TUMINAH B SAIKHU	5.53 0	31 Agustus 2020	1.250.000.0 00,-	420.000.000 ,-
TOTAL					14.000.000. 000,-	900.000.000 ,-
KURANG BAYAR						13.100.000. 000,-

- Bahwa lahan SHM No. 73/ Kedung peluk an. CHUSNAINI, SHM No. 74/ Kedung peluk an. DJONI GUNAWAN dan tanah Letter C/No.1332 Persil GLS atas nama TUMINAH B SAIKHU tersebut, sampai dengan saat ini belum lunas dan belum ada peralihan hak menjadi atas nama Terdakwa NASIJANTO ataupun PT, ARMANDTA JAYA PERKSASA dan objek fisik masih dikuasai oleh masing-masing ahli waris.
- Bahwa sampai dengan sekarang tidak pernah ada kegiatan pembangunan sama sekali di lokasi untuk tahap 1 maupun tahap 2 berupa pengurukan lahan maupun pembangunan rumah contoh, hingga saat ini lokasi masih berupa tanah sawah/ tambak.
- Bahwa sejak mulai memasarkan/ menjual perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE hingga saat ini perijinan yang dimiliki oleh terdakwa NASIJANTO dan/ atau PT. ARMANDTA JAYA PERKASA hanya berupa Persetujuan Ijin Lokasi yang baru terbit pada tanggal 25 Agustus 2021 dan belum terbit IMB Induk.
- Bahwa karena ketidakjelasan pembangunan perumahan yang dijanjikan oleh terdakwa tersebut, maka para korban meminta kepada terdakwa untuk mengembalikan pembayaran uang muka yang telah dibayarkan, namun sampai dengan sekarang terdakwa belum mengembalikan uang tersebut.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut mengakibatkan saksi RIZQI DELLA MAHARDIKA, saksi SUTIAJI, saksi AGUNG ADJIE NUGROHO, saksi DUDIK HARIJANTO, saksi HAPOSAN SIMAMORA, saksi ANDRIAN YUDHA DWI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MARTHA, saksi SUNARTO dan saksi YUNI mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 166.000.000,- (seratus enam puluh enam juta rupiah).

----- Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana sesuai **Pasal 378 KUHP**

ATAU

KETIGA:

----- Bahwa terdakwa **NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI Als ANTOK**, pada kurun waktu antara bulan April 2019 sampai dengan bulan Desember 2022 atau setidaknya tidaknya pada waktu lain dalam tahun 2019 sampai dengan tahun 2022, bertempat di Kantor PT. Armandta Jaya Perkasa yang beralamat di Frontage Road sisi timur Jl. Ahmad Yani (selatan BRI) Kel. Siwalankerto Kec. Wonocolo Kota Surabaya atau setidaknya tidaknya di suatu tempat lain yang masih termasuk daerah hukum Pengadilan Negeri Surabaya, telah melakukan perbuatan, **dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan**, yang dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut : -----

- Bahwa awalnya terdakwa **NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI Als ANTOK** berencana untuk menjual dan memasarkan unit rumah yang diberi nama perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE terletak di Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo. Kemudian pada bulan Januari 2019 terdakwa menyewa sebuah Ruko yang terletak di Frontage Road sisi timur Jl. Ahmad Yani (selatan BRI) Kel. Siwalankerto Kec. Wonocolo Kota Surabaya yang diperuntukan sebagai Kantor Pemasaran Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dan memasang plang perusahaan dengan nama PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- Bahwa terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI als ANTOK telah menjual dan memasarkan satuan lingkungan perumahan yang diberi nama PURI BANJARPANJI RESIDENCE sejak bulan April 2019 dengan mengatasmakan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA dengan cara:
 - Membuat dan menyebar brosur melalui Marketing Freelance;
 - Memasang Spanduk/ banner dan umbul-umbul dilokasi;
 - Membuat siteplan awal;
 - Memasang banner di kantor pemasaran;
 - Membuat dan menggunakan stempel PT. ARMANDTA JAYA PERKASA
- Bahwa untuk menarik minat pembeli/user, rumah yang ditawarkan dan dijual oleh terdakwa sejak April 2019 kepada pembeli dengan menyebar media brosur dengan menyebutkan Perumahan Bersubsidi Pemerintah sebanyak 450 unit dengan harga per unit Rp. 140.000.000,- dengan type 30/60 (luas bangunan 30 M² dan luas tanah 60 M² / 6X10 M) dengan rincian peruntukan pembayaran:
 - Uang muka Rp. 20.000.000,- bisa diangsur 1 (satu) sampai 2 (dua) tahun, Untuk biaya Uang Muka KPR 5 %, Biaya Realisasi KPR, BPHTB balik nama dan pemberkasan.

Halaman 14 Putusan Perkara Nomor 233/Pid.Sus/2024/PN Sby



- Pembayaran KPR (diangsur Ke BTN) sebesar Rp. 140.000.000,-
- Bahwa Terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI als ANTOK menjual dan memasarkan rumah yang diberi nama perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dengan mengatasnamakan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA, yang awalnya terletak di Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo dengan luas 8.000 M² dengan alas hak berupa surat SK Gubernur Jawa Timur Nomor D.A/C.I/ SK/ GG/1977 atas nama DJUWARIJAH B. SAKIR yang telah dioperasikan kepada SANALI berdasarkan Akta No.01 tentang Pengoperan Hak Atas Penggarapan Tanah tanggal 02 Mei 2018 yang mana telah dibuatkan Ikatan Jual Beli sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) atau Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per meter dan telah dibayar terdakwa sekira Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan kesepakatan hangus apabila ada pembatalan. Bahwa karena lokasi tersebut masuk Zona Hijau dan tidak bisa dibangun perumahan, maka perjanjian dibatalkan dan uang DP tersebut hangus.
- Bahwa sejak bulan Agustus 2019 lokasi Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE oleh Terdakwa NASIJANTO dipindahkan dari Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo ke Desa Kedung Peluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo dengan luas lahan keseluruhan ± 6,5 Ha.
- Bahwa terdakwa menjanjikan kepada calon pembeli jika pengurusan lahan dan pembangunan perumahan dilakukan pada bulan Juli tahun 2020.
- Bahwa para korban diantaranya saksi RIZQI DELLA MAHARDIKA, saksi SUTIAJI, saksi AGUNG ADJIE NUGROHO, saksi DUDIK HARIJANTO, saksi HAPOSAN SIMAMORA, saksi ANDRIAN YUDHA DWI MARTHA, saksi SUNARTO dan saksi YUNI, tertarik untuk membeli unit rumah yang dijual oleh terdakwa tersebut dan menyerahkan sejumlah uang yang mana merupakan pembayaran uang muka pembelian unit rumah kepada Terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI als. ANTOK, yang diserahkan baik secara tunai maupun transfer ke Rekening BTN No. 0039301560003953 an. NASIJANTO yang dibayarkan secara bertahap dan oleh terdakwa telah dibuatkan Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah dengan para korban sebagai bukti adanya jual-beli unit rumah dengan rincian sebagai berikut :

No.	Nama Korban	Tanggal Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah	Blok/ Unit Rumah	Nominal DP (Rp)
1.	RIZQI DELLA MAHARDIKA	10 April 2020	Blok RR-14/ tahap 2	12.000.000
2.	SUTIAJI	15 Juni 2020	Blok M-08/ tahap 1	27.000.000
3.	AGUNG ADJIE	3 Juni 2020	Blok N-18/	27.000.000



	NUGROHO		Tahap 1	
4.	DUDIK HARIJANTO	4 Juli 2020	Blok YY-26/ tahap 2	8.000.000
5.	HAPOSAN SIMAMORA	21 September 2019	Blok I-27/ tahap 1	30.000.000
6.	ANDRIAN YUDHA DWI MARTHA	3 Juli 2020	Blok H-7/ tahap 1	15.000.000
7.	SUNARTO	30 November 2019	-	20.000.000
8.	YUNI	29 Januari 2021	Blok M-03/ tahap 1	27.000.000
TOTAL				166.000.000

- Bahwa pada kenyataannya bulan April 2019 saat menjual dan memasarkan perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dengan mengatasnamakan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA, ternyata PT. tersebut belum didirikan, **pada tanggal 29 September 2020** PT. ARMANDTA JAYA PERKASA baru didirikan sebagaimana Salinan Akta No. 20 tanggal 29 September 2020 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. ARMANDTA JAYA PERKASA Notaris RANTY ARTSILIA, S.H. yang mana NASIJANTO sebagai Direktur.

- Bahwa lokasi tanah yang dijual dan dipasarkan sebagai perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE oleh Terdakwa terletak di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo dengan luas lahan ± 65.000 M² atau ± 6,5 Ha. tersebut status hak atas tanahnya masih atas nama orang lain, belum menjadi atas nama terdakwa NASIJANTO ataupun PT. ARMANDTA JAYA PERKASA karena belum dibeli lunas oleh Terdakwa dengan rincian sebagai berikut :

No	Pemilik lahan	Legalitas	Luas (m ²)	Tgl Ikatan Jual Beli (IJB)	Nilai jual beli (Rp)	Uang yang telah dibayarkan Terdakwa (Rp)
1.	HJ. CHUSNAI NI	SHM No. 73/ Kedung peluk	30.0 00	19 Septemb er 2019	6.750.000.0 00,-	380.000.000 ,-
2.	DJONI GUNAWA N	SHM No. 74/ Kedung peluk	30.0 00	22 Juli 2020	6.000.000.0 00,-	100.000.000 ,-
3.	TUMINAH	Letter C/ No.1332	5.53 0	31 Agustus	1.250.000.0 00,-	420.000.000 ,-



		Persil GLS atas nama TUMINAH B SAIKHU		2020		
TOTAL					14.000.000. 000,-	900.000.000 ,-
KURANG BAYAR						13.100.000. 000,-

- Bahwa lahan SHM No. 73/ Kedung peluk an. CHUSNAINI, SHM No. 74/ Kedung peluk an. DJONI GUNAWAN dan tanah Letter C/No.1332 Persil GLS atas nama TUMINAH B SAIKHU tersebut, sampai dengan saat ini belum lunas dan belum ada peralihan hak menjadi atas nama Terdakwa NASIJANTO ataupun PT, ARMANDTA JAYA PERKSASA dan objek fisik masih dikuasai oleh masing-masing ahli waris.
- Bahwa sampai dengan sekarang tidak pernah ada kegiatan pembangunan sama sekali di lokasi untuk tahap 1 maupun tahap 2 berupa pengurukan lahan maupun pembangunan rumah contoh, hingga saat ini lokasi masih berupa tanah sawah/ tambak.
- Bahwa sejak mulai memasarkan/ menjual perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE hingga saat ini perijinan yang dimiliki oleh terdakwa NASIJANTO dan/ atau PT. ARMANDTA JAYA PERKASA hanya berupa Persetujuan Ijin Lokasi yang baru terbit pada tanggal 25 Agustus 2021 dan belum terbit IMB Induk.
- Bahwa uang yang telah dibayarkan/diserahkan oleh para korban yang seharusnya dipergunakan untuk pembangunan rumah, oleh terdakwa dipergunakan untuk keperluan pribadi, karena sebagian uang ditransfer ke Rekening BTN No. 0039301560003953 an. NASIJANTO bukan atas nama PT. ARMANDTA JAYA PERKASA dan terdakwa tidak membuat pembukuan atas keluar masuknya uang.
- Bahwa karena ketidakjelasan pembangunan perumahan yang dijanjikan oleh terdakwa tersebut, maka para korban meminta kepada terdakwa untuk mengembalikan pembayaran uang muka yang telah dibayarkan, namun sampai dengan sekarang terdakwa belum mengembalikan uang tersebut.
- Bahwa akibat perbuatan terdakwa tersebut mengakibatkan saksi RIZQI DELLA MAHARDIKA, saksi SUTIAJI, saksi AGUNG ADJIE NUGROHO, saksi DUDIK HARIJANTO, saksi HAPOSAN SIMAMORA, saksi ANDRIAN YUDHA DWI MARTHA, saksi SUNARTO dan saksi YUNI mengalami kerugian kurang lebih sebesar Rp. 166.000.000,- (seratus enam puluh enam juta rupiah).

----- Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana sesuai **Pasal 372 KUHP**



Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa tidak mengajukan keberatan;

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

1) RIZQI DELLA MAHARDIKA, Laki-laki, Umur 34 tahun, Asal Surabaya 26 Agustus 1989, WNI, Agama Islam, Pendidikan terakhir SMA Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Jl. Demak Jaya VI/7 RT.009 RW.10 Kel. Tembok Dukuh Kec. Bubutan Surabaya, KTP NIK: 3578312608890002, di bawah sumpah di dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa benar terdakwa NASIJANTO menawarkan rumah murah bersubsidi program pemerintah yang diberi nama Perum Puri Banjarpanji Residence dengan harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan cara KPR pada bulan April 2020 yang terletak di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo.
- Bahwa Saksi tertarik dan akhirnya membeli rumah dengan alamat Perum Puri Banjarpanji Residence Blok RR-14 pada tanggal 10 April 2020.
- Bahwa terdakwa NASIJANTO sebagai Direktur PT. ARMANDTA JAYA PERKASA sebagai pihak penjual 1 unit rumah Perum Puri Banjarpanji Residence Blok RR-14 ukuran 60 M² (6x10) yang terletak di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Sidoarjo.
- Bahwa saksi telah membayar uang muka secara bertahap total sebesar Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) sebagai pembayaran uang muka pembelian Rumah Perum Puri Banjarpanji Residence Blok RR-14 yang hingga saat ini masih dikuasai oleh terdakwa dan hanya dijanjikan untuk di kembalikan.
- Bahwa pada tanggal 10 April 2020 di kantor pemasaran PT. ARMANDTA JAYA PERKASA Jl. Aspal Siwalankerto Kec. Wonocolo Surabaya / Jl. Frontage Ahmad Yani selatan Bank BRI, Kel. Siwalankerto Kec. Wonocolo Surabaya pada saat saksi menandatangani Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah Perum Puri Banjarpanji Residence Blok RR-14 dan membayar uang muka sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah)
- Saksi tergerak menyerahkan uang untuk pembayaran uang muka pembelian rumah Perum Puri Banjarpanji Residence tahap 2, Blok RR-14 yang terletak di Kab. Sidoarjo karena saksi ditunjukkan Sertipikat oleh pihak Developer (Sdr. SRI MUJIATI) dan mengatakan kepada saksi bulan September 2020 dimulai pembangunan, namun kenyataannya sampai sekarang tidak ada pembangunan dan uang saksi belum dikembalikan.



Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

2) SUTIAJI, Laki-laki, Umur 42 tahun, Asal Surabaya 27 April 1981, WNI, Agama Islam, Pendidikan terakhir SMK Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Kendangsari YKP Blok R/ 1 RT.007 RW.002 Kel. Kendangsari Kec. Tenggilis Mejoyo Surabaya atau tinggal di Jl. Kutasari Utara No. 8 Kel. Kutasari Kec. Tenggilis Mejoyo Surabaya KTP NIK 3578242704810003, di bawah sumpah di dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar terdakwa NASIJANTO Als. ANTOK, yang bertanggung jawab dalam jual beli rumah PERUM PURI BANJARPANJI RESIDENCE sebagai Direktur PT. ARMANDTA JAYA PERKASA yang mana terdakwa telah menawarkan dan menjual rumah murah bersubsidi program pemerintah yang diberi nama Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dengan harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan cara KPR pada bulan Juni 2020 yang terletak di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo.
- Bahwa Saksi tertarik dan akhirnya pada tanggal 15 Juni 2020 saksi membeli 1 unit rumah Perum Puri Banjarpanji Residence Blok M-08 Type 30/60 ukuran 60 M² (6x10) yang terletak di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Sidoarjo dengan dijanjikan oleh terdakwa NASIJANTO pada bulan Oktober 2020 dilakukan pengurusan di lokasi.
- Bahwa benar pada tanggal 15 Juni 2020 di kantor pemasaran PT. ARMANDTA JAYA PERKASA Jl. Aspal Siwalankerto Kec. Wonocolo Surabaya / Jl. Frontage Ahmad Yani, saksi telah membayar uang muka sebesar Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) sebagai pembayaran uang muka pembelian Rumah Perum Puri Banjarpanji Residence Blok M-08 yang hingga saat ini masih dikuasai oleh terdakwa dan hanya dijanjikan untuk di kembalikan.
- Bahwa sampai sekarang rumah tersebut tidak jadi dan setelah didesak untuk mengembalikan uang, terdakwa NASIJANTO membuat Surat Pernyataan tanggal 09 Mei 2022 yang menyatakan bersedia mengembalikan uang muka yang telah saksi bayarakan dengan cara diangsur 4 (empat) kali, yaitu sejak tanggal 31 Mei 2022 s/d 31 Agustus 2020. Namun sampai dengan sekarang uang saksi sama sekali tidak dikembalikan.
- Bahwa yang membuat saksi tertarik untuk membeli rumah tersebut karena : murah, bersubsidi, dekat dengan Surabaya dan developernya adalah PT. ARMANDTA JAYA PERKASA yang sudah bekerja sama dengan Bank Tabungan Negara sebagaimana Brosur yang ditawarkan oleh terdakwa.



- Bahwa Lokasi perumahan PERUM BANJARPANJI RESIDENCE hingga saat ini masih berupa tanah tambak yang masih dikuasai oleh pemiliknya.
- Bahwa kerugian saksi sebesar Rp. 27.000.000,- (dua puluh tujuh juta rupiah) atas uang yang hingga saat ini masih dikuasai oleh terdakwa.

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

3) AGUNG ADJI NUGROHO, Laki-laki, Umur 36 tahun, Tempat tanggal lahir Banyuwangi, 12 September 1986, Agama Islam, Kewarganegaraan Indoensia, Pendidikan terakhir S1, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat tempat tinggal Puri Bagus Harmoni Kota Blok B4/12 A Sidoarjo, di bawah sumpah di dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar terdakwa Sdr. NASIJANTO, selaku Direktur PT. Armandta Jaya Perkasa, yang bergerak di bidang pengembang/Developer Perumahan Puri Banjar Panji Residence, yang terletak di Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo.
- Hubungan antara saksi dengan Sdr. NASIJANTO selaku Direktur PT. Armandta Jaya Perkasa tersebut adalah, Saksi merupakan salah satu dari sekian banyak pembeli rumah yang ditawarkan oleh Sdr. NASIJANTO sebagai pengembang pembangunan perumahan Banjar Panji Residence.
- Pada sekira Februari 2020 saksi mendatangi kantor pemasaran Jalan Aspal Siwalan Kerto Surabaya, ketika itu Sdr. DANNY memperlihatkan lembaran Brosur perumahan Puri Banjar Panji Residence, yang akan dibangun oleh developer PT. Armandta Jaya Perkasa, dan perumahan tersebut akan dibangun pada tahun 2021, saat itu juga diperlihatkan kepada saksi denah perumahan, serta syarat-syarat yang akan diajukan jika akan membeli unit rumah, serta Sertipikat atas tanah yang nantinya akan dibangun perumahan tersebut, namun saat memperlihatkan Sertipikat hanya sampul depan, sehingga Sertipikat tersebut atas nama siapa saksi tidak tahu.
- Pada tanggal 3 Juni 2020, saksi ke Kantor PT. Armandta Jaya Perkasa, di Jalan Aspal Siwalan Kerto Surabaya, dan menemui Sdr. DANNY dan Sdri. SRI JUNIWATI bagian marketing, sebelumnya saksi sudah menyampaikan kepada Sdr. DANNY, bila unit rumah yang akan saksi beli terletak di Blok N-18 Harga 1 (satu) unit rumah sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah), Type 30, luas tanah 6X10 M2, luas bangunan 30 M2, syarat lain :
 - Pembayaran DP sebesar Rp. 26.000.000 (dua puluh enam juta) dan uang tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah), pembayaran setiap



bulannya sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) selama 12 bulan.

- Pembangunan perumahan akan dilaksanakan pada awal tahun 2021.
- Dibuat Perjanjian Pembayaran Uang Muka untuk Pembelian Rumah antara saksi dengan Sdr. NASIJANTO, dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak, saksi dan Sdr. NASIJANTO
- Bahwa Saksi membayar uang muka DP. sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) dan telah dibuat kwitansi tertanggal 03 Juni 2020, pembayaran DP ini berlanjut sampai bulan Juni 2021, dengan demikian untuk pembayaran DP sebesar Rp. 27.000.000 (dua puluh tujuh juta rupiah) sudah lunas, dan kewajiban saksi akan melakukan pembayaran angsuran.
- Namun hingga laporan dibuat tidak pernah ada pembangunan di lokasi.
- Bahwa kerugian yang saksi alami akibat dari peristiwa tersebut sebesar Rp. 27.000.000. (dua puluh tujuh juta rupiah)

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

4) DUDIK HARIJANTO, Laki-laki, Umur 50 tahun, Tempat tanggal lahir Surabaya, 29 Maret 1972, Agama Islam, Kewarganegaraan Indoensia, Pendidikan terakhir SMA, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat tempat tinggal Jl. Tambakmayor I, No. 12 Surabaya, di bawah sumpah di dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar pada tanggal 04 Juli 2020, di Kantor PT. Armandta Jaya Perkasa di Jalan Aspal Siwalan Kerto Surabaya/Ruko Selatan BRI Surabaya, saksi telah menjadi korban penjualan perumahan yang dilakukan oleh terdakwa NASIJANTO.
- Bahwa terdakwa NASIJANTO, selaku Direktur PT. Armandta Jaya Perkasa, yang bergerak di bidang pengembang/Developer Perumahan Puri Banjar Panji Residence, yang terletak di Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo.
- Hubungan antara saksi dengan Sdr. NASIJANTO selaku Direktur PT. Armandta Jaya Perkasa tersebut adalah, Saksi merupakan salah satu dari sekian banyak pembeli rumah yang diiklankan melalui brosur oleh PT. Armandt Jaya Perkasa sebagai pengembang pembangunan perumahan Banjar Panji Residence, yang terletak di Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo.
- Bahwa pada brosur yang dibuat dan di iklankan oleh PT. Armandt Jaya Perkasa, di jual rumah di Perumahan Puri Banjar Panji Residence, seharga Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah), uang muka sebesar Rp.



26.000.000 (dua puluh enam juta rupiah) di tambah uang tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah), setelahnya uang muka terpenuhi kewajiban pembeli membayar angsuran KPR sebesar Rp. 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah) selama 20 tahun.

- Pada awalnya sekira bulan Pebruari 2020, ada info melalui face book, ada perumahan murah yang terletak di Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo, yang akan di bangun oleh PT. Armandta Jaya Perkasa, subsidi pemerintah, satu minggu kemudian saksi janji dengan Sd. RISKHA untuk bertemu dilokasi yang akan di bangun Puri Banjarpanji Residence yang terletak di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo.
- Pada tanggal 04 Juli 2020 saksi ke kantor pemasaran PT. Armandta Jaya Perkasa, di Jl. Aspal Siwalan Kerto Surabaya di temui oleh Staf yang bernama Sdri. SRI JUMIATI yang didampingi oleh marketing yang bernama Sdr. DANNY, Saksi di perlihatkan Foto Copy Sertipikat bagian depan saja, denah perumahan dan disuruh untuk memilih blok rumah yang akan saksi beli, saat itu saksi memilih Blok YY-26, dengan setelahnya saksi memilih blok letak rumah, dibuatlah Perjanjian Pembayaran Uang Muka untk Pembelian rumah, yang ditanda tangani oleh saksi selaku pihak pembeli dan Sdri. SRI JUMIATI.
- Untuk selanjutnya saksi melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah), dibuktikan dengan kwitansi pembayaran tanda jadi.
- Kewajiban saksi kemudian adalah melakukan pembayaran angsuran uang muka sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap bulannya, dan ini sudah saksi lakukan selama 6 (enam) bulan, atau sudah sejumlah Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah).
- Bahwa pada sekira bulan Maret 2021, saksi sempat ke lokasi yang akan di bangun Perumahan Puri Banjarpanji Residence di Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo, dan ternyata pihak developer PT. Armandta Jaya Perkasa, tidak melakukan pembangunan, maka saksi menghentikan pembayaran angsuran, hal tersebut saksi sampaikan kepada Sdr. RISKHA, yang kemudian Sdr. RISKHA menyampaikan kepada saksi agar tidak melanjutkan pembayaan angsuran.
- Pada sekira bulan Nopember 2022, terakhir kali saksi menemui Sdr. NASIJANTO di Sentra Wisata Kuliner Petra Surabaya, dengan maksud untuk meminta pertanggung jawaban kepada Sdr. NASIJANTO untuk mengembalikan saja uang miliknya yang sudah terlanjur disetorkan yaitu sebesar Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah), saat itu Sdr. NASIJANTO dan berjanji akan mengembalikan pada bulan Desembaer 2022, Bahwa janji dari Sdr. NASIJANTO



tersebut merupakan janji-janji yang sudah ke sekian kalinya, tetapi tidak ada realisasinya.

- Besar kerugian yang saksi alami akibat dari peristiwa tersebut sebesar Rp. 8.000.000 (delapan juta rupiah).

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

5) HAPOSAN SIMAMORA, Laki-laki, Umur 32 tahun, Tempat tanggal lahir Surabaya, 10 Desember 1990, Agama Islam, Kewarganegaraan Indoensia, Pendidikan terakhir D.3, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat tempat tinggal Jl. Kutuk Barat RT 011 RW 008, Kelurahan Sidokare Sidoarjo, di bawah sumpah di dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar pada tanggal 21 September 2019, di Kantor PT. Armandta Jaya Perkasa di Jalan Aspal Sivalan Kerto Surabaya/Ruko Selatan BRI Surabaya, saksi telah menjadi korban penjualan perumahan yang dilakukan oleh Sdr. NASIJANTO, selaku Direktur PT. Armandta Jaya Perkasa, yang bergerak di bidang pengembang/Developer Perumahan Puri Banjarpanji Residence, yang terletak di Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo.
- Hubungan antara saksi dengan Sdr. NASIJANTO selaku Direktur PT. Armandta Jaya Perkasa tersebut adalah, Saksi merupakan salah satu dari sekian banyak pembeli rumah yang diiklankan melalui brosur oleh PT. Armandt Jaya Perkasa sebagai pengembang pembangunan perumahan Banjar Panji Residence, yang terletak di Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo.
- Pada brosur yang diiklankan oleh PT. Armandta Jaya Perkasa, di jual rumah di Perumahan Puri Banjarpanji Residwnce, seharga Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah), uang muka sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) di tambah uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dan selanjutnya uang muka diangsur sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah), setiap bulannya hingga memenuhi sebesar Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah), setelahnya uang muka terpenuhi kewajiban pembeli membayar angsuran KPR sebesar Rp. 900.000 (sembilan ratus ribu rupiah) selama 15 tahun.
- Sekira tahun 2019, awalnya ada info melalui face book, ada perumahan murah yang terletak di Desa Banjar panji Tanggulangin Sidoarjo, bahkan saksi pernah bertemu dengan bagian Marketing yang bernama Sdr. DANNY di lokasi, namun kemudian setelahnya memulai melakukan pembayaran uang muka, saksi



mendapatkan informasi dari Sdr. DANI jika lokasi perumahan pindah ke di Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo.

- Saksi melakukan pembelian 1 (satu) unit rumah di Perumahan Puri banjarpanji Residence, yaitu pada tanggal 21 September 2019, saksi ke kantor pemasaran PT. Armandt Jaya Perkasa, di Jl. Aspal Siwalan Kerto Surabaya, ketika itu saksi di temui oleh Staf yang bernama Sdri. SRI JUMIATI yang didampingi oleh Sdr. DANI.

- Pada saat itu oleh Sdri. SRI JUMIATI dan Sdr. DANI, saksi di perlihatkan denah perumahan dan disuruh untuk memilih blok rumah yang akan saksi beli, saat itu saksi memilih Blok I-27, dengan setelahnya saksi memilih blok letak rumah, dibuatlah Perjanjian Pembayaran Uang Muka untuk Pembelian rumah, yang ditanda tangani oleh saksi selaku pihak pembeli dan Sdri. SRI JUMIATI.

- Selanjutnya saksi melakukan pembayaran uang tanda jadi sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), dibuktikan dengan kwitansi pembayaan tanda jadi.

- Kewajiban saksi kemudian adalah melakukan pembayaran angsuran uang muka sebesar Rp. 1.000.000 (dua juta rupiah) setiap bulannya, dan saksi sudah membayar selama 9 (sembilan) bulan, atau sejumlah Rp. 19.000.000 (sembilan belas juta rupiah)

- Bahwa pada sekira bulan Januari 2020, saksi ketahui jika pihak developer PT. Armandta Jaya Perkasa, tidak melakukan pembangunan, maka saksi menghentikan pembayaran angsuran.

- Bahwa sksi dan korban lainnya sering bertemu dengan Sdr. NASIJANTO untuk meminta pertanggung jawaban dengan meminta pengembalian uang yang sudah di terima oleh Sdr. NADIJANTO, terakhir kali saksi bertemu dengan Sdr. NASIJANTO, pada sekira bulan Oktober 2022, Saksi dan rekan rekan termasuk dengan Sdr. AGUNG ADJI NUGROHO, pernah melakukan pertemuan dengan Sdr. NASIJANTO dengan maksud untuk meminta pertanggung jawaban ketika Sdr. NASIJANTO sanggup untuk mengembalikan uang muka saksi dan juga rekan rekan saksi secara utuh pada tanggal 15 Nopember 2022, namun hingga sampai saat ini tidak ada realisasi.

- Bahwa alasan dari Sdr. NASIJANTO tidak melakukan pembangunan perumahan ketika itu sebagaimana yang telah di iklankan adalah adalah :

- a) Karena masa pandemic.
- b) Bupati Sidoarjo telah tertangkap KPK, sehingga tidak dapat mendapatkan ijin persetujuan pengurukan dan pembangunan.



- c) Menunggu di angkatnya Bupati yang baru dalam masa kerja selama 360 hari.
- d) Menunggu ijin dari Lurah setempat.
- e) Dan berdasarkan dari informasi masyarakat setempat tanah yang akan dibangun perumahan tersebut masih bersengketa.

- Besar kerugian yang saksi alami akibat dari peristiwa tersebut sebesar Rp. 19.000.000 (sembilan belas juta rupiah).

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

6) ANDRIAN YUDA DWI MARTHA, Laki-laki, Umur 30 tahun, Tempat tanggal lahir Pasuruan, 17 maret 1992, Agama Islam, Kewarganegaraan Indoensia, Pendidikan terakhir SMA, Pekerjaan Swasta, Alamat tempat tinggal Jl. Simo Gunung Kramat Timur Gg. VII No. 35 Surabaya, di bawah sumpah di dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar pada tanggal 12 Juli 2020, di Kantor PT. Armandta Jaya Perkasa di Jalan Aspal Siwalan Kerto Surabaya/Ruko Selatan BRI Surabaya, saksi telah menjadi korban dari terdakwa NASIJANTO.
- Bahwa terdakwa NASIJANTO, selaku Direktur PT. Armandta Jaya Perkasa, yang bergerak di bidang pengembang/Developer Perumahan Puri Banjar Panji Residence, yang terletak di Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo.
- Hubungan antara saksi dengan NASIJANTO adalah, Saksi merupakan salah satu dari sekian banyak pembeli rumah yang diiklankan melalui brosur oleh PT. Armandta Jaya Perkasa sebagai pengembang pembangunan perumahan Banjarpanji Residence, yang terletak di Desa Kedung Peluk, Candi, Sidoarjo.
- Pada brosur yang di iklankan oleh PT. Armandta Jaya Perkasa, di jual rumah di Perumahan Puri Banjarpanji Residence, seharga Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah), uang muka sebesar Rp. 26.000.000 (dua puluh enam juta rupiah) di tambah uang tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah), setelahnya uang muka terpenuhi kewajiban pembeli membayar angsuran KPR sebesar Rp. 900.000 (sembilan raus ribu rupiah) selama 20 tahun.
- Pada awalnya sekira bulan Pebruari 2020, saksi dapat info melalui face book, ada perumahan murah yang terletak di Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo, yang akan di bangun oleh PT. Armandta Jaya Perkasa, subsidi pemerintah.
- Sekira satu minggu kemudian, saksi janji dengan bagian marketing yang bernama Sdr. RISKA untuk ketemu di lokasi yang akan di bangun perumahan Puri banjar Panji Residence, yang terletak di Desa Kedung Peluk Candi



Sidoarjo, lokasi masih berbetuk tambak, ada beberapa baliho yang menunjukkan akan dibangun perumahan, ketika itu Sdr. RISKA menjelaskan sebagaimana yang ada pada brosur, saksi sepakat dan berkehendak untuk membeli 1 (ssatu) unti rumah di Perumahan Puri Banjar pani Residence tersebut.

- Pada tanggal 03 Juli 2020, saksi ke kantor pemasaran PT. Armandta Jaya Perkasa, di Jl. Aspal Siwalan Kerto Surabaya, ketika itu saksi di temui oleh Staf yang bernama Sdri. SRI yang didampingi oleh Leader marketing yang bernama Sdr. EKO.
- Bahwa oleh Sdri. SRI dan Sdr. EKO, saksi di perlihatkan denah perumahan dan disuruh untuk memilih blok rumah yang akan saksi beli, saat itu saksi memilih Blok H-7, dengan setelahnya saksi memilih blok letak rumah, dibuatlah Perjanjian Pembayaran Uang Muka untuk Pembelian rumah, yang ditanda tangani oleh saksi selaku pihak pembeli dan Sdri. SRI JUMIATI, Untuk selanjutnya saksi melakukan pembayaran uang tanda jadi sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah), dibuktikan dengan kwitansi pembayaran tanda jadi.
- Kewajiban saksi kemudian adalah melakukan pembayaran angsuran uang muka sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) setiap bulannya, dan ini sudah dilakukan selama 7 (tujuh) bulan, atau sudah sejumlah Rp. 14.000.000 (empat belas juta rupiah).
- Bahwa pada sekira bulan Maret 2021, pihak developer PT. Armandta Jaya Perkasa, tidak melakukan pembangunan, maka saksi menghentikan pembayaran angsuran.
- Bulan Nopember 2022, Saksi dan rekan rekannya termasuk Sdr. AGUNG ADJI NUGROHO, pernah melakukan pertemuan dengan Sdr. NASIJANTO dengan maksud untuk meminta pertanggung jawaban ketika Sdr. NASIJANTO sanggup untuk mengembalikan uang muka saksi dan juga rekan rekannya secara utuh pada tanggal 15 Nopember 2022, namun hingga sampai saat ini tidak ada realisasi.
- Besar kerugian yang saksi alami akibat dari peristiwa tersebut sebesar Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah).

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

7) DANNY ADITYA ANDHIKA, Laki-laki, Umur 28 tahun, Tempat tanggal lahir Surabaya, 03 Maret 1994, Agama Islam, Kewarganegaraan Indoensia, Pendidikan terakhir SMK, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Jl. Gubeng Airlangga 5 No. 16 Surabaya atau tinggal di Jl. Perintis Gang VII No. 49 D Surabaya, NIK:



3578080303940003, di bawah sumpah di dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar Saksi sebagai Karyawan pada PT. ARMANDTA JAYA PERKASA, yang bergerak di bidang jasa pengembang perumahan beralamat kantor di Jalan Aspal Siwalan kerto Surabaya.
- Jabatan saksi pada PT. ARMANDTA JAYA PERKASA adalah sebagai Komisaris, Berdasarkan Akta Pendirian Perusahaan / PT. Armandta Jaya Perkasa, tanggal 29 September 2020. Direktur PT. ARMANDTA JAYA PERKASA adalah Sdr. NASIJANTO.
- Benar PT. ARMANDTA JAYA PERKASA berencana akan mendirikan perumahan Puri Banjar panji Residence, di Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo, diatas tanah seluas 6,6 Ha, dan sebanyak 450 unit rumah huni, setiap unitnya seharga Rp. 140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah) sampai dengan seharga Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).
- Perumahan Puri banjar Panji Residence sudah dipasarkan oleh PT. ARMANDTA JAYA PERKASA dari sejak bulan April 2019 sampai dengan terakhir Desember 2021 kepada para user.
- Cara pemasarannya dengan menyebar brosur menggunakan jasa marketing freelance.
- Cara pengikatan jual beli antara pihak pembeli dengan pihak pengembang berupa kwitansi tanda jadi, surat perjanjian pembayaran DP antara Direktur Sdr, NASIJANTO dengan user.
- Pembayaran angsuran yang dilakukan oleh para user adakalanya dengan secara tunai di kantor dengan diberikan kwitansi bukti pembayaran, dan dengan transfer ke rekening Bank BTN an. NASIJANTO, dan selanjutnya akan diberikan bukti berupa kwitansi.
- Sesuai dengan data sudah ada sebanyak kurang lebih 300 User yang membeli unit rumah di Perumahan Puri Banjar Panji Residence.
- Obyek bidang tanah yang nantinya akan dibangun perumahan Puri banjar pani Residence, masih atas nama orang lain dan belum milik PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- Sampai sekarang ini PT. ARMANDTA JAYA PERKASA belum melakukan pembangunan Perumahan Puri Banjar Panji Residence dengan alasan belum ada pelepasan hak tanah dari pemiliknya dan kondisi tanah masih berupa tambak.



- Setahu saksi dana yang sudah ditampung oleh PT. ARMANDTA JAYA PERKASA yang berasal dari para user nominalnya kurang lebih sebesar Rp. 3.500.000.0000 (tiga milyar lima ratus juta rupiah) yang dulu tersimpan di Rekening bank BTN an, NASIJANTO.
- Saksi tidak dapat memastikan dimana keberadaan uang tersebut, yang lebih mengetahui adalah Sdr. NASIJANTO.
- Pihak yang dirugikan adalah para pembeli.

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

8) SRI JUANIATI, Perempuan, Umur 56 tahun, Tempat tanggal lahir Surabaya, 21 Juni 1967, Agama Islam, Kewarganegaraan Indoensia, Pendidikan terakhir SMA, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga (Karyawan PT. Armandta Jaya Perkasa), Alamat Jl. Gubeng Airlangga 5 No. 16 Surabaya atau tinggal di Jl. Perintis Gang VII No. 49 D Surabaya, NIK: 3578086106670002, di bawah sumpah di dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar Sdr. AGUNG ADJIE NUGROHO, Sdr. RIZQI DELLA MAHARDIKA, Sdr.SUNARTO DAN Sdri. YUNI adalah User atau pembeli unit rumah PURI BANJARPANJI RESIDENCE yang dipasarkan dan dijual oleh PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- Bahwa terdakwa. NASIJANTO adalah Direktur PT. ARMANDTA JAYA PERKASA yang bertanggung jawab terhadap perbuatan hukum perusahaan dan NASIJANTO merupakan kakak kandung saksi.
- Benar bahwa PT. ARMANDTA JAYA PERKASA berencana akan mendirikan Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE, di Desa Kedung Peluk, Candi, Sidoarjo, diatas tanah seluas ± 6 Ha, dan sebanyak 450 unit rumah huni, setiap unitnya seharga Rp. 140.000.000 (seratus empat puluh juta rupiah) sampai dengan seharga Rp. 150.000.000 (seratus lima puuh juta rupiah).
- Saksi tidak tahu kapan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA didirikan namun Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE sudah dipasarkan oleh PT. ARMANDTA JAYA PERKASA sejak bulan April 2019 sampai dengan terakhir Desember 2021 kepada para user dan telah terjual ± 300 unit .
- Apabila ada calon pembeli (biasanya diantar oleh marketing freelance dan telah melihat lokasi), selanjutnya di kantor pemasaran Sdr. NASIJANTO menjelaskan bahwa yang dijual adalah rumah bersubsidi dengan menunjukkan siteplan.



- Apabila berminat maka calon pembeli harus membayar UTJ (uang tanda jadi) sebesar 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk memilih kavling dan membayar uang Dp awal sebesar Rp, 2.000.000,- (dua juta rupiah) dan kemudian mengangsur uang muka sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta) sampai dengan 26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah).
- Cara pengikatan jual beli antara pihak pembeli dengan pihak pengembang berupa Kwitansi Tanda Jadi dan Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Rumah antara Direktur Sdr, NASIJANTO dengan user yang dibubuhkan Stempel PT. ARMANDTA JAYA PERKASA. terkadang apabila Sdr. NASIJANTO tidak ada ditempat melalui sambungan telfon memerintahkan secara lisan kepada saksi untuk bertanda tangan (tidak pernah dibuatkan surat kuasa).
- Pembayaran oleh para user secara tunai dan transfer rekening Bank BTN an. NASIJANTO No. 0201500031026, yang selanjutnya akan diberikan bukti berupa Kwitansi dengan dibubuhi Stempel PT. ARMANDTA JAYA PERKASA .
- Obyek bidang tanah yang nantinya akan dibangun perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE, masih atas nama orang lain dan belum milik PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- Sampai sekarang ini PT. ARMANDTA JAYA PERKASA belum melakukan pembangunan Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE karena belum ada pelunasan pembelian.
- Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE mulai di jual dan dipasarkan sejak bulan April 2019 dengan membuat Brosur dan site plan, kemudian saat ada pembeli maka dibuatkan Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah terstempel PT. ARMANDTA JAYA PERKASA
- Unit rumah yang dipasarkan adalah rumah bersubsidi pemerintah dengan type 30/60, luas bangunan 6X5 M dan luas tanah 6X10 M.
- Karyawan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA Hanya 3 (tiga) yaitu saksi sendiri, DANNY anak saksi dan Sdr. NASIJANTO, Sedangkan Marketing Freelance, sistem fee penjualan (2.000.000,- s/d 5.000.000,-)
- PT. ARMANDTA JAYA PERKASA seharusnya melakukan pembangunan perumahan di tahun 2021.
- Hingga saat ini ijin yang dimiliki PT. ARMANDTA JAYA PERKASA hanya ijin lokasi,
- PT. ARMANDTA JAYA PERKASA tidak memiliki pembukuan terkait dengan pengeluaran perusahaan.
- Saat ditunjukkan dokumen berupa :



- Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah tertanggal 10 April 2020 antara NASIJANTO dengan RIZQI DELLA MAHARDIKA.
- Satu Bendel Kwitansi dengan Kop Puri Banjar Panji Residence.
- Surat Pernyataan Sdr. NASIJANTO dengan Kop Puri Banjarpanji Residence tertanggal 5 April 2022
- Saksi menerangkan bahwa benar dokumen yang ditunjukkan kepada saksi tersebut adalah produk PT. ARMADTA JAYA PERKASA dan saksi mengakui pernah bertanda tangan pada dokumen tersebut.

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

9) SUNARTO, Laki-laki, Umur 49 tahun, Tempat tanggal lahir Gunungkidul, 13 Agustus 1974, Agama Islam, Kewarganegaraan Indoensia, Pendidikan terakhir SMP, Pekerjaan Swasta, Alamat tempat tinggal Jalan Raden Wijaya No. 21 Sawotratap, Gedangan Sidoarjo, keterangannya dibacakan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar pada tanggal 30 September 2019, jam 09.00 Wib, di Kantor PT. Armandta Jaya Perkasa di Jalan Aspal Siwalan Kerto Surabaya/Ruko Selatan BRI Surabaya, saksi telah membeli perumahan yang dipasarkan oleh terdakwa NASIJANTO.
- Bahwa terdakwa NASIJANTO, selaku Direktur PT. Armandta Jaya Perkasa, yang bergerak di bidang pengembang/Developer Perumahan Puri Banjar Panji Residence, yang terletak di Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo.
- Hubungan antara saksi dengan Sdr. NASIJANTO selaku Direktur PT. Armandta Jaya Perkasa tersebut adalah Saksi merupakan salah satu dari sekian banyak pembeli rumah yang ditawarkan oleh Sdr. NASIJANTO sebagai pengembang pembangunan perumahan Banjar Panji Residence, yang terletak di Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo.
- Pada tanggal 30 November 2019 sepakat membeli 1 Unit rumah Type 36/60 dengan harga 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) dengan uang muka Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Pihak pengembang samasekali tidak pernah menjelaskan terkait dengan kepemilikan atas bidang tanah yang nantinya akan dibangun perumahan.
- Yang membuat saksi yakin membeli rumah dari terlapor adalah rumah karena yang ditawarkan adalah rumah bersubsidi dengan angsuran sebesar Rp. 900.000,- (Sembilan ratus ribu perbulan)

Halaman 30 Putusan Perkara Nomor 233/Pid.Sus/2024/PN Sby



- Kerugian saksi sebesar Rp. 20.000.000,-

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

10) YUNI, Perempuan, Umur 42 tahun, tempat dan tanggal lahir, Probolinggo tanggal 14 April 1981, Agama Islam, pekerjaan Karyawan Swasta, pendidikan SD, kewarganegaraan Indonesia, alamat Jl.Dsn.Gongseng RT.02 RW.02 Megaluh Probolinggo dan atau Jl.Rungkut Menanggal 2-D/28-A Surabaya, NIK: 3517205404810003, keterangannya dibacakan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar terdakwa NASIJANTO sebagai Direktur PT ARMANDTA JAYA PERKASA, laki-laki, umur 58 Tahun alamat Perum Pantai Mentari Blok Y No.51 Surabaya, telah memasarkan/ menjual 1 unit tanah dan bangunan dengan ukuran 4x12 M di daerah Kedung Peluk Kec.Candi Sidoarjo dan saat itu saksi memilih kavling di Blok M-03 / Tahap 1.
- Bahwa saksi telah membayar uang muka 1 unit rumah senilai Rp.27.000.000,- yang mana hingga saat ini masih dikuasai oleh Sdr NASIJANTO.
- Saksi tidak mengetahui alas hak atau bukti kepemilikan Sdr. NASIJANTO maupun PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- Saksi dijanjikan 1 tahun setelah pelunasan dilakukan pembangunan.
- Awal saksi mengetahui perumahan PURI BAJNARPANJI RESIDENCE dari temannya dan disarankan mendatangi kantor pemasaran di Jl. Frontage A.Yani Surabaya,
- Saat datang ke kantor pemasaran saksi bertemu dengan staf PT. ARMANDTA JAYA PERKASA, Sdr. SRI JUNIATI dan Sdr. DANNY mendapat keterangan bahwa rumah yang dijual adalah rumah murah bersubsidi pemerintah dengan angsuran terjangkau.
- Saksi tertarik dan memilih Blok M-03 dari siteplan yang ditunjukkan dengan harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)
- Pada bulan Januari 2023 saksi pernah mendatangi lokasi tanah yang akan dibangun perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE namun didapati saksi objek masih berupa tanah tambak yang tidak ada batas-batas kavlingnya dan tanah masih milik orang lain.
- Selanjutnya saksi melaporkan kejadian yang dialami ke Polrestabes.

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.



11) TIMBUL IRIANTO, Laki-laki, Umur 60 tahun, Asal Surabaya 1 Mei 1963, WNI, Agama Islam, Pendidikan terakhir SMA Pekerjaan Pensiunan PNS, Alamat Jl. Keidinding Tengah Baru 9 No. 1 RT.009 RW.002 Kel. Tanah Kali Kedinding Kec. Kenjeran Surabaya 3578170105630005, keterangannya dibacakan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa objek ruko Jl. Frotage Ahmad Yani sisi timur Siwalankerto Surabaya milik saksi disewa sejak Januari 2019 oleh Sdr. NASIJANTO untuk digunakan sebagai kantor pemasaran perumahan PURI BANAJARPANJI RESIDENCE, dengan harga sewanya Rp. 40.000.000,- pertahun

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

12) ZULFA AFIYAH, Perempuan, Umur 46 tahun, Tempat tanggal lahir Sidoarjo tanggal 02 April 1977, Agama Islam, Kewarganegaraan Indoensia, Pendidikan terakhir S1, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat tempat tinggal Desa Kedungpeluk RT.001 RW.002 Kec. Candi Kab. Sidoarjo atau Perum Taman Puspa Sari Blok A No. 15 RT. 31 RW. 007 Desa Klurak Kec. Candi Kab Sidoarjo, NIK: 3515074204770006, keterangannya dibacakan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar nenek saksi (TUMINAH) memiliki hubungan hukum dengan Sdr. NASIJANTO als ANTOK hendak membeli tanah sawah milik nenek saksi seluas ± 5.530 M² yang terletak di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo yang akan digunakan untuk pembangunan Perumahan.
- Bahwa Saksi turut hadir dan tanda tangan dalam Surat Perjanjian Ganti Rugi Sawah Gogol Gilir tanggal 1 Juli 2020 sebagai saksi, yang mana kemudian pembayaran dari NASIJANTO als. ANTOK kepada Hj. TUMINAH alm. Neneknya ditransfer melalui rekening BRI saksi nomor 08601029631531.
- Bahwa Alas hak atas sebidang tanah seluas 5.530 M² yang dijual Hj. TUMINAH alm. nenek saksi dalam perjanjian jual beli tanah sebagaimana Surat Perjanjian Ganti Rugi Sawah Gogol Gilir tanggal 1 Juli 2020 yang ditandatangani pada tanggal 31 Agustus 2020 adalah Petok D/ Daftar Keterangan Obyek Untuk Ketetapan Ipeda Nomor 1332 Persil GLS atas nama H. TUMINAH B. SAIKHU.
- Bahwa Hj. TUMINAH telah menerima pembayaran sebesar Rp. 420.000.000,- (empat ratus dua puluh juta rupiah) dari harga jual beli sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan per 1 April 2021, pada tanggal 13 April 2021 NASIJANTO membuat pernyataan apabila tidak bisa melunasi pembayaran hingga tanggal 8 Juli 2021



uang sebesar Rp. 420.000.000,- (empat ratus dua puluh juta rupiah) dianggap hangus.

- Bahwa hingga saat ini fisik tanah sebagaimana Petok D Nomor 1332 Persil GLS atas nama H. TUMINAH B. SAIKHU tersebut masih dikuasai oleh Ahli Waris Hj TUMINAH.
- Bahwa Hj. TUMINAH meninggal pada hari Minggu, tanggal 13 November 2022 Pukul 16.00 Wib dan uang yang telah diterima hingga saat ini hanya tersisa Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- Bahwa tidak pernah ada pembangunan perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo.

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

13) H. SAMSUL HIDAYAT, Laki-laki, Umur 57 tahun, Asal lahir Sidoarjo, 1 Januari 1966, WNI, Agama Islam, Pendidikan terakhir S1, Pekerjaan Petani/Pekebun, Alamat sesuai KTP Desa Kedungpeluk RT.002 RW.001 Kec. Candi Kab. Sidoarjo NIK: 3515070101660016, keterangannya dibacakan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar Saksi adalah adik kandung dari alm. CHUSNAINI (alm. 24 Agustus 2020) pemilik objek tanah Hak Milik No. 73/ Kedungpeluk seluas 30.000 M².
- Bahwa awalnya tidak mengetahui jual beli tanah antara NASIJANTO dengan SAMIAJI MUSA, baru tahu setelah NASIJANTO memasang banner dan umbul-umbul perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE yang mana tanah tersebut akan digunakan untuk perumahan.
- Pada tanggal 3 Maret 2020 saksi bersama dengan Ahli waris CHUSNAINI lainnya melakukan Gugatan di Pengadilan Agama Sidoarjo dengan Nomor Perkara: 1090/Pdt.G/2020/PA.Sda, tanggal 3 Maret 2020 dengan tergugat 1. H. SAMIAJI MUSA, S.Pd. Bin MUSLIMIN dan tergugat 2. NASIJANTO.
- Gugatan tersebut diputus pada tanggal 14 Desember 2020 dengan amar putusan :
 - a) Ahli waris dari alm Hj. CHUSNAINI Binti H. NURHADI adalah Ibu Kandung, saudara kandung Sdr. Hj. CHUSNAINI Binti H. NURHADI dan Suami H. SAMIAJI MUSA.
 - b) Bahwa tanah bersertifikat No. 73 Desa Kedungpeluk atas nama CHUSNAINI, surat ukur tanggal 1 September 1982 No. 2387/1982 Luas 30.000 M² dengan pembagian harta waris saudara kandung Sdr. Hj.



CHUSNAINI Binti H. NURHADI (beserta ahli waris) 50% dan Suami H. SAMIAJI MUSA 50%.

c) Bahwa menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas objek sengketa (tanah bersertifikat M. No. 73 Desa Kedungpeluk atas nama CHUSNAINI) oleh Jurusita Pengadilan Agama Sidoarjo tanggal 17 Juli 2020.

- Bahwa atas tanah/ objek sengketa tersebut diletakkan Sita Jaminan yang belum dilakukan pengangkatan hingga saat ini. Bahwa atas putusan tersebut saksi dan ahli waris lainnya melakukan upaya banding yang pada tingkat Pengadilan Tinggi Agama dengan Nomor Putusan 131/Pdt.G/2021/PTA.Sby tanggal 21 April 2021 dengan keputusan membatalkan putusan Pengadilan Agama Sidoarjo No. Perkara 1090/Pdt.G/2020/PA.Sda, yang artinya terhadap Objek tanah Hak Milik No. 73/ Kedungpeluk an. CHUSNAINI yang dibeli oleh Sdr. NASIJANTO masih terdapat sengketa.

- Ahli Waris Hj. CHUSNAINI Binti H. NURHADI lainnya pernah menerima uang dari Sdr. NASIJANTO sebesar Rp. 150.000.000,- namun telah dikembalikan.

- Bahwa H. SAMIAJI MUSA, S.Pd. telah meninggal dunia pada tanggal 11 Oktober 2022 (akta kematian saksi tidak punya).

- Bahwa saat ini objek Tanah Hak Milik No. 73/Kedungpeluk atas nama CHUSNAINI seluas 30.000 M² dalam penguasaan Ahli Waris Hj. CHUSNAINI, bentuknya masih tambak dan saksi garap sebagai tambak ikan dan udang dengan tenaga orang lain.

- Bahwa Sdr. NASIJANTO belum pernah membangun perumahan PURI BANJARPAJI RESIDENCE di Lahan seluas 30.000 M² Hak Milik an. CHUSNAINI, karena ada sengketa waris atas tanah tersebut dan jual-beli dengan pihak ahli waris CHUSNAINI tidak pernah terlaksana

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

14) DJONI GUNAWAN, Laki-laki, Umur 63 tahun, Asal lahir Sidoarjo, 29 Juni 1960, WNI, Agama Budha, Pendidikan terakhir SMA, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat sesuai KTP Gang Kemuning RT.013 RW.003 Desa Gelam Kec. Candi Kab. Sidoarjo NIK. 3515072906600001, keterangannya dibacakan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar Saksi kenal dengan Sdr. NASIJANTO pada tahun 2021, rencana membeli tanah tambak Hak Milik No. 74/Kedungpeluk milik saksi yang terletak di Desa Kedungpeluk Kec. Kab. Sidoarjo seluas 30.000 M² dengan



kesepakatan harga Rp. 185.000,- (seratus delapan puluh lima ribu rupiah) per meter persegi atau senilai Rp. 5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) dan akan dibayar lunas pada bulan Februari 2021 apabila tidak dilunasi maka jual beli batal.

- Saksi baru menerima pembayaran sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan hanya dibuatkan Kwitansi sebagai ikatan pembelian.
- Saat ini tanah seluas 30.000 M² sebagaimana SHM No. 74/Kedungpeluk an. DJONI GUNAWAN tidak saksi jual dan masih dalam penguasaan saksi, bentuknya masih berupa tanah tambak.

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

15) KUSDI Laki-laki, Umur 48 tahun, Asal lahir Banyuwangi, 01 April 1975, WNI, Agama Islam, Pendidikan terakhir S1, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat sesuai KTP Sepande RT.018 RW.005 Desa Sepande Kec. Candi Kab. Sidoarjo atau alamat kantor Jl. Pahlawan No. 141 Sidoarjo, N.I.K. 3515070104750002, keterangannya dibacakan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar Saksi bekerja di Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sidoarjo sejak tahun 2018 dengan jabatan Pengelola Perizinan 2 Perijinan Sektor 1.
- Persyaratan dan perijinan dimiliki oleh pengembang/ Developer dalam hal Pembangunan Perumahan ataupun Lingkungan Siap Bangun (Lisiba) sesuai dengan Standard Operasional Prosedurl di Sidoarjo sebagai berikut:
 - PKKPR (Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang) di Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu dulu bernama Izin Lokasi.
 - SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) di Dinas Perumahan Permukiman Cipta Karya dan Tata Ruang (P2CKTR) dahulu bernama Site Plan.
 - Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL) di Dinas Lingkungan Hidup.
 - Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) di Dinas Perhubungan.
 - PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) melalui aplikasi SIMBG.PU.GO.ID., berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dulu bernama Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).



- Berdasarkan data pada Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sidoarjo hanya pernah menerbitkan Persetujuan Izin Lokasi Nomor: 503-L/396/438.5.16/2021 tertanggal 25 Agustus 2021 oleh Pemerintah Kabupaten Sidoarjo atas nama NASIJANTO (PT. ARMANDTA JAYA PERKASA) lokasi Desa Kedung Peluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo seluas ± 60.000 M² dengan masa berlaku 3 tahun.
- Persetujuan Izin Lokasi adalah Izin dalam rangka perolehan atau pemanfaatan tanah yang sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sidoarjo, izin ini adalah ijin awal untuk melihat kesesuaian antara pemanfaatan oleh pemohon dengan Rencana detail Tata Ruang Kabupaten Sidoarjo.
- Hingga saat ini Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sidoarjo tidak pernah menerbitkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atau saat ini bernama Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atas pembangunan perumahan oleh Sdr. NASIJANTO atau PT. ARMANDTA JAYA PERKASA

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

16) MOHAMAD IMAM MOKLISIN,S.T. Laki-laki ,Umur 43 tahun, tempat dan tanggal lahir, Gresik, 9 September 1977, Agama Islam, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS) , pendidikan S-2 Pasca Sarjana Ilmu Hukum, kewarganegaraan Indonesia, alamat Griya Benowo Indah Blok S/42 RT 007 RW 013 Kel Babat Jerawat Kec. Pakal, Surabaya, keterangannya dibacakan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar Saksi menjabat sebagai Sub Kordinator Rumah Umum dan Rumah Komersial di Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Pemukiman dan Cipta Karya Propinsi Jawa Timur dari sejak tahun 2021 sampai dengan sekarang ini.
- Rumah Bersubsidi Program Pemerintah adalah program pembangunan rumah yang diperuntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan harga yang relatif murah yang telah mendapatkan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan dari pemerintah.
- Sepengetahuan saksi yang dapat mengajukan Program Rumah Bersubsidi Program Pemerintah kepada Kementerian PUPR adalah pihak pengembang perumahan/ developer yang telah masuk asosiasi property seperti REI, APERSI, APERNAS.



- Dalam data base Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Pemukiman dan Cipta Karya Propinsi Jawa Timur **tidak ada pengajuan** dari PT ARMANDTA JAYA PERKASA terkait Program Rumah Bersubsidi Program Pemerintah.

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

17) DOAN RISA PURBAYA, Laki-laki, Umur 46 tahun, Tempat tanggal lahir Surabaya tanggal 05 November 1977, Agama Islam, Kewarganegaraan Indoensia, Pendidikan terakhir S1, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat tempat tinggal Griya Candra Mas EA-25 RT.010/011 Kel. Pepe Kec. Sedati Kab. Sidoarjo atau Jl. Bedadung Nomor 2 Surabaya, NIK: 3515140511770001, keterangannya dibacakan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar Saksi adalah karyawan Sekretaris Eksekutif DPD REI Jawa Timur sejak tanggal 17 September 2022.
 - Bahwa PT. ARMANDTA JAYA PERKASA yang berkedudukan di Pantai Mentari Blok Y No. 51 Surabaya pernah terdaftar sebagai anggota Asosiasi Real Estate Indonesia Jawa Timur kurun waktu terhitung mulai tanggal 27 Mei 2021 s/d 31 Desember 2021 dan tidak pernah didaftarkan ulang.
 - Saat ini PT. ARMANDTA JAYA PERKASA sudah tidak tercatat sebagai anggota Asosiasi Real Estate Indonesia Jawa Timur.
 - Tidak ada pengawasan secara khusus terhadap kegiatan pembangunan dan penjualan perumahan oleh anggota Asosiasi.
 - Bahwa pengembang yang merupakan Anggota REI akan mengupload sendiri ke Aplikasi SIRENG (Sistem Registrasi Pengembang) milik kementerian PUPR terhadap kegiatan pembangunan perumahannya karena telah memiliki Username, namun data akan otomatis terhapus apabila telah tidak menjadi anggota Asosiasi.
 - Bahwa sesuai peraturan perundangan yang berlaku Pengembang Perumahan baru bisa memasarkan dan menjual perumahan apabila telah menyelesaikan status hak atas tanahnya dan memiliki IMB Induk.
 - Adapun sanksi bagi pengembang yang melanggar mengikuti diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, tidak ada sanksi internal dalam asosiasi
- Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

18) BHAVA WAHYU NUGRAHA, Laki-laki, Umur 33 tahun, Asal lahir Surabaya, 19 September 1989, WNI, Agama Budha, Pendidikan terakhir S1, Karyawan BUMN, Alamat sesuai KTP Perum The Village E4 Kel. Mulyorejo Kec. Sukun Kota Malang



atau alamat kantor Jl. Pemuda No. 50 Surabaya, N.I.K. 3505211909890002, keterangannya dibacakan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar Saksi bekerja di Bank Tabungan Negara sejak Tahun 2014 dan saat ini Saksi ditempatkan pada bagian Consumer Loan Service dengan tugas & tanggung jawab untuk melayani Nasabah terkait dengan Pengajuan & Pelunasan Kredit.
- Saat saksi ditunjukkan dokumen berupa print out rekening koran BTN Nomor 0201500031026 periode 1 Januari 2019 s/d 9 Februari 2023 atas nama NASIJANTO saksi menerangkan bahwa benar rekening tersebut adalah rekening Bank BTN yang tercatat atas nama pribadi NASIJANTO.
- Bahwa benar Bank BTN menyalurkan kredit untuk KPR subsidi.
- Bahwa bentuk bantuan bentuk bantuan Pemerintah yang dimaksud adalah Subsidi Suku Bunga Kredit Pemilikan Rumah, sehingga penerima bantuan Pemerintah hanya dikenakan bunga KPR sebesar Rp. 5% untuk suku bunga dibawah tahun 2019.
- Tahapan yang harus dimiliki oleh developer untuk dapat menjual perumahan bersubsidi pemerintah adalah memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a) Perjanjian Kerjasama (PKS) antara Developer/Pengembang dengan Bank BTN;
 - b) Legalitas Pemohon (diantaranya adalah KTP, NPWP, KK, dll);
 - c) Legalitas Usaha (NIB OSS : SIUP, TDP, IJIN LOKASI dll);
 - d) Legalitas Objek Tanah yang sudah beralih hak kepada Developer.
- **Berdasarkan data di Bank BTN KC Surabaya tidak terdapat kerjasama terkait pembangunan rumah subsidi dengan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA atau NASIJANTO sebagai Direktur.**
- **Di Bank BTN KC Surabaya tidak terdapat kerjasama terkait pembangunan rumah subsidi dengan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA atau NASIJANTO sebagai Direktur terkait dengan pembangunan perumahan bersubsidi yang bernama PURI BANJARPANJI RESIDENCE yang berlokasi di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo.**

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

19) M. MADENAN, Laki-laki, Umur 63 tahun, Tempat tanggal lahir Sidoarjo, 16 Desember 1961, Agama Islam, Kewarganegaraan Indoensia, Pendidikan terakhir SMA, Pekerjaan Kepala Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo, Alamat tempat tinggal Desa Kedung Peluk, RT 005 RW 004, kelurahan Kedung Peluk , Candi Sidoarjo,



NIK: 3515071512610003, keterangannya dibacakan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar Saksi menjabat sebagai Lurah Kedung peluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo dari sejak tahun 2018 sampai dengan sekarang.
- Hingga saat ini Letter C No.1332 Persil GLS masih atas nama TUMINAH B SAIKHU luas ± 5.530 M2 dan tidak ada catatan peralihan kepada pihak lain
- Awalnya ada pengembang PT. Armanda Jaya Perkasa akan melakukan pembangunan perumahan Puri Banjarpanji Residence, di Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo.
- Saksi tidak mengetahui perijinan apa saja yang telah dimiliki oleh pengembang PT. Armandta Jaya Perkasa.
- Selain itu, dari pihak pengembang PT. Armandta Jaya Perkasa tidak pernah melapor kepada saksi untuk melakukan pembangunan perumahan di wilayah Desa Kedung Peluk Candi Sidoarjo

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

20) ARIF PRIBADI S.ST. Laki-laki, 51 tahun, tempat dan tanggal lahir : Surabaya, 16 Januari 1970, kewarganegaraan : Indonesia, agama : Islam, pendidikan terakhir : Magister (S 2), pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil, alamat rumah : Jl. Babadan Rukun 1 / 7 RT 001 RW 002, Kel. Dupak, Kec. Krembangan, Surabaya, keterangannya dibacakan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar Saksi sebagai karyawan kantor pertanahan Sidoarjo sejak tahun 2021 ditempatkan pada bagian koordinator Penetapan Hak Atas Tanah Instansi Pemerintah, BUMN, dan BUMD.
- Riwayat pencatatan di Sertifikat Hak Milik No. 73/ Kedungpeluk berupa:
 - a) Pertama adalah pencatatan balik nama karena hibah kepada **CHUSNAINI** pada tanggal 27 bulan Oktober tahun 1982 yang di tandatangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan Kepala Kantor Agraria.
 - b) Kedua adalah pencatatan sita oleh Akbar Budiman Hidayat SE, SH sebagai juru sita pengadilan agama sidoarjo sebagai pemohon berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan No. 1090/pdt.0/2020/PA.sda tanggal 17 Juli 2020 sesuai Penetapan No.1090/pdt.0/2020/PA.sda tanggal 23 April 2020 (berkas permohonan pencatatan sita no. 90924/2020 tanggal 11-08-2020, pemohon



AKBAR BUDIMAN HIDAYAT) yang di tandatangi oleh Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Atas Tanah Dan Pembinaan PPAT.

- Riwayat pencatatan Sertipikat Hak Milik No 74 berupa:
 - a) Pertama adalah pencatatan balik nama karena hibah kepada WADJIM FAKI ULTIYAH pada tanggal 27 bulan Oktober tahun 1982 yang di tandatangi oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan Kepala Kantor Agraria.
 - b) Kedua adalah pencatatan penggantian blangko Sertipikat karena hilang dengan memakai blangko Sertipikat No B. 7760326 pada tanggal 04-09-198, yang mana pengumuman pertama dimuat dalam harian Memorandum terbitan tanggal 03 April 2089 dan Berita Negara tanggal 23 Juni 1989, pengumuman kedua dimuat dalam harian memorandum terbitan tanggal 02 Juni 1989 dan berita negara tanggal 28 Juni 1989, yang di tandatangi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo.
 - c) Ketiga adalah pencatatan balik nama karena jual beli kepada MUHAMAD MUNIR BIN HAJI ABDUL SYAKARIA pada tanggal 15 November 1990 yang di tandatangi oleh Kepala Kantor Pertanahan Sidoarjo.
 - d) Keempat adalah pencatatan pengecekan Sertifikat tanggal 15 April 2009 oleh Notaris PPAT ROSIDAH, S.H.
 - e) Kelima adalah pencatatan balik nama karena jual beli kepada EKO SUBIYANTOKO pada tanggal 27 April 2009 yang di tandatangi oleh Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Pertanahan Sidoarjo.
 - f) Keenam adalah pencatatan pengecekan Sertifikat tanggal 07 Mei 2012 oleh Notaris PPAT ROSIDAH S.H.
 - g) Ketujuh adalah pencatatan balik nama karena jual beli kepada BAWAZIR EFENDI BA pada tanggal 24 September 2012 yang di tandatangi oleh Kepala Kantor Pertanahan Sidoarjo.
 - h) Kedelapan adalah pencatatan pengecekan Sertifikat tanggal 21 April 2014 oleh Notaris PPAT ROSIDAH S.H.
 - i) Kesembilan adalah pencatatan balik nama karena jual beli kepada DJONI GUNAWAN pada tanggal 25 April 2014 yang di tandatangi oleh Kepala Kantor Pertanahan Sidoarjo.
 - j) Kesepuluh adalah pencatatan penggantian blangko Sertipikat lama ke blangko yang baru dengan No. Seri BR 780630 tanggal 16 juli 2014 yang di tandatangi oleh Kepala Kantor Pertanahan Sidoarjo.



- Untuk SHM Nomor 73/ Kedungpeluk tidak ada catatan Cheking, Atas **SHM No. 73/Kedungpeluk** tidak ada catatan sengketa, namun ada catatan **Berita Acara Penyitaan Jaminan oleh Pengadilan Agama Sidoarjo** sedangkan, atas **SHM Nomor 74/ Kedungpeluk** tidak ada catatan sengketa namun ada catatan cheking sebanyak tiga kali oleh PPAT ROSIDAH S.H.:

- a) Pada tanggal 15 April 2009;
- b) Pada tanggal 7 Mei 2012 dan;
- c) Pada tanggal 21 April 2014.

- Berdasarkan catatan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Sidarjo yang berhak untuk objek SHM No 73/Kedungpeluk adalah **CHUSNAINI** sedangkan SHM No 74/Kedungpeluk sesuai dengan catatan yang ada di buku tanah pemilik dari Objek tersebut adalah **DJONI GUNAWAN**.

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

21) ALI MURTADHO, Laki-laki, Umur 51 tahun, Tempat tanggal lahir Blora tanggal 12 Juli 1972, Agama Islam, Kewarganegaraan Indoensia, Pendidikan terakhir S-2, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS) , Alamat tempat tinggal Kebonsari Selatan RT.003 RW.003 Kel. Kebonsari Kec. Jambangan Surabaya, keterangannya dibacakan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar Saksi adalah Pegawai Negeri Sipil dengan jabatan sebagai Kasubbag Tata Usaha di Balai Penyedia Perumahan Jawa IV, Kementerian PUPR sejak tahun 2020 sampai dengan sekarang ini.
- Kapasitas saksi karena mendapatkan tugas dari Kepala Balai untuk memberikan keterangan kepada pemeriksa Satreskrim Polrestabes Surabaya sebagaimana Surat Kapolrestabes nomor: B/2344/VI/RES.1.11/2023/Satreskrim tanggal 23 Juni 2023 perihal permintaan keterangan.
- Saksi tidak kenal dengan NASIJANTO, S.E.
- Bahwa Balai Penyedia Perumahan Jawa IV, Kementerian PUPR tempat saksi bekerja tidak memiliki data dan informasi terkait dengan Perumahan bersubsidi pemerintah adapun data dan informasi yang kami kelola hanya terkait dengan aset Barang Milik Negara, yang meliputi Aset yang dibangun berupa Rumah Khusus dan Rumah Susun . Terkait dengan data informasi Perumahan Bersubsidi ada pada Kementerian PUPR, Direktorat Pembiayaan Infrastruktur yang beralamat di Jl. Raden Fatah 1 No. 1 Kec. Kebayoran Baru Jakarta Selatan
- Sepengetahuan saksi yang dapat mengajukan Program Rumah Bersubsidi Program Pemerintah kepada Kementerian PUPR adalah pihak pengembang



perumahan/ developer, yang mana pengajuannya melalui Bank yang bekerjasama dengan Pemerintah.

- Tidak ada produk apapun yang dikeluarkan oleh Balai Penyedia Perumahan Jawa IV, Kementerian PUPR tempat saksi bekerja terkait dengan Program Perumahan Bersubsidi Pemerintah.
- Saksi tidak mengetahui PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- Bahwa Balai Penyedia Perumahan Jawa IV, Kementerian PUPR tidak menangani Rumah Bersubsidi Program Pemerintah tersebut, tidak ada data dan informasi yang bisa saksi berikan, namun kami menyarankan agar dapat menanyakan ke Kementerian PUPR, Direktorat Pembiayaan Infrastruktur yang beralamat di Jl. Raden Fatah 1 No. 1 Kec. Kebayoran Baru Jakarta Selatan Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

22) SANALI, Laki-laki, Umur 72 tahun, Tempat tanggal lahir Sidoarjo tanggal 01 Februari 1951, Agama Islam, Kewarganegaraan Indoensia, Pendidikan terakhir SR/SD tidak tamat, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat tempat tinggal Ds Banjarpanji RT.02 RW.01 Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo, keterangannya dibacakan di depan persidangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa benar pekerjaan saksi adalah Petani penggarap lahan sendiri di Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Sidoarjo.
- Saksi mengenal Sdr.NASIJANTO pada Bulan Januari 2019 di rumahnya di Sidoarjo, dimana yang bersangkutan mendatangi saksi hendak mencari lahan untuk pembangunan perumahan di wilayah Sidoarjo selanjutnya NASIJANTO als ANTOK saksi ajak ke Kelurahan/ Balai Desa agar pihak Desa mengetahui perihal keinginanya membeli tanah saksi.
- Saksi dan NASIJANTO memiliki hubungan hukum jual beli dimana yang bersangkutan hendak membeli tanah sawah milik saksi seluas 6.180 M² yang terletak di Kel. Banjarpanji Kec. Tanggulangian Kab. Sidoarjo yang mana menurut keterangan yang bersangkutan tanah tersebut akan digunakan untuk pembangunan Perumahan.
- Saat Pemeriksa menunjukkan dokumen berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 31 Januari 2019 yang dibuat dibawah tangan, Saksi menerangkan bahwa pernah melihat, membaca dan menandatangani surat tersebut dimana saat itu saksi dan NASIJANTO bertemu di rumah saksi yang mana saat itu yang bersangkutan menyatakan tertarik untuk membeli sebidang tanah saksi dengan harga kesepakatan Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta



rupiah) dan saat itu saksi dibayar secara bertahap hingga total uang muka sebanyak Rp. 50.000.000,- sedangkan sisanya akan diselesaikan hingga waktu 10 bulan setelah tanda tangan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 31 Januari 2019 tersebut, dan saksi juga memiliki fotokopi surat tersebut.

- Alas hak atas tanah saksi dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 31 Januari 2019 atas sebidang tanah yaitu SK Gubernur Jawa Timur Nomor D.A/C.I/SK/GG/1977 atas nama DJUWARIJAH B. SAKIR yang telah dioperkan kepada saksi (SANALI) berdasarkan Akta No.01 tentang Pengoperan Hak Atas Penggarapan Tanah tanggal 02 Mei 2018.
- Atas jual beli tersebut saksi menerima uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) secara bertahap dari nilai jual beli sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).
- Setahu saksi perumahan yang akan dibangun oleh Sdr. NASIJANTO bernama Puri Banjarpanji Residence namun saksi tidak mengetahui perijinannya.
- Bahwa benar setelah beberapa waktu penandatanganan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 31 Januari 2019 tanah tersebut atas seijin saksi dan sepengetahuan pihak Desa Banjarpanji di pasang Banner dan Umbul-Umbul Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE namun saksi tidak tahu dan tidak ingat nama PT nya, setahu saksi yang memasarkan adalah Sdr. NASIJANTO als. ANTOK.
- Bahwa tanah saksi tersebut hingga saat ini masih berupa tanah sawah dan tidak pernah ada aktifitas pembangunan apapun oleh NASIJANTO als. ANTOK, baik pengurukan maupun pembangunan rumah.
- Bahwa setelah melakukan pembayaran DP kedua sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) di bulan Mei - Juli 2019 Sdr. NASIJANTO als. ANTOK mendatangi saksi mengatakan bahwa perjanjian BATAL karena ijin tidak bisa terbit dan saksi sepakat, dan ketika saksi tanyakan uang yang telah saksi terima oleh Sdr. NASIJANTO als. ANTOK dianggap sebagai uang sewa tanah.
- Batalnya perjanjian tidak dibuatkan Surat Pembatalan, antara saksi dengan Sdr. NASIJANTO bersepakat batal secara lisan, mengacu dalam Pasal 5 Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 31 Januari 2019.
- Kemudian setelah batal banner dan umbul-umbul dilokasi tanah saksi dilepas oleh pihak Sdr. NASIJANTO.



- Hingga saat ini fisik tanah tersebut masih saksi kuasai dengan cara saksi jadikan lahan pertanian dan saksi sendiri yang mengelola lahan tersebut.
- Saksi tidak mengetahui asal usul uang pembayaran DP pembelian yang diterima dari SDr. NASIJANTO.
- Uang Rp. 50.000.000,- yang diterima saksi dari NASIJANTO telah habis digunakan untuk kebutuhan pribadi saksi dan keluarganya.
- Saksi tahu dari beberapa warga bahwa PURI BANJARPANJI RESIDENCE pindah ke desa sebelah yaitu Desa Kedung Peluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo yang hanya berjarak sekira 2 KM, namun saksi tidak tahu dimana lokasi tepatnya karena saksi tidak pernah ke lokasinya.

Atas keterangan saksi tersebut, terdakwa membenarkannya dan tidak keberatan.

I. KETERANGAN AHLI :

Dr. AGUS SEKARMADJI, S.H., M.Hum, Laki-laki, Umur : 52 th, Tempat tanggal lahir : Ponorogo, 10 Agustus 1968, Agama : Islam, Kewarganegaraan : Indonesia, Pendidikan terakhir : Doktor, Pekerjaan : Dosen Fakultas Hukum Unair Surabaya, Alamat : Jl. Baratajaya III/84 Surabaya, keterangannya dalam BAP yang diberikan dibawah sumpah, dibacakan di depan persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Ahli bekerja di Fakultas Hukum Unair Surabaya, bekerja sejak tahun 1992 hingga saat ini tugas dan tanggung jawab saat ini sebagai dosen tetap Fakultas Hukum Unair Surabaya dan Pimpinannya adalah Sdri IMAN PRIHANDONO, SH,LLM, Ph.D.
- Bahwa bidang keahlian Saksi Ahli dibidang Hukum Pertanahan, Hukum Perumahan dan Hukum Rumah Susun.
- Bahwa pelaku usaha dibidang perumahan dan pemukiman dan atau rumah susun dan atau apartemen harus memenuhi persyaratan teknis, administrasi, tata ruang dan ekologi, dasar hukumnya berdasarkan Pasal 26 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan permukiman yang menerangkan "Hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang dan ekologis".
- Bahwa pelaku usaha dibidang perumahan dan pemukiman dan atau rumah susun dan atau apartemen persyaratan yang harus dipenuhi apabila pelaku usaha tersebut melakukan pemasaran / penjualan terhadap perumahan dan pemukiman dan atau rumah susun dan atau apartemen adalah status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan,kepemilikan IMB induk/ Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) ,



ketersediaan prasarana sarana dan utilitas umum dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20 % (dua puluh persen). Dasar hukumnya Pasal 42 UU No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan permukiman Jo Pasal 42 UU No 20 Tahun 2011 tentang rumah susun.

- **Bahwa NASIJANTO sebagai pribadi ataupun sebagai Direktur PT. ARMANDTA JAYA PERKASA dapat dikatakan telah menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud pada pasal 154 Undang - Undang No. 1 Tahun 2011 karena telah melakukan tindakan pemasaran kepada masyarakat dan menerima uang muka dari calon pembeli.**

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

KETERANGAN TERDAKWA ;

Terdakwa **NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI als ANTOK**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa benar Terdakwa pernah bekerja sebagai PNS di salah satu Bank BUMN yaitu Bank Tabungan Negara;
- Bahwa Terdakwa adalah Direktur PT. ARMANDTA JAYA PERKASA sebagaimana Akta No. 20 tanggal 29 September 2020 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. ARMANDTA JAYA PERKASA yang di buat di Notaris Surabaya RANTY ARTSILA, S.H. yang Bergerak dibidang pengembang perumahan dan berkedudukan kantor di Jl. Raya Aspal, Frontage Road Timur Jl A.yani Kel. Siwalankerto Surabaya
- Bahwa Akta tersebut terdakwa buat hanya untuk meyakinkan pemilik tanah agar mau melakukan ikatan jual beli.
- Sebagai Direktur Terdakwa memiliki tugas dan tanggung jawab mengelola dan menjalankan perusahaan, Terdakwa bertanggung jawab atas seluruh perbuatan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- PT. ARMANDTA JAYA PERKASA tidak memiliki aset perusahaan sejak Terdakwa dirikan sampai dengan sekarang.
- Terdakwa menyewa kantor berupa ruko 2 lantai sejak Maret 2019 yang terletak di Frotage Road Timur Jl. A. Yani Kel. Siwalankerto Kec. Wonocolo Surabaya untuk digunakan sebagai kantor pemasaran perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE.
- Bahwa pada April 2019 Terdakwa mulai memasarkan dan menjual perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dengan mengatasnamakan PT.



ARMANDTA JAYA PERKASA yang terletak di Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo dengan luas 8.000 M² dengan alas hak berupa surat Petok D an. SANALI yang mana telah Terdakwa buatkan Ikatan Jual Beli sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) atau Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per meter dan telah saksi bayar sekira Rp. 100.000.000,- dengan kesepakatan hangus apabila ada pembatalan, karena lokasi tersebut masuk Zona Hijau dan tidak bisa dibangun perumahan dan perjanjian batal dan uang tersebut hangus.

- Bahwa yang ditawarkan Terdakwa kepada calon pembeli adalah perumahan bersubsidi dengan harga Rp. 140.000.000,- dengan type 30/60 (luas bangunan 30 M² dan luas tanah 60 M² / 6X10 M.
- Pada Agustus 2019 lokasi Perum PURI BANJARPANJI RESIDENCE Terdakwa pindahkan lokasinya ke Desa Kedung Peluk Kec, Candi Sidoarjo dengan luas lahan awal 6,6 Ha dengan surat berupa :
 - SHM No. 73/ Kedungpeluk an. CHUSNAINI luas 30.000 M², atas tanah tersebut dibuat Ikatan Jual Beli dengan Sdr. SAMIAJI (suami dari CHUSNAINI alm.) harga permeter Rp. 225.000,-/meter atau Rp. 6.750.000.000,- (juta rupiah) yang baru saksi bayar DP sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Ahli waris CHUSNAINI alm. Sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) yang mana ada perjanjian di bawah tangan.
 - SHM No. 74/ Kedungpeluk an. DJONI GUNAWAN luas 30.000 M², atas tanah tersebut baru saksi bayar Rp. 100.000,- (seratus juta rupiah) dengan dibuat kwitansi dari harga permeter Rp. 200.000,-/meter atau Rp. 6.000.000.000,- (juta rupiah) dan belum dibuatkan Jual Beli.
 - Petok D / Ipeda No. 1332 persil GLS luas an. TUMINAH B. SAIKHU seluas 804 da atau 5.530 M² tanah tersebut dibuatkan perjanjian dibawah tangan tertanggal 31 Agustus 2020 dengan nominal jual beli Rp. 1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dan telah saksi bayar Rp. 420.000.000,- (empat ratust dua puluh juta rupiah).
- Bahwa Terdakwa memasarkan dan menjual perumahan bersubsidi pemerintah yang diberi nama PURI BANJARPANJI RESIDENCE sejak bulan April 2019 Dengan cara:
 - a) Membuat dan menyebar brosur melalui Marketing Freelance;
 - b) Memasang Spanduk / banner dan umbul-umbul dilokasi.
 - c) Membuat siteplan awal
 - d) Memasang banner di kantor pemasaran.



- PT. ARMANDTA JAYA PERKASA hanya memiliki 3 (tiga) orang karyawan tetap diantaranya:

- a) Terdakwa sendiri sebagai Direktur.
- b) DANNY ADITYA ANDHIKA (keponakan Terdakwa) sebagai Marketing.
- c) SRI JUNIATI (adik kandung Terdakwa) sebagai admin.

Sedangkan Marketing Freelance ada sekitar 10 (sepuluh) orang, namun terdakwa tidak hafal nama-namanya karena terdakwa tidak pernah meminta data berupa KTP, dengan imbalan fee sebesar Rp. 2 juta s/d Rp. 3 juta per unit.

- Bahwa data nama-nama user dan nominal yang sudah dibayar ada pada Laptop Kantor, namun untuk pembukuan pengeluaran perusahaan tidak ada, terdakwa juga tidak pernah menyuruh karyawan untuk membuat pembukuan.

- Bahwa Terdakwa mengaku teledor tidak membuat pembukuan atas lalu-lintas keuangan, karena Terdakwa optimis tidak ada masalah dan semua akan berjalan dengan lancar.

- Tahapan yang dilakukan Terdakwa ketika ada pembeli unit rumah PURI BANJARPANJI RESIDENCE:

a) Dibuatkan perjanjian pembayaran angsuran DP bawah tangan antara saksi dengan pembeli dan sebagian diwakili oleh Sdr. DANNY dan Sdri. SRI JUNIATI.

b) Pembayaran Uang tanda jadi sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) tunai / transfer ke rek BTN an. NASIJANTO No. 0201500031026 oleh pembeli dan pemilihan unit dengan dibuatkan Kwitansi dan pemilihan unit dari siteplan awal.

c) Pembayaran angsuran DP Rp. 1.000.000,- (satu juta) 24 kali atau Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) 12 kali tunai / transfer ke rek BTN an. NASIJANTO No. 0201500031026 dengan dibuatkan kwitansi.

- Lahan perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE seluas 6,6 ha belum beralih hak menjadi atas nama PT. ARMANDTA JAYA PERKASA, masih atas nama pemilik tambak sampai dengan saat ini.

- Di lokasi perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE belum ada pembangunan sama sekali.

- Bahwa Legalitas dan Perijinan yang sudah dimiliki PT. ARMANDTA JAYA PERKASA adalah:

a) Akta No. 20 tanggal 29 September 2020 Pendirian Perseroan Terbatas PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.

b) Nomor Induk Berusaha Nomor : 0234010200141 tertanggal 4 Desember 2020.



c) Persetujuan Izin Lokasi Nomor : 503-I/396/438.5.16/2021 tertanggal 21 Agustus 2021.

d) Piagam keanggotaan dari DPP Persatuan Perusahaan Realestat Indonesia (REI) sebagaimana SK DPP REI No. 271/Kep-REI/PK/05/2021 tertanggal 27 Mei 2021 yang berlaku sampai dengan 31 Desember 2021.

- Terdakwa menjanjikan Saksi menjanjikan Oktober 2020 pengurusan lahan sedangkan pembangunan rumah di tahun 2022.

- Pengurusan dan pembangunan rumah tidak terlaksana karena perijinan untuk pembangunan perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE belum selesai.

- Selain PURI BANJARPANJI RESIDENCE yang terletak di Sidoarjo, PT. ARMANDTA JAYA PERKASA juga pernah memasarkan dan menjual perumahan:

a) PESONA PERMATA RESIDENCE di Desa Pepe Kec. Sedati Kab. Sidoarjo tahun 2019, namun tidak laku, terhadap tanah masih saksi ikat dengan perjanjian jual beli bawah tangan dengan pemilik tanah dan akhirnya jual-beli tersebut batal dan uang DP sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) hangus.

b) GRAHA NIRWANA RESIDENCE di Tuban tahun 2019 namun tidak laku, dan terhadap tanahnya masih saksi ikat dengan perjanjian jual beli bawah tangan dan perjanjian jual beli batal dan uang DP sebesar Rp. Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) hangus.

- Terdakwa menerangkan bahwa RIZQI DELLA MAHARDIKA, SUTIAJI, AGUNG ADJIE NUGROHO ANDRIAN YUDHA DWI MARTHA, DIDIK HARIJANTO, HAPOSAN SIMAMORA, SUNARTO dan YUNI adalah user atau pembeli rumah PURI BANJARPANJI RESIDENE, dan hingga saat ini belum ada pengembalian kepada para user / pembeli tersebut.

- Bahwa belum ada unit rumah yang dibangun atas nama pembeli RIZQI DELLA MAHARDIKA, SUTIAJI, AGUNG ADJIE NUGROHO ANDRIAN YUDHA DWI MARTHA, DIDIK HARIJANTO, HAPOSAN SIMAMORA, SUNARTO dan YUNI

- Bahwa belum ada pengembalian atas nama pembeli tersebut karena uang telah habis untuk keperluan pribadi Terdakwa, pembayaran lahan, perijinan dan pembayaran fee marketing serta pembayaran gaji karyawan serta sebagian sudah Terdakwa gunakan untuk pengembalian kepada user yang melakukan pembatalan.

- Bahwa yang dimaksud dengan Rumah Subsidi Pemerintah yang Terdakwa tawarkan kepada pembeli adalah Rumah yang disubsidi Pemerintah dengan besaran suku Bunga 5 % pertahun flat sampai dengan lunas dengan harga rumah yang ditentukan oleh pemerintah.



- Bahwa tidak ada Perijinan atau Perjanjian Kerjasama dengan pihak Bank yang ditunjuk oleh pemerintah dengan Terdakwa ataupun PT. ARMANDTA JAYA PERKASA belum ada terkait pemasaran/ penjualan rumah bersubsidi PURI BANJARPANJI RESIDENCE.
- Seharusnya setelah PT. ARMANDTA JAYA PERKASA mendapatkan Legalitas Proyek sampai dengan Terbit IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dan Sertifikat Induk PT. ARMANDTA JAYA PERKASA akan melakukan MOU dengan pihak Bank untuk mendapatkan Fasilitas Kredit Pemilikan Lahan (KPL) untuk pembelian lahan dan Fasilitas Kredit Yasa Griya (KYG) untuk pembangunan proyek perumahan baru selanjutnya Kredit Pemilikan Rumah Oleh para pembeli/ User.
- PT. ARMANDTA JAYA PERKASA belum pernah mengajukan dan belum pernah mendapatkan Fasilitas Kredit Pemilikan Lahan, karena belum ada Legalitas lahan yang beralih nama ke PT. ARMDANDTA JAYA PERKASA disebabkan pemilik lahan meminta pembayaran 30% dari harga yang di sepekati, karena dana telah habis untuk oprasional.
- PT. ARMANDTA JAYA PERKASA belum pernah mengajukan dan belum pernah mendapatkan Fasilitas Kredit Yasa Griya, karena kelengkapan perijinan PT. ARMDANDTA JAYA PERKASA sampai dengan keluarnya IMB induk belum ada/ belum terealisasi.
- Ketika memasarkan dan menjual rumah bersubsidi yang dinamakan perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dengan dibuatkan Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah dengan para pembeli, Terdakwa atau PT. ARMANDTA JAYA PERKASA belum memiliki kepastian terhadap:
 - a) Kepastian status kepemilikan tanah yang saudara jual yang telah beralih hak kepada saudara atau PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
 - b) Kepastian perizinan yang disyaratkan sebagai pengembang perumahan yang menjual perumahan atau Lisiba hingga berupa IMB Induk.
 - c) Kepastian adanya fisik objek tanah dan rumah dengan alamat Blok dan Nomor Rumah yang ditulis pada Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah.
 - d) Keterbangunan perumahan paling sedikit 20%.
- Bahwa Terdakwa menerangkan terhadap penggunaan uang sebesar Rp. Rp. 378.030.000,- (tiga ratus tujuh puluh delapan juta tiga puluh ribu rupiah) pada rekening Bank BTN No. 0201500031026 atas nama NASIJANTO pada tanggal 10 Desember 2020, Terdakwa gunakan untuk pelunasan Kredit/ pinjaman Terdakwa di BPR BENTA TESA yang menggunakan jaminan Sertifikat Rumah Jl. Pantai Mentari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok Y No. 51 Surabaya di tahun 2016 (ketika Terdakwa masih aktif bekerja sebagai karyawan BTN).

- Bahwa Transaksi Rekening Bank BTN No. 0201500031026 atas nama NASIJANTO pengambilan tunai total sejumlah Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan rincian Sbb :

No.	Tanggal	Debit/ Keterangan	Nominal / Rp
1.	28-2-2020	SA CASH WITHDRAWL	150.0
2.	28-2-2020	SA CASH WITHDRAWL	75.0
3.	24-3-2020	SA CASH WITHDRAWL	50.0
TOTAL			275.0

Terdakwa gunakan untuk sbb :

- Penggunaan uang tanggal 28 Februari 2020 sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran pertama objek tanah Petok D / Ipeda No. 1332 persil GLS luas an. TUMINAH B. SAIKHU seluas 804 da atau 5.530 M² secara tunai diterima Sdri. ZULFA AFIYAH.
 - Penggunaan uang pada tanggal 28 Februari 2020 sebesar Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran kepada Sdr. SAIKHU (makelar) diterima oleh Sdr. SAIKU secara tunai.
 - Penggunaan uang pada tanggal 24 Maret 2020 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) untuk pembayaran kedua objek tanah Petok D / Ipeda No. 1332 persil GLS luas an. TUMINAH B. SAIKHU seluas 804 da atau 5.530 M² secara tunai diterima Sdri. ZULFA AFIYAH.
- Terdakwa menerangkan transaksi Rekening Bank BTN No. 0201500031026 atas nama NASIJANTO transfer ke atas nama ZULFA AFIYAH total senilai Rp. 255.035.800,- (dua ratus lima puluh lima juta tiga puluh lima ribu delapan ratus rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

No.	Tanggal	Debit/ Keterangan	Nominal / Rp
1.	07-4-2020	BRI/008601029631531/ ZULFA AFIYAH	75.002.900
2.	31-1-2021	BRI/008601029631531/ ZULFA AFIYAH	10.000.000
3.	16-3-2021	RTGS/BRI/08601029631531/ ZULFA AFIYAH	120.030.000
4.	01-4-2021	LLG/BRI/08601029631531/ ZULFA AFIYAH	50.002.900
TOTAL			255.035.800



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terdakwa gunakan untuk pembayaran objek tanah Petok D / Ipeda No. 1332 persil GLS luas an. TUMINAH B. SAIKHU seluas 804 da atau 5.530 M² secara transfer ke rekening BRI No. 08601029631531 atas nama Sdr. ZULFA AFIIYAH.

- Terdakwa menerangkan Transaksi Bank Tabungan Negara Nomor 0201500031026 atas nama NASIJANTO transfer ke Nomer Rekening BCA 000182239184 atas nama NASIJANTO hingga total sebesar Rp. 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

No.	Tanggal	Debit/ Keterangan	Nominal
1.	31-3-2021	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	10.0
2.	08-4-2021	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	9.0
3.	30-9-2021	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	20.0
4.	02-10-2021	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	10.0
5.	31-10-2021	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	20.0
6.	01-11-2021	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	9.0
7.	05-11-2021	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	2.0
8.	10-11-2021	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	3.0
9.	01-12-2021	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	20.0
10.	02-12-2021	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	25.0
11.	20-12-2021	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	6.0
12.	28-12-2021	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	2.0
13.	01-1-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	2.0
14.	06-1-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	3.0
15.	12-1-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	1.0
16.	14-1-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	2.0

Halaman 51 Putusan Perkara Nomor 233/Pid.Sus/2024/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17.	25-1-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	2.0
18.	30-1-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	2.0
19.	01-2-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	9
20.		TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	1.0
21.		TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	1.0
22.	02-2-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	1.0
23.		TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	1.0
24.	07-2-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	1.0
25.	14-2-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	5
26.	25-2-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	4.0
27.	09-3-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	2.0
28.	18-3-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	4.0
29.	03-4-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	2.0
30.	04-4-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	2.0
31.	06-4-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	2.0
32.	07-4-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	1.0
33.	09-4-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	9
34.	25-4-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	6.0
35.	30-4-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	5
36.	01-5-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	1.0
37.	09-5-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	1.0

Halaman 52 Putusan Perkara Nomor 233/Pid.Sus/2024/PN Sby



38.	10-5-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	1.0
39.		TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	1.0
40.	25-5-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	2.3
41.	19-7-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	8.5
42.	25-7-2022	TRF NASIJANTO BANK BCA 000182239184	2.1
TOTAL			195.7

Adalah untuk operasional kantor, namun saksi tidak bisa merinci penggunaannya dan tidak bisa membuktikan penggunaan uang tersebut untuk keperluan kantor.

- Terdakwa menerangkan Transaksi Rekening Bank BTN No. 0201500031026 debit menggunakan kartu ATM 4693458300005695 sebagai berikut:

No.	Tanggal	Debit menggunakan kartu ATM	Nominal/ Rp	Untuk / referensi
1.	13-5-2019	4693458300005695	10.000.00	Oprasional
2.	1-8-2019	4693458300005695	10.000.00	Oprasional
3.	2-8-2019	4693458300005695	10.000.00	Oprasional
4.	2-10-2019	4693458300005695	10.000.00	H. Samiaji Musa/ 7773
5.	6-11-2019	4693458300005695	10.000.00	H. Samiaji Musa/ 4811
6.	20-12-2019	4693458300005695	5.000.00	H. Samiaji Musa/ 2087
7.	23-1-2020	4693458300005695	10.000.00	Oprasional
8.		4693458300005695	10.000.00	Oprasional
9.		4693458300005695	10.000.00	Oprasional
10.		4693458300005695	10.000.00	Oprasional
11.	22-2-2020	4693458300005695	13.000.00	Oprasional



		95	00	
12.		46934583000056	13.000.0	Oprasional
		95	00	
13.	15-4-2020	46934583000056	10.000.0	Oprasional
		95	00	
14.		46934583000056	10.000.0	Oprasional
		95	00	
15.	02-5-2020	46934583000056	10.000.0	Oprasional
		95	00	
16.		46934583000056	10.000.0	Oprasional
		95	00	
17.		46934583000056	10.000.0	Oprasional
		95	00	
18.		46934583000056	10.000.0	Oprasional
		95	00	
19.	17-7-2020	46934583000056	10.000.0	Oprasional
		95	00	
20.	18-7-2020	46934583000056	10.000.0	Oprasional
		95	00	
21.		46934583000056	10.000.0	Oprasional
		95	00	
22.		46934583000056	10.000.0	Oprasional
		95	00	
23.		46934583000056	10.000.0	Oprasional
		95	00	
24.		46934583000056	10.000.0	Oprasional
		95	00	
25.		46934583000056	10.000.0	Oprasional
		95	00	
26.	08-8-2020	46934583000056	10.000.0	Oprasional
		95	00	
27.	25-11-2020	46934583000056	10.000.0	Oprasional
		95	00	
TOTAL			271.000.	
			000	

Namun Terdakwa tidak bisa merinci dan membuktikan penggunaan uang untuk oprasional karena saksi tidak pernah membuat pembukuan.

- Bahwa uang yang telah Terdakwa bayarkan terkait dengan pembelian tanah yang akan digunakan untuk Perumahan Puri Banjarpanji Residence sebagai berikut:



No.	Luas tanah	Pembayaran	Nominal
1.	30.000 M ² an. CHUSNAINI	H. Samiaji Musa	230.000.000
		Ahli waris Chusnaini	150.000.000
2.	30.000 M ² an. DJONI GUNAWAN	DJONI GUNAWAN	100.000.000
		Ahli Waris Tuminah	420.000.000
TOTAL			900.000.000

Namun pada bulan lupa tahun 2022 uang sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dikembalikan oleh Ahli waris CHUSNAINI/ H. SAMSUL HIDAYAT karena pembatalan penjualan.

- Bahwa uang pensiunan yang Terdakwa terima sejak bulan Januari 2019 berdasarkan rekening koran BTN 0201500031026 atas nama NASIJANTO sebesar Rp. 239.195,- (dua ratus tiga puluh sembilan ribu seratus sembilan puluh lima rupiah) dari nilai ± Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) karena ada potongan pinjaman koperasi dan pinjaman Kring Batara.

Menimbang, bahwa Penasehat Hukum Terdakwa tidak mengajukan Saksi yang meringankan (*a de charge*);

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

- Bahwa awalnya terdakwa **NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI Als ANTOK** berencana untuk menjual dan memasarkan unit rumah yang diberi nama perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE terletak di Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo. Kemudian pada bulan Januari 2019 terdakwa menyewa sebuah Ruko yang terletak di Frontage Road sisi timur Jl. Ahmad Yani (selatan BRI) Kel. Siwalankerto Kec. Wonocolo Kota Surabaya yang diperuntukan sebagai Kantor Pemasaran Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dan memasang plang perusahaan dengan nama PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- Bahwa terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI als ANTOK telah menjual dan memasarkan satuan lingkungan perumahan yang diberi nama PURI BANJARPANJI RESIDENCE sejak bulan April 2019 dengan mengatasnamakan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA dengan cara:
 - Membuat dan menyebar brosur melalui Marketing Freelance;
 - Memasang Spanduk/ banner dan umbul-umbul dilokasi;



Penggarapan Tanah tanggal 02 Mei 2018 yang mana telah dibuatkan Ikatan Jual Beli sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) atau Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per meter dan telah dibayar terdakwa sekira Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan kesepakatan hangus apabila ada pembatalan.

- Bahwa karena lokasi tersebut masuk Zona Hijau dan tidak bisa dibangun perumahan, maka perjanjian dibatalkan dan uang DP tersebut hangus.

- Bahwa sejak bulan Agustus 2019 lokasi Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE oleh Terdakwa NASIJANTO dipindahkan dari Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo ke Desa Kedung Peluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo dengan luas lahan keseluruhan ± 6,5 Ha.

- Bahwa rumah yang ditawarkan dan dijual oleh terdakwa sejak April 2019 kepada pembeli dengan menyebarkan media brosur adalah Perumahan bersubsidi Pemerintah sebanyak 450 unit dengan harga per unit Rp. 140.000.000,- dengan type 30/60 (luas bangunan 30 M² dan luas tanah 60 M² / 6X10 M) dengan rincian peruntukan pembayaran:

- Uang muka Rp. 20.000.000,- bisa diangsur 1 (satu) sampai 2 (dua) tahun, Untuk biaya Uang Muka KPR 5 %, Biaya Realisasi KPR, BPHTB balik nama dan pemberkasan.

- Pembayaran KPR (diangsur Ke BTN) Sebesar Rp. 140.000.000,-

- Bahwa lokasi tanah yang dijual dan dipasarkan sebagai perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE oleh Terdakwa terletak di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo dengan luas lahan ± 65.000 M² atau ± 6,5 Ha. tersebut, status hak atas tanahnya masih atas nama orang lain, belum menjadi atas nama terdakwa NASIJANTO ataupun PT. ARMANDTA JAYA PERKSASA karena belum dibeli lunas oleh Terdakwa dengan rincian sebagai berikut :

No	Pemilik lahan	Legalitas	Luas (m ²)	Tgl Ikatan Jual Beli (IJB)	Nilai jual beli (Rp)	Uang yang telah dibayarkan Terdakwa (Rp)
1.	HJ. CHUSNAI NI	SHM No. 73/ Kedung peluk	30.000	19 Septemb er 2019	6.750.000.000,-	380.000.000,-
2.	DJONI	SHM No.	30.0	22 Juli	6.000.000.000	100.000.000,-



	GUNAWA N	74/ Kedung peluk	00	2020		0,-	
3.	TUMINAH	Letter C/ No.1332 Persil GLS atas nama TUMINAH B SAIKHU	5.53 0	31 Agustus 2020		1.250.000.00 0,-	420.000.000,-
TOTAL						14.000.000.000,-	900.000.000,-
KURANG BAYAR							13.100.000.000,-

- Bahwa lahan SHM No. 73/ Kedung peluk an. CHUSNAINI, SHM No. 74/ Kedung peluk an. DJONI GUNAWAN dan tanah Letter C/No.1332 Persil GLS atas nama TUMINAH B SAIKHU tersebut, sampai dengan saat ini belum lunas dan belum ada peralihan hak menjadi atas nama Terdakwa NASIJANTO ataupun PT, ARMANDTA JAYA PERKSASA dan objek fisik masih dikuasai oleh masing-masing ahli waris.
- Bahwa sejak April 2019 terdakwa telah berhasil menjual dan memasarkan satuan rumah yang diberi nama perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE tersebut sebanyak kurang lebih 300 (tiga ratus) unit.
- Bahwa para korban diantaranya saksi RIZQI DELLA MAHARDIKA, saksi SUTIAJI, saksi AGUNG ADJIE NUGROHO, saksi DUDIK HARIJANTO, saksi HAPOSAN SIMAMORA, saksi ANDRIAN YUDHA DWI MARTHA, saksi SUNARTO dan saksi YUNI, tertarik untuk membeli unit rumah yang dijual oleh terdakwa tersebut dan telah menyerahkan sejumlah uang yang mana merupakan pembayaran uang muka pembelian unit rumah kepada Terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI als. ANTOK, yang diserahkan baik secara tunai maupun transfer ke Rekening BTN No. 0039301560003953 an. NASIJANTO yang dibayarkan secara bertahap dan oleh terdakwa telah dibuatkan Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah dengan para korban sebagai bukti adanya jual-beli unit rumah dengan rincian sebagai berikut :

No.	Nama Korban	Tanggal Surat Perjanjian Pembayaran	Blok/ Unit Rumah	Nominal DP (Rp)



		Uang Muka Untuk Pembelian Rumah		
1.	RIZQI DELLA MAHARDIKA	10 April 2020	Blok RR-14/ tahap 2	12.000.000
2.	SUTIAJI	15 Juni 2020	Blok M-08/ tahap 1	27.000.000
3.	AGUNG ADJIE NUGROHO	3 Juni 2020	Blok N-18/ Tahap 1	27.000.000
4.	DUDIK HARIJANTO	4 Juli 2020	Blok YY-26/ tahap 2	8.000.000
5.	HAPOSAN SIMAMORA	21 September 2019	Blok I-27/ tahap 1	30.000.000
6.	ANDRIAN YUDHA DWI MARTHA	3 Juli 2020	Blok H-7/ tahap 1	15.000.000
7.	SUNARTO	30 November 2019	-	20.000.000
8.	YUNI	29 Januari 2021	Blok M-03/ tahap 1	27.000.000
TOTAL				166.000.000

- Bahwa sejak April 2019 saat menjual dan memasarkan perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dengan mengatasnamakan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA, ternyata PT. tersebut belum didirikan, **pada tanggal 29 September 2020** PT. ARMANDTA JAYA PERKASA baru didirikan sebagaimana Salinan Akta No. 20 tanggal 29 September 2020 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. ARMANDTA JAYA PERKASA Notaris RANTY ARTSILIA, S.H. yang mana NASIJANTO sebagai Direktur.
- Bahwa sampai dengan sekarang tidak pernah ada kegiatan pembangunan sama sekali di lokasi untuk tahap 1 maupun tahap 2 berupa pengurukan lahan maupun pembangunan rumah contoh, hingga saat ini lokasi masih berupa tanah sawah/ tambak.
- Bahwa sejak mulai memasarkan/ menjual perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE hingga saat ini perijinan yang dimiliki oleh terdakwa NASIJANTO dan/ atau PT. ARMANDTA JAYA PERKASA hanya berupa Persetujuan Ijin Lokasi yang baru terbit pada tanggal 25 Agustus 2021 dan belum terbit IMB Induk.
- Bahwa sebagaimana keterangan Ahli Hukum Pertanahan Dr. AGUS SEKARMADJI, S.H., M.Hum, menyatakan bahwa perbuatan terdakwa



NASIJANTO sebagai pribadi ataupun sebagai Direktur PT. ARMANDTA JAYA PERKASA dapat dikatakan telah menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud pada pasal 154 Undang - Undang No. 1 Tahun 2011 karena telah melakukan tindakan pemasaran kepada masyarakat dan menerima uang muka dari calon pembeli.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta-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, yaitu:

Kesatu : Pasal 154 Jo. Pasal 137 Undang-Undang RI No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Atau

Kedua : Pasal 378 KUHP.

Atau

Ketiga : Pasal 372 KUHP.

Menimbang, bahwa oleh karena dakwaan Penuntut Umum berbentuk Alternatif, maka Majelis Hakim akan langsung memilih dakwaan Kesaatu yang menurut yaitu **Pasal 154 Jo. Pasal 137 Undang-Undang RI No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman**, 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;

ad.1). Setiap orang

Menimbang, Bahwa yang dimaksud dengan barang siapa disini adalah setiap orang baik laki-laki maupun perempuan selaku subyek hukum yang mampu mempertanggungjawabkan atas perbuatan yang dilakukannya dan untuk dapat dianggap mampu menurut hukum tentu orang yang tidak terganggu ingatannya. Dalam hal ini telah diajukan kedepan persidangan terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI Als ANTOK. Berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa dan dihubungkan dengan barang bukti menunjukkan terdakwa adalah sebagai pelaku perbuatan yang didakwakan. Di dalam persidangan identitas terdakwa telah diperiksa dan sesuai dengan identitas yang tercantum dalam surat dakwaan. Dalam persidangan terdakwa juga bisa menjawab pertanyaan



dengan baik sehingga menunjukkan jika terdakwa sehat jasmani rohani sehingga cakap bertindak dan mampu untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya

Dengan demikian unsur ini telah terpenuhi dan terbukti secara sah menurut hukum.

ad.2). menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan unsur ini adalah bahwa sebelum adanya penyelesaian status tanah yang dibangun perumahan, maka dilarang untuk dilakukan penjualan terhadapnya, hal ini dipertegas dengan ketentuan Pasal 137 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011;

Menimbang, Bahwa pasal 137 Undang-Undang RI No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman menyatakan :

“Setiap orang dilarang menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya”.

Menimbang, bahwa Berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa dan dihubungkan dengan barang bukti diperoleh fakta hukum yang telah memenuhi unsur ini sebagai berikut :

- Bahwa awalnya terdakwa **NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI Als ANTOK** berencana untuk menjual dan memasarkan unit rumah yang diberi nama perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE terletak di Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo. Kemudian pada bulan Januari 2019 terdakwa menyewa sebuah Ruko yang terletak di Frontage Road sisi timur Jl. Ahmad Yani (selatan BRI) Kel. Siwalankerto Kec. Wonocolo Kota Surabaya yang diperuntukan sebagai Kantor Pemasaran Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dan memasang plang perusahaan dengan nama PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- Bahwa terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI als ANTOK telah menjual dan memasarkan satuan lingkungan perumahan yang diberi nama PURI BANJARPANJI RESIDENCE sejak bulan April 2019 dengan mengatasnamakan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA dengan cara:
 - Membuat dan menyebar brosur melalui Marketing Freelance;
 - Memasang Spanduk/ banner dan umbul-umbul dilokasi;
 - Membuat siteplan awal;
 - Memasang banner di kantor pemasaran;
 - Membuat dan menggunakan stempel PT. ARMANDTA JAYA PERKASA
- Bahwa brosur yang disebar terdakwa adalah sebagai berikut:



TABEL SYARAT DAN ANGSURAN PERUM PURI BANJARPANJI RESIDENCE

KERUBSIDI

UM KPR Rp.	5 Tahun	10 Tahun	15 Tahun	20 Tahun
7.000.000	3.500.120	1.424.000	1.068.000	887.000

UM: sesuai Rp. 25.000.000 meliputi di KPR Rp. 20.000.000 dan Pemasangan KPR, SPNTR, Bata Merah dan Pemasangan per KPR sesuai ketentuan Perundang-undangan KPR dan nilai Kredit sebesar Rp. 20.000.000.

Untuk bagian dari program rumah bersubsidi KPR dan segala aplikasi permohonan harus ada foto peribadi pemohon dan keluarga serta dokumen administratif dan lainnya sebagaimana tertera dalam ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.

Manfaat yang muka apabila via KPR di Lunakan oleh Bank Pembeli kredit perumahan, Uang Muka dapat diangsur

UM Awal	Katunangan	Diangsur 12x
10.000.000	10.000.000	1.000.000 x 12 bulan

ketentuan KPR

Sebelum atau masih menanti pelaksanaan fungsi pengadilan, peminjam (debitur) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima manfaat dari pembelian rumah dengan diizinkan awal pembayaran belum memiliki dokumen peruntuk KPR.

Sebelum pelaksanaan KPR

Sebelum atau masih menanti pelaksanaan fungsi pengadilan, peminjam (debitur) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima manfaat dari pembelian rumah dengan diizinkan awal pembayaran belum memiliki dokumen peruntuk KPR.

- Bahwa Terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI als AN TOK menjual dan memasarkan rumah yang diberi nama perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dengan mengatasnamakan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA, yang awalnya terletak di Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo dengan luas 8.000 M² dengan alas hak berupa surat SK Gubernur Jawa Timur Nomor D.A/C.I./SK/GG/1977 atas nama DJUWARIJAH B. SAKIR yang telah dioperkan kepada SANALI berdasarkan Akta No.01 tentang Pengoperan Hak Atas Penggarapan Tanah tanggal 02 Mei 2018 yang mana telah dibuatkan Ikatan Jual Beli sebesar Rp. 1.600.000.000,- (satu milyar enam ratus juta rupiah) atau Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) per meter dan telah dibayar terdakwa sekira Rp.



100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan kesepakatan hangus apabila ada pembatalan.

- Bahwa karena lokasi tersebut masuk Zona Hijau dan tidak bisa dibangun perumahan, maka perjanjian dibatalkan dan uang DP tersebut hangus.
- Bahwa sejak bulan Agustus 2019 lokasi Perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE oleh Terdakwa NASIJANTO dipindahkan dari Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Kab. Sidoarjo ke Desa Kedung Peluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo dengan luas lahan keseluruhan ± 6,5 Ha.
- Bahwa rumah yang ditawarkan dan dijual oleh terdakwa sejak April 2019 kepada pembeli dengan menyebarkan media brosur adalah Perumahan bersubsidi Pemerintah sebanyak 450 unit dengan harga per unit Rp. 140.000.000,- dengan type 30/60 (luas bangunan 30 M² dan luas tanah 60 M² / 6X10 M) dengan rincian peruntukan pembayaran:
 - Uang muka Rp. 20.000.000,- bisa diangsur 1 (satu) sampai 2 (dua) tahun, Untuk biaya Uang Muka KPR 5 %, Biaya Realisasi KPR, BPHTB balik nama dan pemberkasan.
 - Pembayaran KPR (diangsur Ke BTN) Sebesar Rp. 140.000.000,-
- Bahwa lokasi tanah yang dijual dan dipasarkan sebagai perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE oleh Terdakwa terletak di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo dengan luas lahan ± 65.000 M² atau ± 6,5 Ha. tersebut, status hak atas tanahnya masih atas nama orang lain, belum menjadi atas nama terdakwa NASIJANTO ataupun PT. ARMANDTA JAYA PERKSASA karena belum dibeli lunas oleh Terdakwa dengan rincian sebagai berikut :

No	Pemilik lahan	Legalitas	Luas (m ²)	Tgl Ikatan Jual Beli (IJB)	Nilai jual beli (Rp)	Uang yang telah dibayarkan Terdakwa (Rp)
1.	HJ. CHUSNAI NI	SHM No. 73/ Kedung peluk	30.00	19 Septemb er 2019	6.750.000.00 0,-	380.000.000,-
2.	DJONI GUNAWA N	SHM No. 74/ Kedung peluk	30.00	22 Juli 2020	6.000.000.00 0,-	100.000.000,-
3.	TUMINAH	Letter C/ No.1332	5.530	31 Agustus	1.250.000.00 0,-	420.000.000,-



	Persil GLS atas nama TUMINAH B SAIKHU	2020		
TOTAL			14.000.000.000,-	900.000.000,-
KURANG BAYAR				13.100.000.000,-

- Bahwa lahan SHM No. 73/ Kedung peluk an. CHUSNAINI, SHM No. 74/ Kedung peluk an. DJONI GUNAWAN dan tanah Letter C/No.1332 Persil GLS atas nama TUMINAH B SAIKHU tersebut, sampai dengan saat ini belum lunas dan belum ada peralihan hak menjadi atas nama Terdakwa NASIJANTO ataupun PT, ARMANDTA JAYA PERKSASA dan objek fisik masih dikuasai oleh masing-masing ahli waris.
- Bahwa sejak April 2019 terdakwa telah berhasil menjual dan memasarkan satuan rumah yang diberi nama perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE tersebut sebanyak kurang lebih 300 (tiga ratus) unit.
- Bahwa para korban diantaranya saksi RIZQI DELLA MAHARDIKA, saksi SUTIAJI, saksi AGUNG ADJIE NUGROHO, saksi DUDIK HARIJANTO, saksi HAPOSAN SIMAMORA, saksi ANDRIAN YUDHA DWI MARTHA, saksi SUNARTO dan saksi YUNI, tertarik untuk membeli unit rumah yang dijual oleh terdakwa tersebut dan telah menyerahkan sejumlah uang yang mana merupakan pembayaran uang muka pembelian unit rumah kepada Terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI als. ANTOK, yang diserahkan baik secara tunai maupun transfer ke Rekening BTN No. 0039301560003953 an. NASIJANTO yang dibayarkan secara bertahap dan oleh terdakwa telah dibuatkan Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah dengan para korban sebagai bukti adanya jual-beli unit rumah dengan rincian sebagai berikut :

No.	Nama Korban	Tanggal Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah	Blok/ Unit Rumah	Nominal DP (Rp)
1.	RIZQI DELLA MAHARDIKA	10 April 2020	Blok RR-14/ tahap 2	12.000.000



2.	SUTIAJI	15 Juni 2020	Blok M-08/ tahap 1	27.000.000
3.	AGUNG ADJIE NUGROHO	3 Juni 2020	Blok N-18/ Tahap 1	27.000.000
4.	DUDIK HARIJANTO	4 Juli 2020	Blok YY-26/ tahap 2	8.000.000
5.	HAPOSAN SIMAMORA	21 September 2019	Blok I-27/ tahap 1	30.000.000
6.	ANDRIAN YUDHA DWI MARTHA	3 Juli 2020	Blok H-7/ tahap 1	15.000.000
7.	SUNARTO	30 November 2019	-	20.000.000
8.	YUNI	29 Januari 2021	Blok M-03/ tahap 1	27.000.000
TOTAL				166.000.000

- Bahwa sejak April 2019 saat menjual dan memasarkan perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE dengan mengatasnamakan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA, ternyata PT. tersebut belum didirikan, **pada tanggal 29 September 2020** PT. ARMANDTA JAYA PERKASA baru didirikan sebagaimana Salinan Akta No. 20 tanggal 29 September 2020 tentang Pendirian Perseroan Terbatas PT. ARMANDTA JAYA PERKASA Notaris RANTY ARTSILIA, S.H. yang mana NASIJANTO sebagai Direktur.
- Bahwa sampai dengan sekarang tidak pernah ada kegiatan pembangunan sama sekali di lokasi untuk tahap 1 maupun tahap 2 berupa pengurukan lahan maupun pembangunan rumah contoh, hingga saat ini lokasi masih berupa tanah sawah/ tambak.
- Bahwa sejak mulai memasarkan/ menjual perumahan PURI BANJARPANJI RESIDENCE hingga saat ini perijinan yang dimiliki oleh terdakwa NASIJANTO dan/ atau PT. ARMANDTA JAYA PERKASA hanya berupa Persetujuan Ijin Lokasi yang baru terbit pada tanggal 25 Agustus 2021 dan belum terbit IMB Induk.
- Bahwa sebagaimana keterangan Ahli Hukum Pertanahan Dr. AGUS SEKARMADJI, S.H., M.Hum, menyatakan bahwa perbuatan terdakwa NASIJANTO sebagai pribadi ataupun sebagai Direktur PT. ARMANDTA JAYA PERKASA dapat dikatakan telah menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud pada pasal 154 Undang - Undang No. 1 Tahun 2011 karena telah melakukan



tindakan pemasaran kepada masyarakat dan menerima uang muka dari calon pembeli.

Dengan demikian unsur ini telah terpenuhi dan terbukti secara sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka semua unsur Dakwaan Kesatu Pasal 154 Jo. Pasal 137 Undang-Undang RI No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman - telah terbukti secara sah dan meyakinkan telah terpenuhi pada diri dan perbuatan Terdakwa;

Menimbang, bahwa oleh karena selama pemeriksaan Majelis Hakim menilai terdakwa sehat jasmani dan rohani sehingga dinilai mampu bertanggung jawab atas segala perbuatannya dan selama pemeriksaan perkaranya tidak ternyata adanya alasan pemaaf ataupun pembenar yang dapat menghilangkan unsur kesalahan terdakwa, maka terdakwa harus dijatuhi pidana yang setimpal dengan perbuatannya ;

Menimbang, bahwa karena Terdakwa mengajukan permohonan keringanan hukuman maka hal tersebut akan dipertimbangkan dalam penjatuhan Pidana;

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

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

Menimbang, bahwa barang bukti berupa:

- 1 (satu) rangkap fotocopy Pemateraian Kantor Pos Brosur Puri Banjarpanji Residence.
- 3 (tiga) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah tanggal 10 April 2020.
- 1 (satu) rangkap fotocopy Pemateraian Kantor Pos kwitansi periode April 2020 s/d November 2020.
- 1 (satu) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat Pernyataan tanggal 25 Januari 2020.
- 1 (satu) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat Pernyataan tanggal 05 April 2020.
- 3 (tiga) lembar legalisir rekening koran Bank Tabungan Negara No.0039301560003953 an. Rizqi Della Mahardika periode Mei 2020 s/d Juli 2021
- 1 (satu) rangkap fotocopy Pemateraian Kantor Pos Brosur Puri Banjarpanji Residence.



- 3 (tiga) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah tanggal 15 Juni 2020.
- 1 (satu) rangkap fotocopy Pemateraian Kantor Pos kwitansi periode Juni 2020 s/d Oktober 2021.
- 2 (dua) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat Pemberitahuan No.022/PBR/XII/2020 tanggal 22 Desember 2020.
- 1 (satu) rangkap fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat Pemberitahuan No. 019/PBR/III/2021 tanggal 19 Maret 2021.
- 1 (satu) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat Pernyataan tanggal 25 Januari 2022.
- 1 (satu) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat pernyataan tanggal 09 Mei 2022
- 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir buku tanah SHM No. 73/Kedungpeluk an. Chusnaini.
- 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir warkah SHM No.74/Kedungpeluk an. Djoni Gunawan
- 1 (satu) lembar fotokopi Pemateraian Surat Kematian No.282/SK/2012 an. HJ. Chusnaini tertanggal 14 Agustus 2012.
- 1 (satu) lembar fotokopi pemateraian Surat Perjanjian Pembatalan Pengikatan Jual-Beli tertanggal 24 Maret 2022.
- 1 (satu) lembar fotokopi pemateraian kwitansi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tanda terima untuk pembayaran pembatalan perjanjian pengikatan jual beli pada tanggal 27 Februari 2020 tertanggal 29 Maret 2022.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraian putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor: 1090/Pdt.G/2020/PA.Sda tertanggal 14 Desember 2020.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraian putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor: 131/Pdt.G/2021/PTA.Sby tertanggal 21 April 2021
- 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Kematian No. 470/316/438.7.2.17/2023 an. HJ. TUMINAH tertanggal 13 September 2023.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraian Surat Perjanjian Ganti Rugi Sawah Gogol Gilir tertanggal 31 Agustus 2020.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraian Surat Perjanjian Ganti Rugi Sawah Gogol Gilir tertanggal 10 Januari 2021.



- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraian Surat Perjanjian Ganti Rugi Sawah Gogol Gilir tertanggal 16 Maret 2021 beserta lampiran surat pernyataan NASIJANTO tertanggal 13 April 2021.
- 2 (dua) lembar fotokopi pemateraian Surat Somasi No. 01/NM-SS/VIII/2021 tertanggal 16 Agustus 2021.
- 2 (dua) lembar fotokopi pemateraian Surat Somasi No. 02/NM-SS/VIII/2021 tertanggal 26 Agustus 2021
- 1 (satu) rangkap asli dokumen pembeli rumah Puri Banjarpanji Residence Blok M- 03 an. YUNI berupa Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah tanggal 29 Januari 2021 dan Kwitansi pembayaran rumah Blok M-03.
- 1 (satu) rangkap asli dokumen pembeli rumah Puri Banjarpanji Residence Blok L- 11 an. SUNARTO berupa Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah tanggal 30 November 2019, Kwitansi pembayaran rumah Blok L-11, somasi tanggal 28 April 2022 dan fotokopi data diri pembeli.
- 1 (satu) rangkap asli dokumen Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tanggal 31 Januari 2019 antara SANALI dengan NASIJANTO atas lahan sawah di Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Sidoarjo beserta lampiran berupa Asli Kwitansi total sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), fotokopi data diri SANALI, fotokopi SK Gubernur Jatim Nomor D.A./C./I/S.K./22/GG/1977, tanggal 9 Desember 1977 dan fotokopi Turunan Akta Nomor 1 tanggal 2 Mei 2018 tentang pengoperan Hak Atas Penggarapan Tanah dari DJUWARIJAH kepada SANALI.
- 1 (satu) lembar Siteplan Puri Banjarpanji Residence.
- 1 (satu) lembar peta lokasi Puri Banjarpanji Residence.
- 1 (satu) lembar asli Brosur Rumah Murah Bersubsidi harga 140.000.000,- beserta lampiran tabel syarat dan angsuran Perum Puribanjarpanji Residence.
- 1 (satu) lembar asli Brosur Rumah Murah Bersubsidi harga 150.000.000,- beserta lampiran tabel syarat dan angsuran Perum Puribanjarpanji Residence.
- 1 (satu) lembar Asli Kwitansi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tanda jadi pembelian tambak Kedungpeluk an. CHUSNAINI, tanggal 19 September 2019 tertanda H. SAMIAJI MUSA.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraian Akta No. 89 Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, S.H., M.Si., tanggal 19 September 2019 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli beserta lampiran fotokopi SHM No. 73 an. CHUSNAINI.



- 1 (satu) lembar asli surat pernyataan H. SAMIAJI MUSA, S.Pd., tanggal 6 Agustus 2021.
- 1 (satu) lembar fotokopi pematraian Kwitansi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) Tanda Jadi Ikatan Pembelian Tanah Tambak di Desa Kedungpeluk No. SHM 74, tanggal 22 Juli 2020 tertanda DJONI GUNAWAN beserta lampiran fotokopi SHM No. 74 an. DJONI GUNAWAN, luas 30.000 M².
- 1 (satu) lembar asli Kwitansi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pengikatan perjanjian ganti rugi tanah gogol gilir lahan desa Kedungpeluk hak milik H. TUMINAH, TANGGAL 31 Agustus 2020 cap jempol H. TUMINAH.
- 1 (satu) bendel asli Surat Perjanjian Ganti rugi Sawah Gogol Gilir, tanggal 1 Juli 2020 antara H. TUMINAH dengan NASIJANTO.
- 1 (satu) bendel asli salinan Akta No. 20 Notaris RANTY ARTSILIA, S.H., tanggal 29 September 2020 tentang Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- 1 (satu) lembar asli print out Keputusan Menkum dan Ham Nomor AHU-0056737 AH.01.01. TAHUN 2020 tentang pengesahan pendirian badan hukum perseroan terbatas PT. Armandta Jaya Perkasa, tertanggal 2 November 2020.
- 1 (satu) lembar asli print out Lampiran Keputusan Menkum dan Ham Nomor AHU- 0056737 AH.01.01.TAHUN 2020 tentang pengesahan pendirian badan hukum perseroan terbatas PT. Armandta Jaya Perkasa, tertanggal 2 November 2020.
- 1 (satu) lembar print out Nomor Induk Berusaha (NIB) 0234010200141 PT. ARMANDTA JAYA PERKASA, tertanggal 4 Desember 2020.
- 1 (satu) lembar print out Surat Izin Usaha Perdagangan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA NIB 0234010200141, tertanggal 4 Desember 2020.
- 1 (satu) lembar prin out pematraian Piagam Keanggotaan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA dari Dewan Pimpinan Pusat Persatuan Realestat Indonesia (DPP REI) tertanggal 27 Mei 2021 yang berlaku sampai dengan 31 Desember 2021, beserta lampiran.
- 1 (satu) bendel pematraian print out foto lokasi lahan yang Hak Milik No. 73/ Kedungpeluk an. CHUNAINI.
- 1 (satu) lembar print out Izin Lokasi dari Lembaga OSS kepada PT. ARMANDTA JAYA PERKASA atas lahan di Dusun Kedungwonosari Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo seluas 60.0000 M², tanggal 7 Januari 2021.
- 1 (satu) lembar Asli Persetujuan Izin Lokasi Nomor 503-L/396/438.5.16/2021 dari Pemkab Sidoarjo kepada PT. ARMANDTA JAYA PERKASA untuk kegiatan



perumahan di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo seluas 60.0000 MA² tanggal 25 Agustus 2021.

- 1 (satu) bendel rekening koran BTN No. 0201500031026 atas nama NASIJANTO periode 1 Januari 2019 s/d 31 Januari 2023.
- 3 (tiga) lembar fotocopy legalisir kantor pos bermaterai perjanjian pembayaran uang muka untuk pembelian rumah tanggal 29 Januari 2021;
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kantor pos bermaterai kwitansi pembayaran uang muka pembelian rumah di Perumahan Puri Banjarpanji Residence Blok M-03 Sidoarjo bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Februari 2022.
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Kades Kedung Peluk buku Letter C/Petok D No.1332 Persil GL atas nama TUMINAH B SAIKHU luas ±8.040 M²

maka perlu ditetapkan agar barang bukti tersebut Dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk Tetap terlampir dalam berkas perkara.

- Uang tunai senilai Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah) berupa pecahan Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sebanyak 560 (lima ratus enam puluh) lembar.

yang telah dipergunakan untuk melakukan kejahatan dan dikhawatirkan akan dipergunakan untuk mengulangi kejahatan maka perlu ditetapkan agar barang bukti tersebut Dikembalikan kepada para korban secara proporsional.

- 1 (satu) buah stempel PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- 1 (satu) lembar banner Puri Banjarpanji Residence Ukuran 1,5 x 4 M.

yang telah dipergunakan untuk melakukan kejahatan dan dikhawatirkan akan dipergunakan untuk mengulangi kejahatan maka perlu ditetapkan agar barang bukti tersebut Dirampas untuk dimusnahkan.

- 1 (satu) unit Laptop Merk Toshiba Type Satellite 645 warna abu-abu, beserta Charger.

yang telah dipergunakan untuk melakukan kejahatan dan dikhawatirkan akan dipergunakan untuk mengulangi kejahatan dan oleh karena barang bukti mempunyai nilai ekonomis maka perlu ditetapkan agar barang bukti tersebut Dikembalikan kepada Terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI Als ANTOK.

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

Keadaan yang memberatkan:

- Perbuatan terdakwa merugikan orang lain



Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa bersikap sopan dipersidangan.
- Terdakwa mengakui dan menyesali perbuatannya.
- Terdakwa belum pernah dihukum

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

Memperhatikan Dakwaan Pasal 154 Jo. Pasal 137 Undang-Undang RI No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan terdakwa **NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI Als ANTOK** terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "*Menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya*";
2. Menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
4. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
5. Menetapkan barang bukti berupa :
 - 1 (satu) rangkap fotocopy Pemateraian Kantor Pos Brosur Puri Banjarpanji Residence.
 - 3 (tiga) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah tanggal 10 April 2020.
 - 1 (satu) rangkap fotocopy Pemateraian Kantor Pos kwitansi periode April 2020 s/d November 2020.
 - 1 (satu) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat Pernyataan tanggal 25 Januari 2020.

Halaman 71 Putusan Perkara Nomor 233/Pid.Sus/2024/PN Sby



- 1 (satu) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat Pernyataan tanggal 05 April 2020.
- 3 (tiga) lembar legalisir rekening koran Bank Tabungan Negara No.0039301560003953 an. Rizqi Della Mahardika periode Mei 2020 s/d Juli 2021
- 1 (satu) rangkap fotocopy Pemateraian Kantor Pos Brosur Puri Banjarpanji Residence.
- 3 (tiga) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah tanggal 15 Juni 2020.
- 1 (satu) rangkap fotocopy Pemateraian Kantor Pos kwitansi periode Juni 2020 s/d Oktober 2021.
- 2 (dua) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat Pemberitahuan No.022/PBR/XII/2020 tanggal 22 Desember 2020.
- 1 (satu) rangkap fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat Pemberitahuan No. 019/PBR/III/2021 tanggal 19 Maret 2021.
- 1 (satu) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat Pernyataan tanggal 25 Januari 2022.
- 1 (satu) lembar fotocopy Pemateraian Kantor Pos Surat pernyataan tanggal 09 Mei 2022
- 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir buku tanah SHM No. 73/Kedungpeluk an. Chusnaini.
- 1 (satu) rangkap fotocopy legalisir warkah SHM No.74/Kedungpeluk an. Djoni Gunawan
- 1 (satu) lembar fotokopi Pemateraian Surat Kematian No.282/SK/2012 an. HJ. Chusnaini tertanggal 14 Agustus 2012.
- 1 (satu) lembar fotokopi pemateraian Surat Perjanjian Pembatalan Pengikatan Jual-Beli tertanggal 24 Maret 2022.
- 1 (satu) lembar fotokopi pemateraian kwitansi sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) tanda terima untuk pembayaran pembatalan perjanjian pengikatan jual beli pada tanggal 27 Februari 2020 tertanggal 29 Maret 2022.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraian putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor: 1090/Pdt.G/2020/PA.Sda tertanggal 14 Desember 2020.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraian putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor: 131/Pdt.G/2021/PTA.Sby tertanggal 21 April 2021



- 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Surat Kematian No. 470/316/438.7.2.17/2023 an. HJ. TUMINAH tertanggal 13 September 2023.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraan Surat Perjanjian Ganti Rugi Sawah Gogol Gilir tertanggal 31 Agustus 2020.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraan Surat Perjanjian Ganti Rugi Sawah Gogol Gilir tertanggal 10 Januari 2021.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraan Surat Perjanjian Ganti Rugi Sawah Gogol Gilir tertanggal 16 Maret 2021 beserta lampiran surat pernyataan NASIJANTO tertanggal 13 April 2021.
- 2 (dua) lembar fotokopi pemateraan Surat Somasi No. 01/NM-SS/VIII/2021 tertanggal 16 Agustus 2021.
- 2 (dua) lembar fotokopi pemateraan Surat Somasi No. 02/NM-SS/VIII/2021 tertanggal 26 Agustus 2021
- 1 (satu) rangkap asli dokumen pembeli rumah Puri Banjarpanji Residence Blok M- 03 an. YUNI berupa Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah tanggal 29 Januari 2021 dan Kwitansi pembayaran rumah Blok M-03.
- 1 (satu) rangkap asli dokumen pembeli rumah Puri Banjarpanji Residence Blok L- 11 an. SUNARTO berupa Surat Perjanjian Pembayaran Uang Muka Untuk Pembelian Rumah tanggal 30 November 2019, Kwitansi pembayaran rumah Blok L-11, somasi tanggal 28 April 2022 dan fotokopi data diri pembeli.
- 1 (satu) rangkap asli dokumen Surat Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) tanggal 31 Januari 2019 antara SANALI dengan NASIJANTO atas lahan sawah di Desa Banjarpanji Kec. Tanggulangin Sidoarjo beserta lampiran berupa Asli Kwitansi total sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), fotokopi data diri SANALI, fotokopi SK Gubernur Jatim Nomor D.A./C.I/S.K./22/GG/1977, tanggal 9 Desember 1977 dan fotokopi Turunan Akta Nomor 1 tanggal 2 Mei 2018 tentang pengoperan Hak Atas Penggarapan Tanah dari DJUWARIJAH kepada SANALI.
- 1 (satu) lembar Siteplan Puri Banjarpanji Residence.
- 1 (satu) lembar peta lokasi Puri Banjarpanji Residence.
- 1 (satu) lembar asli Brosur Rumah Murah Bersubsidi harga 140.000.000,- beserta lampiran tabel syarat dan angsuran Perum Puribanjarpanji Residence.



- 1 (satu) lembar asli Brosur Rumah Murah Bersubsidi harga 150.000.000,- beserta lampiran tabel syarat dan angsuran Perum Puribanjarpanji Residence.
- 1 (satu) lembar Asli Kwitansi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tanda jadi pembelian tambak Kedungpeluk an. CHUSNAINI, tanggal 19 September 2019 tertanda H. SAMIAJI MUSA.
- 1 (satu) bendel fotokopi pemateraian Akta No. 89 Notaris DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, S.H., M.Si., tanggal 19 September 2019 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli beserta lampiran fotokopi SHM No. 73 an. CHUSNAINI.
- 1 (satu) lembar asli surat pernyataan H. SAMIAJI MUSA, S.Pd., tanggal 6 Agustus 2021.
- 1 (satu) lembar fotokopi pemateraian Kwitansi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) Tanda Jadi Ikatan Pembelian Tanah Tambak di Desa Kedungpeluk No. SHM 74, tanggal 22 Juli 2020 tertanda DJONI GUNAWAN beserta lampiran fotokopi SHM No. 74 an. DJONI GUNAWAN, luas 30.000 M².
- 1 (satu) lembar asli Kwitansi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pengikatan perjanjian ganti rugi tanah gogol gilir lahan desa Kedungpeluk hak milik H. TUMINAH, TANGGAL 31 Agustus 2020 cap jempol H. TUMINAH.
- 1 (satu) bendel asli Surat Perjanjian Ganti rugi Sawah Gogol Gilir, tanggal 1 Juli 2020 antara H. TUMINAH dengan NASIJANTO.
- 1 (satu) bendel asli salinan Akta No. 20 Notaris RANTY ARTSILIA, S.H., tanggal 29 September 2020 tentang Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- 1 (satu) lembar asli print out Keputusan Menkum dan Ham Nomor AHU- 0056737 AH.01.01. TAHUN 2020 tentang pengesahan pendirian badan hukum perseroan terbatas PT. Armandta Jaya Perkasa, tertanggal 2 November 2020.
- 1 (satu) lembar asli print out Lampiran Keputusan Menkum dan Ham Nomor AHU- 0056737 AH.01.01.TAHUN 2020 tentang pengesahan pendirian badan hukum perseroan terbatas PT. Armandta Jaya Perkasa, tertanggal 2 November 2020.
- 1 (satu) lembar print out Nomor Induk Berusaha (NIB) 0234010200141 PT. ARMANDTA JAYA PERKASA, tertanggal 4 Desember 2020.



- 1 (satu) lembar print out Surat Izin Usaha Perdagangan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA NIB 0234010200141, tertanggal 4 Desember 2020.
- 1 (satu) lembar prin out pematraian Piagam Keanggotaan PT. ARMANDTA JAYA PERKASA dari Dewan Pimpinan Pusat Persatuan Realestat Indonesia (DPP REI) tertanggal 27 Mei 2021 yang berlaku sampai dengan 31 Desember 2021, beserta lampiran.
- 1 (satu) bendel pematraian print out foto lokasi lahan yang Hak Milik No. 73/ Kedungpeluk an. CHUNAINI.
- 1 (satu) lembar print out Izin Lokasi dari Lembaga OSS kepada PT. ARMANDTA JAYA PERKASA atas lahan di Dusun Kedungwonosari Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo seluas 60.0000 M², tanggal 7 Januari 2021.
- 1 (satu) lembar Asli Persetujuan Izin Lokasi Nomor 503-L/396/438.5.16/2021 dari Pemkab Sidoarjo kepada PT. ARMANDTA JAYA PERKASA untuk kegiatan perumahan di Desa Kedungpeluk Kec. Candi Kab. Sidoarjo seluas 60.0000 MA² tanggal 25 Agustus 2021.
- 1 (satu) bendel rekening koran BTN No. 0201500031026 atas nama NASIJANTO periode 1 Januari 2019 s/d 31 Januari 2023.
- 3 (tiga) lembar fotocopy legalisir kantor pos bermaterai perjanjian pembayaran uang muka untuk pembelian rumah tanggal 29 Januari 2021;
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kantor pos bermaterai kwitansi pembayaran uang muka pembelian rumah di Perumahan Puri Banjarpanji Residence Blok M-03 Sidoarjo bulan Januari 2021 sampai dengan bulan Februari 2022.
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Kades Kedung Peluk buku Letter C/Petok D No.1332 Persil GL atas nama TUMINAH B SAIKHU luas ±8.040 M²

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

- Uang tunai senilai Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta rupiah) berupa pecahan Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sebanyak 560 (lima ratus enam puluh) lembar.

Dikembalikan kepada para korban secara proporsional.

- 1 (satu) buah stempel PT. ARMANDTA JAYA PERKASA.
- 1 (satu) lembar banner Puri Banjarpanji Residence Ukuran 1,5 x 4 M.

Dirampas untuk dimusnahkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) unit Laptop Merk Toshiba Type Satellite 645 warna abu-abu, beserta Charger.

Dikembalikan kepada Terdakwa NASIJANTO, S.E. Bin SAMSURI Als ANTOK.

6. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.5.000,00 (lima ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Kamis, tanggal 4 April 2024, oleh kami, Taufan Mandala, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Silfi Yanti Zulfia, S.H., M.H., Saifudin Zuhri, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal 5 April 2024 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Matheus DS Hery, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Surabaya, serta dihadiri oleh Darwis S.H., Penuntut Umum dan dihadapan Terdakwa secara telekonferensi;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

Silfi Yanti Zulfia, S.H., M.H.,

Taufan Mandala, S.H., M.Hum

Saifudin Zuhri, S.H., M.Hum.,

Panitera Pengganti

Matheus DS Hery. S.H., M.H