



**PUTUSAN**

Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Nama lengkap : Agus Zamroni
2. Tempat lahir : Lamongan
3. Umur/Tanggal lahir : 42 Tahun/25 September 1980
4. Jenis kelamin : Laki-laki
5. Kebangsaan : Indonesia
6. Tempat tinggal : Jalan Pati I No. 96 GKB Rt. 011 Rw. 009 Desa  
Yosowilangon Kecamatan Manyar Kabupaten Gresik
7. Agama : Islam
8. Pekerjaan : Karyawan Swasta

Terdakwa Agus Zamroni di tahan dalam Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik, tidak ditahan.
2. Penuntut Umum sejak tanggal 20 Desember 2022 sampai dengan tanggal 8 Januari 2023.
3. Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 5 Januari 2023 sampai dengan tanggal 3 Februari 2023.
4. Hakim Pengadilan Negeri Perpanjangan Oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 4 Februari 2023 sampai dengan tanggal 4 April 2023.

Terdakwa dipersidangan menghadap sendiri;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gresik Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN.Gsk tanggal 5 Januari 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk tanggal 5 Januari 2023 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



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

- 1 Menyatakan terdakwa Agus Zamroni terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137", melanggar Pasal 154 UU RI Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana dakwaan alternatif kesatu Penuntut Umum
- 2 Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Agus Zamroni terbukti dengan pidana penjara selama 4 (empat) tahun
- 3 Memerintahkan hukuman yang dijatuhkan terhadap Terdakwa Agus Zamroni dikurangi dengan masa tahanan sementara yang telah dijalani, dengan perintah agar Terdakwa tetap dalam tahanan;
- 4 Barang Bukti berupa :
  - 1 ( satu ) bendel foto copy akta salinan perjanjian kerjasama nomor 01 tanggal 10 Oktober 2018 dibuat dihadapan Notaris Farah Fataty, S.H., M.Kn. yang telah dilegalisir;
  - 1 ( satu ) lembar foto copy daftar pembayaran Rumah Cerme sebesar Rp. 10.480.000.000,- (sepuluh milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;
  - 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran Sebagian uang muka pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;
  - 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran angsuran yang ke 2 (dua) untuk termynt 1 (satu) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;
  - 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran angsuran yang ke 3 (dua) untuk termynt 1 (satu) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) yang telah dilegalisir;
  - 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran termynt ke 3 (tiga) pembayaran yang ke 2 (dua) pengadaan rumah di Daerah

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 588.000.000,- (lima ratus delapan puluh delapan juta rupiah) yang telah dilegalisir; \

- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar sisa termynt ke 3 (tiga) dan pembayaran termin ke 4 (empat) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 700.000.000,- (tuju ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran termin ke 2 (dua) sebesar 100% pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 1.088.000.000,- (satu milyar delapan puluh delapan juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar termin ke 3 (tiga) pembayaran ke 1 (satu) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar termynt ke 3 (tiga) 80 unit rumah dari PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 2.396.000.000,- (dua milyar tiga ratus Sembilan puluh enam juta rupiah) yang telah dilegalisir.

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar termynt ke 2 (tiga) 80 unit rumah dari PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang telah dilegalisir

- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 720.000.000,- (tuju ratus dua puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

*Halaman 3 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk*



- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- ( dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- ( dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang telah dilegalisir.
- 4 (empat) lembar foto copy surat Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik tentang izin blok plan untuk perumahan Mutiara Land 2 atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik Nomor: 503.5.2/07/437.74/2020 tanggal 29 Januari 2020 yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar gambar blok plan pembangunan perumahan Mutiara Land 2 tanggal 29 Januari 2020 yang telah dilegalisir;
- 4 (empat) lembar foto copy surat Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik tentang izin blok plan revisi untuk perumahan Mutiara Land 2 atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik Nomor: 503.5.2/23/437.74/2020 tanggal 22 Juni 2020 yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar gambar blok plan revisi pembangunan perumahan Mutiara Land 2 tanggal 29 Januari 2020 yang telah dilegalisir

**Terlampir dalam berkas perkara**

5. Menetapkan supaya terdakwa dibebani biaya perkara sebesar Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).

Setelah mendengar permohonan Terdakwa yang pada pokoknya memohon keringanan hukuman karean Terdakwa sangat menyesali perbuatan Terdakwa, Terdakwa memiliki tanggungan istri dan 5 (lima) orang anak;

*Halaman 4 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap permohonan Terdakwa yang pada pokoknya bertetap pada tuntutan;

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

## **PERTAMA :**

Bahwa ia terdakwa **AGUS ZAMRONI** pada hari dan tanggal yang sudah tidak diingat lagi dalam bulan Desember 2016 hingga tahun 2019 atau setidaknya-tidaknya masih dalam tahun 2016 hingga tahun 2019 bertempat di Perumahan Mutiara Land 2 di Desa Kandangan Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Gresik yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, **menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 137**, perbuatan mana dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut:

- Bahwa terdakwa selaku Direktur Utama PT. Laskar Pelangi Gresik berdasarkan Akta Notaris Nomor 04 tanggal 24 September 2016 yang kegiatan usahanya bergerak dalam bidang developer dan property real estate yang memasarkan Perumahan Mutiara Land 2 sejak tahun 2017 yang berlokasi di Desa Kandangan Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik dan terdakwa telah melakukan penjualan sekitar 107 (seratus tujuh) unit rumah dengan Permohonan Izin Lokasi untuk rencana kegiatan realestate dengan luasan lahan sekitar **18.546 meter persegi** dan telah membuat Permohonan Izin blok plan namun untuk Izin Mendirikan Bangunan untuk Perumahan Mutiara Land 2 di mana PT. Laskar Pelangi Gresik selaku pengembang belum dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gresik.
- Bahwa adapun lahan yang digunakan terdakwa untuk membangun Perumahan Mutiara Land 2 Gresik untuk status kepemilikannya adalah :
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 40 tanggal 01 Desember 1998 dengan luas lahan 13.390 meter persegi atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik.
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 48 tanggal 01 Desember 1998 dengan luas lahan 1.776 meter persegi atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik.
  - Kutipan Buku C Desa Nomor 162 Persil 45 Klas III dengan luas lahan 3.380 meter persegi atas nama Agus Zamroni

Halaman 5 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



di mana ketiga lahan tersebut sudah dikuasai oleh PT. Laskar Pelangi Gresik.

Sedangkan untuk lahan lainnya milik saksi Sri Mulyatin dengan luas lahan sekitar 3.372 meter persegi SHM Nomor 846 atas nama Asan juga telah digunakan terdakwa untuk membangun Perumahan Mutiara Land 2 Gresik namun belum dikuasai oleh terdakwa dikarenakan terdakwa belum melakukan pelunasan harga tanah kepada pemiliknya, terdakwa hanya melakukan pembayaran sekitar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) hanya sebagai down payment atas harga tanah yang disepakati sebesar Rp. 860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah).

- Bahwa terdakwa walaupun belum menguasai tanah milik saksi Sri Mulyatin namun telah melakukan pembangunan bahkan telah dijual antara lain ke Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya sebanyak 80 (delapan puluh) unit dengan harga Rp. 136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) per unitnya dan total pembayaran yang telah dilakukan oleh Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya ke PT. Laskar Pelangi Gresik sejumlah Rp. 10.480.000.000,- (sepuluh miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah) dan masih ada kekurangan sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang merupakan uang jaminan kerusakan yang akan diberikan apabila unit rumah sudah ditempati selama 100 hari dan tidak ada kerusakan.
- Bahwa terhadap 80 (delapan puluh) unit rumah yang dibeli oleh Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya yang diwakili oleh saksi Agus Rijanto ada 14 (empat belas) unit rumah yang pembangunannya tidak sesuai dengan izin yang diberikan oleh Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Gresik sebagaimana tertuang dalam Surat Izin Blok Plan Perumahan Mutiara Land 2 Gresik Nomor : 503.5.2/23/437.74/2020 tanggal 22 Juni 2020.
- Bahwa terhadap pembangunan 14 (empat belas) unit rumah pada Blok D24 sampai dengan D38 (untuk blok D33 tidak terbangun) tidak bisa diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan dikarenakan unit rumah yang dibangun pada blok tersebut menggunakan lahan sarana taman/RTH dan lahan area pengembangan (lahan belum dikuasai oleh PT. Laskar Pelangi Gresik).
- Bahwa untuk pembangunan Perumahan Mutiara Land 2 Gresik pada Blok D.24 sampai dengan D.26 menggunakan lahan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan sebagian menggunakan lahan milik saksi Sri Mulyatin yang belum dikuasai oleh terdakwa selaku Direktur PT. Laskar Pelangi Gresik, Blok D.27

*Halaman 6 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan D.32 menggunakan lahan yang tidak tertera pada blok plan karena merupakan lahan milik saksi Sri Mulyatin dan untuk blok D.34 sampai dengan D.38 menggunakan lahan RTH dan lahan milik saksi Sri Mulyatin kesemuanya telah dijual oleh terdakwa ke pihak Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya padahal status tanah tersebut belum dikuasai oleh terdakwa.

- Bahwa terdakwa Agus Zamroni selaku Direktur PT. Laskar Pelangi Gresik belum menyerahkan bukti kepemilikan atas 80 (delapan) puluh unit rumah pada Perumahan Mutiara Land 2 kepada pihak Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya yang diwakili oleh saksi Agus Rijanto dengan alasan masih dalam proses pengurusan di Notaris.

**Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 154 UU RI Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.**

**ATAU**

**KEDUA :**

Bahwa ia terdakwa **AGUS ZAMRONI** pada hari dan tanggal yang sudah tidak diingat lagi dalam bulan Desember 2016 hingga tahun 2019 atau setidaknya masih dalam tahun 2016 hingga tahun 2019 bertempat di Perumahan Mutiara Land 2 di Desa Kandangan Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Gresik yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, **tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf a yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang**, perbuatan mana dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa selaku Direktur Utama PT. Laskar Pelangi Gresik berdasarkan Akta Notaris Nomor 04 tanggal 24 September 2016 yang kegiatan usahanya bergerak dalam bidang developer dan property real estate yang memasarkan Perumahan Mutiara Land 2 sejak tahun 2017 yang berlokasi di Desa Kandangan Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik dan terdakwa telah melakukan penjualan sekitar 107 (seratus tujuh) unit rumah dengan Permohonan Izin Lokasi untuk rencana kegiatan realestate dengan luasan lahan sekitar **18.546 meter persegi** dan telah membuat Permohonan Izin blok plan namun untuk Izin Mendirikan Bangunan untuk Perumahan Mutiara Land 2 di mana PT. Laskar Pelangi Gresik selaku

Halaman 7 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk

**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)



pengembang belum dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gresik .

- Bahwa adapun lahan yang digunakan terdakwa untuk membangun Perumahan Mutiara Land 2 Gresik untuk status kepemilikannya adalah :
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 40 tanggal 01 Desember 1998 dengan luas lahan 13.390 meter persegi atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik.
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 48 tanggal 01 Desember 1998 dengan luas lahan 1.776 meter persegi atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik.
  - Kutipan Buku C Desa Nomor 162 Persil 45 Klas III dengan luas lahan 3.380 meter persegi atas nama Agus Zamronidi mana ketiga lahan tersebut sudah dikuasai oleh PT. Laskar Pelangi Gresik.

Sedangkan untuk lahan lainnya milik saksi Sri Mulyatin dengan luas lahan sekitar 3.372 meter persegi SHM Nomor 846 atas nama Asan juga telah digunakan terdakwa untuk membangun Perumahan Mutiara Land 2 Gresik namun belum dikuasai oleh terdakwa dikarenakan terdakwa belum melakukan pelunasan harga tanah kepada pemiliknya, terdakwa hanya melakukan pembayaran sekitar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) hanya sebagai down payment atas harga tanah yang disepakati sebesar Rp. 860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah).

- Bahwa terdakwa walaupun belum menguasai tanah milik saksi Sri Mulyatin namun telah melakukan pembangunan bahkan telah dijual antara lain ke Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya sebanyak 80 (delapan puluh) unit dengan harga Rp. 136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) per unitnya dan total pembayaran yang telah dilakukan oleh Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya ke PT. Laskar Pelangi Gresik sejumlah Rp. 10.480.000.000,- (sepuluh miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah) dan masih ada kekurangan sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang merupakan uang jaminan kerusakan yang akan diberikan apabila unit rumah sudah ditempati selama 100 hari dan tidak ada kerusakan.
- Bahwa terhadap pembangunan 14 (empat belas) unit rumah pada Blok D24 sampai dengan D38 (untuk blok D33 tidak terbangun) tidak bisa diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan dikarenakan unit rumah yang dibangun pada blok tersebut menggunakan lahan sarana taman/RTH dan lahan area

*Halaman 8 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengembangan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan .

- Bahwa untuk pembangunan Perumahan Mutiara Land 2 Gresik pada Blok D.24 sampai dengan D.26 menggunakan lahan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan sebagian menggunakan lahan milik saksi Sri Mulyatin yang belum dikuasai oleh terdakwa selaku Direktur PT. Laskar Pelangi Gresik, Blok D.27 sampai dengan D.32 menggunakan lahan yang tidak tertera pada blok plan karena merupakan lahan milik saksi Sri Mulyatin dan untuk blok D.34 sampai dengan D.38 menggunakan lahan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan lahan area pengembangan.

***Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 69 ayat (1) UU RI Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah menjadi Undang-undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.***

**ATAU**

**KETIGA :**

Bahwa ia terdakwa **AGUS ZAMRONI** pada hari dan tanggal yang sudah tidak diingat lagi dalam bulan Desember 2016 hingga tahun 2019 atau setidaknya masih dalam tahun 2016 hingga tahun 2019 bertempat di Perumahan Mutiara Land 2 di Desa Kandangan Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik atau setidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Gresik yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, ***memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan ketentuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf b***, perbuatan mana dilakukan terdakwa dengan cara sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa selaku Direktur Utama PT. Laskar Pelangi Gresik berdasarkan Akta Notaris Nomor 04 tanggal 24 September 2016 yang kegiatan usahanya bergerak dalam bidang developer dan property real estate yang memasarkan Perumahan Mutiara Land 2 sejak tahun 2017 yang berlokasi di Desa Kandangan Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik dan terdakwa telah melakukan penjualan sekitar 107 (seratus tujuh) unit rumah dengan Permohonan Izin Lokasi untuk rencana kegiatan realestate dengan luasan lahan sekitar **18.546 meter persegi** dan telah membuat Permohonan Izin blok plan namun untuk Izin Mendirikan Bangunan untuk Perumahan Mutiara Land 2 di mana PT. Laskar Pelangi Gresik selaku

*Halaman 9 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk*

**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

pengembang belum dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gresik .

- Bahwa adapun lahan yang digunakan terdakwa untuk membangun Perumahan Mutiara Land 2 Gresik untuk status kepemilikannya adalah :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 40 tanggal 01 Desember 1998 dengan luas lahan 13.390 meter persegi atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 48 tanggal 01 Desember 1998 dengan luas lahan 1.776 meter persegi atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik
- Kutipan Buku C Desa Nomor 162 Persil 45 Klas III dengan luas lahan 3.380 meter persegi atas nama Agus Zamroni

di mana ketiga lahan tersebut sudah dikuasai oleh PT. Laskar Pelangi Gresik.

Sedangkan untuk lahan lainnya milik saksi Sri Mulyatin dengan luas lahan sekitar 3.372 meter persegi SHM Nomor 846 atas nama Asan juga telah digunakan terdakwa untuk membangun Perumahan Mutiara Land 2 Gresik namun belum dikuasai oleh terdakwa dikarenakan terdakwa belum melakukan pelunasan harga tanah kepada pemiliknya, terdakwa hanya melakukan pembayaran sekitar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) hanya sebagai down payment atas harga tanah yang disepakati sebesar Rp. 860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah).

- Bahwa terdakwa walaupun belum menguasai tanah milik saksi Sri Mulyatin namun telah melakukan pembangunan bahkan telah dijual antara lain ke Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya sebanyak 80 (delapan puluh) unit dengan harga Rp. 136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) per unitnya dan total pembayaran yang telah dilakukan oleh Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya ke PT. Laskar Pelangi Gresik sejumlah Rp. 10.480.000.000,- (sepuluh miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah) dan masih ada kekurangan sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang merupakan uang jaminan kerusakan yang akan diberikan apabila unit rumah sudah ditempati selama 100 hari dan tidak ada kerusakan.
- Bahwa terhadap 80 (delapan puluh) unit rumah yang dibeli oleh Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya yang diwakili oleh saksi Agus Rijanto ada 14 (empat belas) unit rumah yang pembangunannya tidak sesuai dengan izin yang diberikan oleh Dinas Penanaman Modal dan

Halaman 10 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk

#### 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)



PTSP Kabupaten Gresik sebagaimana tertuang dalam Surat Izin Blok Plan Perumahan Mutiara Land 2 Gresik Nomor : 503.5.2/23/437.74/2020 tanggal 22 Juni 2020.

- Bahwa terhadap pembangunan 14 (empat belas) unit rumah pada Blok D24 sampai dengan D38 (untuk blok D33 tidak terbangun) tidak bisa diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan dikarenakan unit rumah yang dibangun pada blok tersebut menggunakan lahan sarana taman/RTH dan lahan area pengembangan yang belum dikuasai oleh PT. Laskar Pelangi Gresik.
- Bahwa untuk pembangunan Perumahan Mutiara Land 2 Gresik pada Blok D.24 sampai dengan D.38 (D.33 tidak dibangun) telah dibangun 14 (empat belas) unit rumah padahal lahan tersebut peruntukannya sebagai Ruang Terbuka Hijau (RTH)/taman.

***Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 70 ayat (1) UU RI Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah menjadi Undang-undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.***

Menimbang, bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum, Terdakwa tidak mengajukan eksepsi dan tidak berkeberatan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dakwaannya Penuntut Umum telah mengajukan Saksi-saksi yang telah disumpah menurut agamanya masing-masing sebagai berikut:

#### **1. BASERI**

- Bahwa sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang bekerja sebagai marketing di PT. Laskar Pelangi dengan tugas dan tanggung jawab melakukan penjualan unit rumah dan pelaksanaan proyek;
- Bahwa lokasi PT. Laskar Pelangi di Ds. Kandangan Kec. Cerme kab. Gresik.
- Bahwa PT. Laskar Pelangi Gresik membangun unit rumah pada perumahan Mutiara Land 2 sekitar tahun 2018;
- Bahwa PT. Laskar Pelangi telah menguasai lahan seluas 18.546 m<sup>2</sup> berdasarkan;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 48 dengan luas 13.390 m<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 40 dengan dengan luas 1.776 m<sup>2</sup>;
  - Kutipan Later C nomor : 162 persil klas SIII luas 3.380 m<sup>2</sup>;



- Bahwa unit rumah pada perumahan Mutiara land 2 Gresik telah diberikan izin adalah 151 unit dengan blok R sebanyak 4 unit, blok A sebanyak 7 unit, di blok B sebanyak 28 unit, di blok C sebanyak 55 unit, di blok D sebanyak 37 unit dan di blok E sebanyak 20 unit;
- Bahwa sesuai surat izin, dari blok D yang sudah dilakukan pembangunan sebanyak 36 unit, untuk blok D-24 s.d. D-38 tidak sesuai atau tidak ada dalam surat izin blok plan.
- Bahwa sekitar tahun 2020, Dinas Penanaman Modal dan PTSP pembak Gresik, telah memberikan izin blok plan kepada PT. Laskar Pelangi Gresik dengan kaveling efektif sejumlah 153 namun Terdakwa telah mengajukan revisi dengan jumlah kavling efektif adalah 151.
- Bahwa lahan yang digunakan untuk membangun 15 unit rumah blok D24 s.d. D38 pada perumahan Mutiara Land 2 di mana pembangunannya tidak sesuai dengan izin blok plan. D24 s.d. D26, D34 s.d. D38 menggunakan lahan atau tanah sarana berupa taman/RTH dan sisanya sedikit menggunakan lahan milik Sri Mulyatin yang belum diselesaikan status hak atas tanah.
- Bahwa pembangunan 15 unit perumahan di blok D24 s.d. D38 di bangun sekitar tahun 2019 oleh PT. Laskar Pelangi dan Saksi tidak mengetahui bahwa di blok D tersebut ada fasum berupa taman/Lahan Terbuka Hijau;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Agus Rijanto selaku Ketua TKBM usaha karya Tanjung Perak sudah melakukan pembayaran atas 80 unit rumah pada perumahan Mutian Land 2;

## 2. SATRIA WIBAWA MARDI UTAMA

- Bahwa Saksi dipanggil sebagai Saksi sehubungan dugaan tindak pidana perumahan dan kawasan pemukiman dan tata ruang ;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai sopir sejak tahun 2021 s.d. sekarang, sebelumnya sejak September 2018 s.d. Desember 2020 Saksi selaku mandor Kantor di PT. Laskar Pelangi dengan tugas sehari-hari adalah mengawasi kegiatan pembangunan perumahan Mutiara Land 2 yang berlokasi di Ds. kandangan Kec. Cerme Kab. Gresik;
- Bahwa pimpinan PT. Laskar Pelangi Gresik adalah Agus Zamroni;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan PT. Laskar Pelangi membangun unit rumah di perumahan Mutiara Land 2;



- Bahwa Terdakwa secara lisan menyampaikan kepada Saksi untuk membuat 180 unit rumah dengan type 30/73 di perumahan Mutiara Land 2;
- Bahwa terhitung saat Saksi pertama kali bekerja di bulan September 2018 samapi dengan desember 2020 saat itu sudha terbangun sebanyak 90 unit pada blok B, C dan blok D.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui 3 unit bangunan rumah pada blok D24, D25 dan D26 yang Saksi bangun terletak di sarana taman/RTH pad aperumahan Mutiara Land 2. Saksi baru mengetahui lokasi blok D24, D25 dan D26 peruntukkannya adalah taman/RTH setelah ditunjukkan gambar blok plan revisi perumahan Mutiara Land 2;

### 3. JOHAN GUNAWAN, S.Pd.

- Bahwa Saksi saat ini bekerja sebagai PNS sejak tahun 2006. Dan sejak tanggal 4 September 2019 sampai dengan sekarang Saksi selaku Sekretaris Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik;
- Bahwa Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik sampai saat ini belum pernah mengeluarkan izin mendirikan bangunan untuk perumahan Mutiara Land 2 Gresik selaku pengembang PT. Laskar Pelangi Gresik;
- Bahwa revisi blok plan yang diajukan oleh Terdakwa selaku Direktur PT. Laskar Pelangi terkait perumahan Mutiara Land 2 Gresik adalah adanya pengurangan unit rumah yang sebelumnya 153 unit menjadi 151 unit karena adanya penambahan luas prasarana alam bentuk Taman/RTH.
- Bahwa berdasarkan blok plan yang telah dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik luas tanah yang digunakan oleh PT. Laskar Pelangi untuk membangun unit rumah pada perumahan Mutiala Land 2 Gresik adalah 18.546 m2 sejumlah 151 unit rumah;

### 4. MOHAMAD AINUL MUBARAK

- Bahwa saksi bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil sejak tahun 2010. Dan sejak tahun 2021 sampai dengan sekarang saksi ditempatkan selaku analis kebijakan ahli muda Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik;
- Bahwa Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik pernah mengeluarkan surat izin blok plan pada perumahan Mutiara Land 2



Gresik sebagaimana surat izin blok plan perumahan Mutiara Land 2 Gresik nomor : 503.5.2/07/437.74/2020 tanggal 29 Januari 2020 dan mengesahkan blok plan pembangunan perumahan Mutiara Land 2 tanggal 29 Januari 2020. Kemudian atas permohonan Terdakwa selaku Direktur PT. Laskar Pelangi telah mengajukan revisi surat izin blok plan perumahan Mutiara Land 2. Atas hal tersebut Dinas Penanaman Modal dan PTSP telah mengeluarkan surat izin blok plan revisi perumahan Mutiara Land 2 dan mengesahkan blok plan revisi pembangunan perumahan Mutiara Land 2;

- Bahwa sesuai dengan surat izin blok plan revisi unit rumah pad perumahan Mutiara Land 2 Gresik yang diizinkan untuk dibangun adalah sebanyak 151 unit. Dan dari izin tersebut Saksi tidak mengetahui berapa jumlah unit rumah yang sudah terbangun namun yang pasti pada lokasi telah terbangun banyak unit rumah. Dari hasil pengecekan telah ditemukan bangunan 8 unit rumah yang berdiri di atas PSU berupa taman. Dari 8 unit rumah yang terbangun 3 unit telah menggunakan lahan taman yang terletak di sebelah utara sedangkan 5 unit rumah menggunakan lahan taman yang terletak di sebelah selatan.

- Bahwa Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab. Gresik sampai saat ini belum pernah mengeluarkan izin mendirikan bangunan untuk perumahan Mutiara Land 2 Gresik selaku pengembang PT. Laskar Pelangi Gresik;

- Bahwa sesuai gambar blok plan 22 Juni 2020 izin yang diberikan kepada PT. Laskar Pelangi Gresik untuk perumahan Mutiara Land 2 Gresik adalah sebanyak 151 unit dan yang terbangun sebanyak 105 unit. Pembangunan tersebut tidak sesuai dengan surat izin blok plan perumahan Mutiara Land 2 Gresik khususnya di blok D, dimana izin yang diberikan adalah 37 unit namun faktanya di blok terbangun 50 unit di mana ada tambahan 14 unit terdiri dari blok D24 sampai dengan blok D38.

- Bahwa letak blok D.24 sampai dengan blok D38 (blok D33 belum terbangun) berada di area Taman/RTH dan diluar area perumahan.

- Bahwa pembangunan 14 unit rumah tersebut telah menggunakan sarana berupa taman/RTH perumahan Mutiara Land 2 dan area pengembangan;

Halaman 14 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



- Bahwa pembangunan 14 unit rumah menggunakan sarana taman/RTH pada perumahan Mutiara Land 2 dan di area pengembangan tidak sesuai dengan izin yang telah diberikan sebagaimana dalam surat izin blok plan perumahan Mutiara Land 2 nomor : 503.5.2/07/437.74/2020 tanggal 29 Januari 2020;

**5. AGUS RIJANTO**

- Bahwa sejak tahun 1996 sampai dengan sekarang Saksi bekerja di Koperasi TKBM usaha karya Tanjung Perak Surabaya dan pada tahun 2013 sampai dengan sekarang Saksi menjabat sebagai Ketua Umum;
- Bahwa Saksi mengenal Terdakwa sejak tahun 2016 di mana Terdakwa selaku pimpinan PT. Laskar Pelangi Gresik;
- Bahwa Saksi mengenal Terdakwa karena Koperasi TKBM usaha karya Tanjung Perak melakukan pembelian unit rumah untuk anggota koperasi pada perumahan Mutiara Land 2 yang berlokasi di Ds. Kandangan Kec. Cerme Kab. Gresik;
- Bahwa ada perjanjian yang dibuat antara Saksi dengan Terdakwa;
- Bahwa serah terima unit rumah yang diperjanjikan oleh PT. Laskar Pelangi ada di bulan Februari 2021;
- Bahwa Koperasi TKBM usaha karya Tanjung Perak sudah menerima unit rumah pada perumahan Mutiara Land 2 sesuai dengan yang diperjanjikan;
- Bahwa dalam pembelian unit rumah pada perumahan Mutiara Land 2 Koperasi TKBM usaha karya Tanjung Perak belum dibuatkan perjanjian pengikatnya jual beli;
- Bahwa Koperasi TKBM usaha karya Tanjung Perak sudah melakukan pembayaran atas 80 unit rumah pada perumahan Mutiara Land 2 senilai Rp. 10.480.000.000, namun untuk sisa Rp. 400.000.000 belum dibayarkan karena untuk uang perawatan selama 100 hari;
- Bahwa Mutiara Land 2 sudah membayarkan lagi sejumlah Rp. 250.000.000 dan tersisa Rp. 150.000.000.

**6. NUR HIDAYATI**

- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa karena suami Saksi;
- Bahwa Saksi di PT. Laskar Pelangi sebagai Dewan Komisaris;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa legalitas dari PT. Laskar Pelangi;

Halaman 15 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



- Bahwa lokasi kegiatan usaha pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT. Laskar Pelangi Gresik ada di Desa Kandangan Kec. Cerme Kab. Gresik dengan nama perumahan Mutiara Land 2 Gresik;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan PT. Laskar Pelangi membangun unit rumah di perumahan Mutiara Land 2 Gresik;
- Bahwa Saksi juga tidak mengetahui berapa luas lahan yang dipergunakan oleh PT. Laskar Pelangi Gresik dalam pembangunan unit rumah di perumahan Mutiara Land 2;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah unit rumah yang akan di bangun di perumahan Mutiara Land 2 Gresik;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah unit rumah yang telah di bangun di perumahan Mutiara Land 2 Gresik;

## 7. ZANIK NUR AFIFAH

- Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa karena Terdakwa adalah kakak kandung Saksi;
- Bahwa benar Terdakwa sebagai Direktur di PT. Laskar Pelangi Gresik.
- Bahwa yang sebagai wakil Direktur adalah Saksi.
- Bahwa Nur Hidayati sebagai Komisaris;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa legalitas dari PT. Laskar Pelangi.
- Bahwa lokasi kegiatan usaha pembangunan perumahan yang dilakukan oleh PT. Laskar Pelangi di Ds. Kandangan Kec. Cerme Kab. Gresik dengan nama Perumahan Mutiara Land 2 Gresik;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan PT. Laskar Pelangi membangun unit rumah di perumahan Mutiara Land 2 Gresik;
- Bahwa Saksi juga tidak mengetahui berapa luas lahan yang dipergunakan oleh PT. Laskar Pelangi Gresik dalam pembangunan unit rumah di perumahan Mutiara Land 2;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah unit rumah yang akan di bangun di perumahan Mutiara Land 2 Gresik;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah unit rumah yang telah di bangun di perumahan Mutiara Land 2 Gresik;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, saksi dijadikan sebagai wakil direktur PT. Laskar Pelangi sebagai pelengkap persyaratan administrasi saja untuk mendirikan PT.



Terhadap keterangan para saksi tersebut di atas, Terdakwa membenarkan dan tidak berkebaratan;

## 8. Ahli Dr. Sri Winarsih, SH.,MH.

- Bahwa ahli Dosen di Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya. Di Strata 1 (S1) FH. Unair, mengajar mata kuliah Hukum administrasi, Hukum Agraria, Hukum pemerintahan Daerah dan Hukum Pelayanan Publik sedangkan di Magister Kenotariatan di FH. Unair megajar mata kuliah Hukum Pendaftaran dan peralihan Hak Atas Tanah, Politik Hukum Pertanahan.
- Bahwa pembangunan unit rumah yang telah dilakukan PT. Laskar Pelangi Gresik dengan menggunakan tanah milik Sri Mulyatin yang telah dilakukan pembelian oleh terdakwa Agus Zamroni seharga Rp. 850.000.000 secara tunai selama 2 tahun ternyata secara faktual menurut Sri Mulyatin sampai ini tidak pernah menerima pembayaran atas pembelian lahan atau tanah seluas 3.372 m2. Otomatis jika belum ada kepastian status hak atas tanah tidak diperbolehkan untuk melakukan penjualan atas unit perumahan tersebut. Hal ini melanggar ketentuan Pasal 154 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Bahwa pembangunan Mutiara Land 2 yang dilakukan oleh PT. Laskar Pelangi Gresik belum memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atau persetujuan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Gresik, maka dari aspek Hukum administrasi telah terjadi pelanggaran persyaratan administrasi, teknis dan ekologi serta bisa mengarah pada perbuatan yang melanggar hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana karena menimbulkan kerugian bagi masyarakat dengan tidak adanya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
- Bahwa dengan tidak adanya IMB hal tersebut tidak sesuai dengan Pasal 7 UU nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang menyatakan bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung, bahwa IMB merupakan persyaratan substansial dalam pendirian perumahan karena berkaitan dengan konstruksi bangunan dan bisa membahayakan masyarakat jika tidak sesuai dengan prinsip-prinsip dasar dan prosedur yang benar menurut peraturan perundang-undangan;
- Bahwa pembangunan unit rumah pada blok D-24 sampai dengan D-26 yang secara faktual didirikan di atas lahan prasarana, sarana dan utilitas

Halaman 17 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



umum maka hal tersebut melanggar Pasal 144 UU nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan Badan Hukum yang menyelenggarakan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, dilarang mengalihfungsikan prasarana, sarana dan utilitas umum diluar fungsinya.

- Bahwa taman merupakan bagian dari Ruang Terbuka Hijau dan yang dimaksud dengan Ruang Terbuka Hijau adalah area memanjang/jalur dan/mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja di tanam dengan mempertimbangkan aspek fungsi ekologis, resapan air, ekonomi, sosial budaya dan estetika.

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 69 ayat (1) UU nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang sudah diubah dalam UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang menyatakan bahwa setiap orang yang dalam melakukan usaha dan/atau kegiatannya memanfaatkan ruang yang telah di tetapkan tanpa memiliki persetujuan kesesuaian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf a mengakibatkan perubahan fungsi ruang dapat dikenakan pidana penjara. Hal ini juga dapat dikaitkan dengan Pasal 70 ayat (1) "setiap orang yang memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dari pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf b yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang dipidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

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

- Bahwa sejak tanggal 24 September 2016 sampai dengan sekarang Terdakwa adalah Direktur Utama PT. Laskar Pelangi Gresik;
- Bahwa PT. Laskar Pelangi Gresik berdiri tanggal 24 September 2016 sebagaimana akta perseroan terbatas PT. Laskar Pelangi Gresik nomor 4 berlokasi di jalan Pati 1 No. 96 GKB RT 011 TW 009 Ds. Yosowilangun Kec. Manyar Kab. Gresik dengan kegiatan usahanya salah satunya bergerak dalam bidang developer dan property real estate;
- Bahwa sejak sekitar bulan Agustus 2017 PT. Laskar Pelangi Gresik telah membangun unit rumah pada perumahan Mutiara Land 2 yang



berlokasi di Ds. Kandangan Kec. Cerme Kab. Gresik di atas lahan seluas ±19.146 m2.

- Bahwa unit rumah yang di bangun sebagaimana surat izin blok plan perumahan Mutiara Land 2, rumah yang diberikan izin untuk dibangun adalah 153 unit kemudian atas permohonan tersebut Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik telah melakuakn revisi dan unit yang diizinkan untuk di bangun adalah 151 unit;

- Bahwa dari revisi blok plan tersebut ada pengurangan unit rumah;

- Bahwa unit rumah yang dibangun pada blok D sebanyak 50 unit tidak sesuai dengan surat izin blok plan revisi di mana terdapat penambahan 14 unit terdiri dari blok D-24 s.d. blok D-38 (blok D33 belum dilakukan pembangunan) dan pembangunan tersebut dilakukan sejak bulan Desember 2020).

- Bahwa 14 unit rumah tersebut telah menggunakan lahan/tanah sebagai berikut:

- Blok D-24 s.d. D-26 terdiri di atas lahan PSU yaitu taman sedangkan sisanya sedikit menggunakan lahan/tanah milik Sri Mulyatin.
- Blok D27 s.d. D33 ada yang menggunakan lahan/tanah milik Sri Mulyatin.
- Blok D34 s.d. D38 berdiri di atas lahan PSU yaitu taman sedangkan sedikit sisanya menggunakan lahan/tanah milik Sri Mulyatin.

- Bahwa yang melatar belakangi Terdakwa membangun 14 unit rumah pada perumahan Mutiara Land 2 Gresik di atas lahan sarana berupa taman di karena Prasarana, sarana dan Utilitas Umum perumahan Mutiara Land 2 belum Terdakwa serahkan ke Pemerintahan Daerah, jadi nantinya Terdakwa akan melakukan revisi ulang blok plan untuk perubahan peletakan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum tersebut dan untuk tanah Sri Mulyatin sudah atas ijinnya;

- Bahwa sejak tanggal 12 Juli 2019 Terdakwa melakukan pembelian tanah seluas 3.372 m2 berlokasi di Ds. Kandangan Kec. Cerme Kab. Gresik tepatnya di belakang perumahan Mutiara Land 2 Gresik milik Sri Mulyatin dengan harga Rp. 850.000.000 namun sampai saat ini Tedakwa pernah melakukan pembayaran angsuran, hanya down payment sebesar Rp. 60.000.000



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak bulan Oktober 2018 PT. Laskar Pelangi Gresik telah melakukan penjualan 80 unit rumah kepada Koperasi TKBM usaha Karya Tanjung Perak dan sudah dilakukan pembayaran atas 80 unit rumah sebesar Rp. 10.480.000.000 dan sisa pembayaran Rp. 400.000.000. telah dilakukan pembayaran lagi sebesar Rp. 250.000.000 sehingga tersisa Rp. 150.000.000.
- Bahwa Terdakwa mengetahui membangun di lahan Ruang Terbuka Hijau adalah salah.

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

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

- 1 ( satu ) bendel foto copy akta salinan perjanjian kerjasama nomor 01 tanggal 10 Oktober 2018 dibuat dihadapan Notaris Farah Fataty, S.H., M.Kn. yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto copy daftar pembayaran Rumah Cerme sebesar Rp. 10.480.000.000,- (sepuluh milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran Sebagian uang muka pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran angsuran yang ke 2 (dua) untuk termynt 1 (satu) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran angsuran yang ke 3 (dua) untuk termynt 1 (satu) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran termynt ke 3 (tiga) pembayaran yang ke 2 (dua) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 588.000.000,- (lima ratus delapan puluh delapan juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar sisa termynt ke 3 (tiga) dan pembayaran termin ke 4 (empat) pengadaan rumah di Daerah Gresik

Halaman 20 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 700.000.000,- (tuju ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran termin ke 2 (dua) sebesar 100% pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 1.088.000.000,- (satu milyar delapan puluh delapan juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar termin ke 3 (tiga) pembayaran ke 1 (satu) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar termynt ke 3 (tiga) 80 unit rumah dari PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 2.396.000.000,- (dua milyar tiga ratus Sembilan puluh enam juta rupiah) yang telah dilegalisir.

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar termynt ke 2 (tiga) 80 unit rumah dari PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 720.000.000,- (tuju ratus dua puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

Halaman 21 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang telah dilegalisir.
- 4 (empat) lembar foto copy surat Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik tentang izin blok plan untuk perumahan Mutiara Land 2 atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik Nomor: 503.5.2/07/437.74/2020 tanggal 29 Januari 2020 yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar gambar blok plan pembangunan perumahan Mutiara Land 2 tanggal 29 Januari 2020 yang telah dilegalisir;
- 4 (empat) lembar foto copy surat Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik tentang izin blok plan revisi untuk perumahan Mutiara Land 2 atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik Nomor: 503.5.2/23/437.74/2020 tanggal 22 Juni 2020 yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar gambar blok plan revisi pembangunan perumahan Mutiara Land 2 tanggal 29 Januari 2020 yang telah dilegalisir.

Telah disita secara sah dan patut serta dibenarkan oleh para saksi dan Terdakwa;

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

- Bahwa terdakwa Agus Zamroni dalam bulan Desember 2016 hingga tahun 2019 di Perumahan Mutiara Land 2 di Desa Kandangan Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik telah menjual satuan lingkungan perumahan yang belum diselesaikan status hak atas tanahnya, Izin Mendirikan Bangunan untuk Perumahan Mutiara Land 2, PT. Laskar Pelangi Gresik selaku pengembang belum dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gresik dan menggunakan lahan sarana taman/RTH.
- Bahwa Terdakwa selaku Direktur Utama PT. Laskar Pelangi Gresik berdasarkan Akta Notaris Nomor 04 tanggal 24 September 2016 yang

Halaman 22 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



kegiatan usahanya bergerak dalam bidang developer dan property real estate yang memasarkan Perumahan Mutiara Land 2 sejak tahun 2017 yang berlokasi di Desa Kandangan Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik;

- Bahwa terdakwa Agus Zamroni telah melakukan penjualan sekitar 107 (seratus tujuh) unit rumah dengan Permohonan Izin Lokasi untuk rencana kegiatan real estate dengan luasan lahan sekitar 18.546 meter persegi;
- Bahwa PT. Laskar Pelangi Gresik telah membuat Permohonan Izin blok plan kepada Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik namun untuk Izin Mendirikan Bangunan untuk Perumahan Mutiara Land 2 di mana PT. Laskar Pelangi Gresik selaku pengembang belum dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gresik.
- Bahwa adapun lahan yang digunakan terdakwa untuk membangun Perumahan Mutiara Land 2 Gresik untuk status kepemilikannya adalah :
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 40 tanggal 01 Desember 1998 dengan luas lahan 13.390 meter persegi atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 48 tanggal 01 Desember 1998 dengan luas lahan 1.776 meter persegi atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik
  - Kutipan Buku C Desa Nomor 162 Persil 45 Klas III dengan luas lahan 3.380 meter persegi atas nama Agus Zamroni

Di mana ketiga lahan tersebut sudah dikuasai oleh PT. Laskar Pelangi Gresik.

- Bahwa untuk lahan lainnya milik saksi Sri Mulyatin dengan luas lahan sekitar 3.372 meter persegi SHM Nomor 846 atas nama Asan juga telah digunakan terdakwa Agus Zamroni untuk membangun Perumahan Mutiara Land 2 Gresik namun belum dikuasai oleh terdakwa Agus Zamroni dikarenakan terdakwa Agus Zamroni belum melakukan pelunasan harga tanah kepada pemiliknya, terdakwa Agus Zamroni hanya melakukan pembayaran sekitar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai down payment atas harga tanah yang disepakati sebesar Rp. 860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah).
- Bahwa terdakwa Agus Zamroni belum menguasai tanah milik saksi Sri Mulyatin namun telah melakukan pembangunan bahkan telah dijual antara lain ke Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya sebanyak 80 (delapan puluh) unit dengan harga Rp. 136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) per unitnya dan total pembayaran yang telah dilakukan

Halaman 23 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya ke PT. Laskar Pelangi Gresik sejumlah Rp. 10.480.000.000,- (sepuluh miliar empat ratus delapan puluh juta rupiah) dan masih ada kekurangan sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang merupakan uang jaminan kerusakan yang akan diberikan apabila unit rumah sudah ditempati selama 100 hari dan tidak ada kerusakan.

- Bahwa terhadap 80 (delapan puluh) unit rumah yang dibeli oleh Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya yang diwakili oleh saksi Agus Rijanto;
- Bahwa ada 14 (empat belas) unit rumah yang pembangunannya tidak sesuai dengan izin yang diberikan oleh Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Gresik sebagaimana tertuang dalam Surat Izin Blok Plan Perumahan Mutiara Land 2 Gresik Nomor : 503.5.2/23/437.74/2020 tanggal 22 Juni 2020.
- bahwa 14 (empat belas) unit rumah pada Blok D24 sampai dengan D38 (untuk blok D33 tidak terbangun) tidak bisa diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan dikarenakan unit rumah yang dibangun pada blok tersebut menggunakan lahan sarana taman/RTH dan lahan area pengembangan (lahan belum dikuasai oleh PT. Laskar Pelangi Gresik).
- Bahwa untuk pembangunan Perumahan Mutiara Land 2 Gresik pada Blok D.24 sampai dengan D.26 menggunakan lahan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan sebagian menggunakan lahan milik saksi Sri Mulyatin yang belum dikuasai oleh terdakwa selaku Direktur PT. Laskar Pelangi Gresik, Blok D.27 sampai dengan D.32 menggunakan lahan yang tidak tertera pada blok plan karena merupakan lahan milik saksi Sri Mulyatin dan untuk blok D.34 sampai dengan D.38 menggunakan lahan RTH dan lahan milik saksi Sri Mulyatin kesemuanya telah dijual oleh terdakwa ke pihak Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya walaupun status tanah tersebut belum dikuasai oleh terdakwa.

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, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta-fakta hukum tersebut diatas memilih langsung dakwaan alternatif ke satu sebagaimana diatur dalam Pasal 154 UU RI Nomor 1 Tahun

Halaman 24 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Setiap orang
2. Menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya.

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

#### **Ad.1. Unsur Setiap orang**

Bahwa yang dimaksud dengan setiap orang menurut hukum pidana ialah orang perseorangan atau badan hukum sebagai subyek hukum yang melakukan suatu tindak pidana tidak terkecuali termasuk diri terdakwa Agus Zamroni yang dapat dituntut dan dimintai pertanggungjawaban dalam segala tindakannya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang diajukan Penuntut Umum sebagai terdakwa adalah Agus Zamroni yang merupakan orang, persoarangan. Terdakwa didakwa sebagai orang yang mempertanggungjawabkan perbuatan pidananya dan setelah diperiksa identitasnya dengan surat dakwaan bersesuaian, sehingga tidak terjadi salah orang (*error in persona*). Dengan demikian unsur kesatu setiap orang telah terpenuhi;

#### **Ad.2. Menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya**

Bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan senyatanya:

- Bahwa terdakwa selaku Direktur Utama PT. Laskar Pelangi Gresik berdasarkan Akta Notaris Nomor 04 tanggal 24 September 2016 yang kegiatan usahanya bergerak dalam bidang developer dan property real estate yang memasarkan Perumahan Mutiara Land 2 sejak tahun 2017 yang berlokasi di Desa Kandangan Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik dan terdakwa telah melakukan penjualan sekitar 107 (seratus tujuh) unit rumah dengan Permohonan Izin Lokasi untuk rencana kegiatan realestate dengan luasan lahan sekitar **18.546 meter persegi** dan telah membuat Permohonan Izin blok plan namun untuk Izin Mendirikan Bangunan untuk Perumahan Mutiara Land 2 di mana PT. Laskar Pelangi Gresik selaku pengembang belum dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gresik .



- Bahwa terdakwa Agus Zamroni telah melakukan penjualan sekitar 107 (seratus tujuh) unit rumah dengan Permohonan Izin Lokasi untuk rencana kegiatan realestate dengan luasan lahan sekitar 18.546 meter persegi;
- Bahwa PT. Laskar Pelangi Gresik telah membuat Permohonan Izin blok plan kepada Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik namun untuk Izin Mendirikan Bangunan untuk Perumahan Mutiara Land 2 di mana PT. Laskar Pelangi Gresik selaku pengembang belum dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gresik.
- Bahwa adapun lahan yang digunakan terdakwa untuk membangun Perumahan Mutiara Land 2 Gresik untuk status kepemilikannya adalah :
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 40 tanggal 01 Desember 1998 dengan luas lahan 13.390 meter persegi atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik
  - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 48 tanggal 01 Desember 1998 dengan luas lahan 1.776 meter persegi atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik
  - Kutipan Buku C Desa Nomor 162 Persil 45 Klas III dengan luas lahan 3.380 meter persegi atas nama Agus Zamroni

Di mana ketiga lahan tersebut sudah dikuasai oleh PT. Laskar Pelangi Gresik.

- **Bahwa untuk lahan lainnya milik saksi Sri Mulyatin dengan luas lahan sekitar 3.372 meter persegi SHM Nomor 846 atas nama Asan juga telah digunakan terdakwa Agus Zamroni untuk membangun Perumahan Mutiara Land 2 Gresik namun belum dikuasai oleh terdakwa Agus Zamroni dikarenakan terdakwa Agus Zamroni belum melakukan pelunasan harga tanah kepada pemiliknya, terdakwa Agus Zamroni hanya melakukan pembayaran sekitar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai down payment atas harga tanah yang disepakati sebesar Rp. 860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah).**
- Bahwa terdakwa Agus Zamroni belum menguasai tanah milik saksi Sri Mulyatin namun telah melakukan pembangunan bahkan telah dijual antara lain ke Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya sebanyak 80 (delapan puluh) unit dengan harga Rp. 136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) per unitnya dan total pembayaran yang telah dilakukan oleh Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya ke PT. Laskar Pelangi Gresik sejumlah Rp. 10.480.000.000,- (sepuluh miliar empat ratus

Halaman 26 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



delapan puluh juta rupiah) dan masih ada kekurangan sejumlah Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) yang merupakan uang jaminan kerusakan yang akan diberikan apabila unit rumah sudah ditempati selama 100 hari dan tidak ada kerusakan.

- Bahwa terhadap 80 (delapan puluh) unit rumah yang dibeli oleh Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya yang diwakili oleh saksi Agus Rijanto;
- Bahwa ada 14 (empat belas) unit rumah yang pembangunannya tidak sesuai dengan izin yang diberikan oleh Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kabupaten Gresik sebagaimana tertuang dalam Surat Izin Blok Plan Perumahan Mutiara Land 2 Gresik Nomor : 503.5.2/23/437.74/2020 tanggal 22 Juni 2020.
- bahwa 14 (empat belas) unit rumah pada Blok D24 sampai dengan D38 (untuk blok D33 tidak terbangun) tidak bisa diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan dikarenakan unit rumah yang dibangun pada blok tersebut menggunakan lahan sarana taman/RTH dan lahan area pengembangan (lahan belum dikuasai oleh PT. Laskar Pelangi Gresik).
- Bahwa untuk pembangunan Perumahan Mutiara Land 2 Gresik pada Blok D.24 sampai dengan D.26 menggunakan lahan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan sebagian menggunakan lahan milik saksi Sri Mulyatin yang belum dikuasai oleh terdakwa selaku Direktur PT. Laskar Pelangi Gresik, Blok D.27 sampai dengan D.32 menggunakan lahan yang tidak tertera pada blok plan karena merupakan lahan milik saksi Sri Mulyatin dan untuk blok D.34 sampai dengan D.38 menggunakan lahan RTH dan lahan milik saksi Sri Mulyatin kesemuanya telah dijual oleh terdakwa ke pihak Koperasi TKBM Usaha Karya Tanjung Perak Surabaya walaupun status tanah tersebut belum dikuasai oleh terdakwa.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas Terdakwa benar telah menjual satuan lingkungan perumahan kepada pihak Koperasi TKBM Usaha karya Tanjung Perak Surabaya yang mana Terdakwa belum selesaikan status hak atas tanah tersebut kepada Sri Mulyatin;

Menimbang, bahwa dengan demikian unsur kedua ini telah terpenuhi oleh perbuatan Terdakwa.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas dimana seluruh unsur-unsur dari Pasal 154 UU RI Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta alat-alat bukti yang diajukan di persidangan telah memenuhi ketentuan minimum alat bukti (*bewijs-minimum*),

*Halaman 27 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Terdakwa terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah telah melakukan tindak pidana sebagaimana dalam dakwaan alternatif satu Jaksa Penuntut Umum melanggar Pasal 154 UU RI Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Menimbang, bahwa terhadap lamanya penjatuhan pidana pada amar tuntutan Jaksa Penuntut Umum, Majelis Hakim tidak sependapat berdasarkan keadaan-keadaan yang memberatkan dan keadaan-keadaan yang meringankan pada diri Terdakwa maka menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa pada amar putusan adalah sudah tepat.

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara, Majelis Hakim tidak menemukan adanya alasan pembenar yang menghapuskan sifat melawan hukum perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa ataupun alasan pemaaf yang menghapuskan kesalahan Terdakwa, maka terhadap Terdakwa harus mempertanggung jawabkan atas perbuatannya dengan dijatuhi pidana;

Menimbang, bahwa pidana apa yang tepat dan adil dijatuhkan kepada Terdakwa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan keadaan-keadaan yang meringankan dan memberatkan sebagaimana di bawah ini:

### **Keadaan yang memberatkan:**

- Perbuatan Terdakwa merugikan Koperasi TKBM Usaha karya Tanjung Perak.

### **Keadaan-keadaan yang meringankan:**

-----Te  
rdakwa mengakui dan menyesali perbuatannya ;

-----Te  
rdakwa bersikap sopan dalam persidangan ;

-----Te  
rdakwa tulang punggung keluarga;

-----Te  
rdakwa belum pernah dihukum.

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada keadaan-keadaan yang memberatkan dan meringankan di atas serta pidana yang diancamkan dalam tindak pidana yang dilakukan oleh Terdakwa, maka adalah tepat dan adil apabila terhadap Terdakwa dijatuhi pidana penjara yang berat ringannya (*strafmaat*) sebagaimana akan dicantumkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa karena Terdakwa ditahan maka masa penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari lamanya pidana penjara yang dijatuhkan;

Halaman 28 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



Menimbang, bahwa karena pidana yang dijatuhkan adalah lebih lama dari masa Terdakwa berada dalam tahanan maka Majelis Hakim menetapkan agar Terdakwa tetap berada dalam tahanan;

Menimbang, bahwa mengenai status barang bukti berupa:

- 1 ( satu ) bendel foto copy akta salinan perjanjian kerjasama nomor 01 tanggal 10 Oktober 2018 dibuat dihadapan Notaris Farah Fataty, S.H., M.Kn. yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto copy daftar pembayaran Rumah Cerme sebesar Rp. 10.480.000.000,- (sepuluh milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran Sebagian uang muka pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran angsuran yang ke 2 (dua) untuk termynt 1 (satu) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran angsuran yang ke 3 (dua) untuk termynt 1 (satu) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran termynt ke 3 (tiga) pembayaran yang ke 2 (dua) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 588.000.000,- (lima ratus delapan puluh delapan juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar sisa termynt ke 3 (tiga) dan pembayaran termin ke 4 (empat) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 700.000.000,- (tuju ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran termin ke 2 (dua) sebesar 100% pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 1.088.000.000,- (satu milyar delapan puluh delapan juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar termin ke 3 (tiga) pembayaran ke 1 (satu) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar termynt ke 3 (tiga) 80 unit rumah dari PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 2.396.000.000,- (dua milyar tiga ratus Sembilan puluh enam juta rupiah) yang telah dilegalisir.

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar termynt ke 2 (tiga) 80 unit rumah dari PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 720.000.000,- (tuju ratus dua puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

Halaman 30 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk

#### 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 ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang telah dilegalisir.
- 4 (empat) lembar foto copy surat Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik tentang izin blok plan untuk perumahan Mutiara Land 2 atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik Nomor: 503.5.2/07/437.74/2020 tanggal 29 Januari 2020 yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar gambar blok plan pembangunan perumahan Mutiara Land 2 tanggal 29 Januari 2020 yang telah dilegalisir;
- 4 (empat) lembar foto copy surat Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik tentang izin blok plan revisi untuk perumahan Mutiara Land 2 atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik Nomor: 503.5.2/23/437.74/2020 tanggal 22 Juni 2020 yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar gambar blok plan revisi pembangunan perumahan Mutiara Land 2 tanggal 29 Januari 2020 yang telah dilegalisir.

Merupakan satu kesatuan dengan berkas perkara maka tetap terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa karena Terdakwa dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana, maka biaya perkara ini harus dibebankan kepadanya;

Menimbang, bahwa demi ringkasnya putusan ini, segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan ditunjuk pada Berita Acara Perkara yang bersangkutan sebagai satu kesatuan dari putusan ini;

Mengingat Pasal 154 UU RI Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

- 1.-----M  
enyatakan terdakwa Agus Zamroni telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “menjual satuan lingkungan perumahan atau Lisba yang belum diselesaikan status hak atas tanahnya” sebagaimana dalam dakwaan kesatu Penuntut Umum;
- 2.-----M  
enjatuhkan pidana terhadap Terdakwa tersebut di atas oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) tahun;

Halaman 31 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



3.-----M  
enetapkan masa penahanan yang telah dijalani oleh Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana penjara yang dijatuhkan;

4.-----M  
enetapkan agar Terdakwa tetap dalam tahanan;

5.-----M  
enetapkan barang bukti berupa:

- 1 ( satu ) bendel foto copy akta salinan perjanjian kerjasama nomor 01 tanggal 10 Oktober 2018 dibuat dihadapan Notaris Farah Fataty, S.H., M.Kn. yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto copy daftar pembayaran Rumah Cerme sebesar Rp. 10.480.000.000,- (sepuluh milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran Sebagian uang muka pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran angsuran yang ke 2 (dua) untuk termynt 1 (satu) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran angsuran yang ke 3 (dua) untuk termynt 1 (satu) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 288.000.000,- (dua ratus delapan puluh delapan juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran termynt ke 3 (tiga) pembayaran yang ke 2 (dua) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 588.000.000,- (lima ratus delapan puluh delapan juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar sisa termynt ke 3 (tiga) dan pembayaran termin ke 4 (empat) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 700.000.000,- (tuju ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;
- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran termin ke 2 (dua) sebesar 100% pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 1.088.000.000,- (satu milyar delapan puluh delapan juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar termin ke 3 (tiga) pembayaran ke 1 (satu) pengadaan rumah di Daerah Gresik kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar termynt ke 3 (tiga) 80 unit rumah dari PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 2.396.000.000,- (dua milyar tiga ratus Sembilan puluh enam juta rupiah) yang telah dilegalisir.

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar termynt ke 2 (tiga) 80 unit rumah dari PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto Copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 720.000.000,- (tuju ratus dua puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2 kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM untuk 40 unit tahap 2

Halaman 33 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar foto copy bukti kas keluar pembayaran biaya pengadaan perumahan untuk anggota TKBM kepada PT. Laskar Pelangi Gresik sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) yang telah dilegalisir.

- 4 (empat) lembar foto copy surat Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik tentang izin blok plan untuk perumahan Mutiara Land 2 atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik Nomor: 503.5.2/07/437.74/2020 tanggal 29 Januari 2020 yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar gambar blok plan pembangunan perumahan Mutiara Land 2 tanggal 29 Januari 2020 yang telah dilegalisir;

- 4 (empat) lembar foto copy surat Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Gresik tentang izin blok plan revisi untuk perumahan Mutiara Land 2 atas nama PT. Laskar Pelangi Gresik Nomor: 503.5.2/23/437.74/2020 tanggal 22 Juni 2020 yang telah dilegalisir;

- 1 ( satu ) lembar gambar blok plan revisi pembangunan perumahan Mutiara Land 2 tanggal 29 Januari 2020 yang telah dilegalisir.

Terlampir dalam berkas perkara.

**6.**-----M  
membebankan biaya perkara kepada Terdakwa sejumlah Rp.5.000,- (lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gresik, pada hari Rabu, tanggal 1 Maret 2023, oleh kami, Agus Walujo Tjahjono, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Bagus Trenggono, S.H.,M.H., Fifiyanti, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 15 Maret 2023 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Kustria Palupi, SH.,M.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gresik, serta dihadiri oleh Aliffian Fahmy Annashri, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa.

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor 7/Pid.Sus/2023/PN Gsk



Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Bagus Trenggono, S.H.,M.H.

Agus Walujo Tjahjono, S.H., M.Hum.

Fifiyanti, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Kustria Palupi, S.H.,M.H.