

**ASPEK HUKUM PIDANA TERHADAP INVESTASI PERUMAHAN SYARIAH  
(Studi Putusan No.48/Pid.B/2020/PNCkr)**

**SKRIPSI**

Oleh :

**MUHAMMAD REFI  
168400254**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2022**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

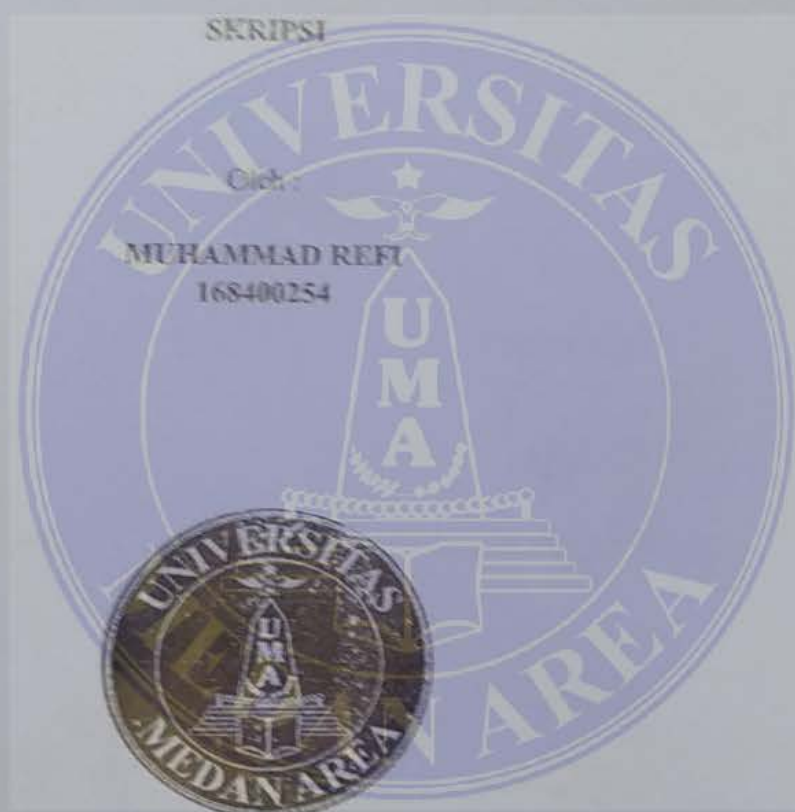
© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 16/11/22

Access From (repository.uma.ac.id)16/11/22

ASPEK HUKUM PIDANA TERHADAP INVESTASI PERUMAHAN SYARIAH  
(Studi Putusan No.48/Pid.B/2020/PNCKr)



FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2022

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 16/11/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)16/11/22

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : ASPEK HUKUM PIDANA TERHADAP INVESTASI  
PERUMAHAN SYARIAH  
(Studi Putusan Nomor: 48/Pid.B/2020/PN.Ckr)  
Nama : MUHAMMAD REFI  
NPM : 16.840.0254  
Bidang : ILMU HUKUM KEPIDANAAN

Disetujui Oleh  
Komisi Pembimbing

Pembimbing I



(Hj. Jamilah, SH, M.H)

Pembimbing II



(Beby Saryani Fitri, SH, M.H)



Tanggal Lulus : 16 September 2022

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 16/11/22

Access From (repository.uma.ac.id)16/11/22

## LEMBAR PERNYATAAN

Penulis menyatakan bahwa skripsi yang penulis susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis penulis sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang penulis kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Penulis bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang Penulis peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.





## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Refi  
Npm : 168400254  
Program Studi : Hukum Kepidanaan  
Fakultas : Hukum  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul :

**"Aspek Hukum Pidana Terhadap Investasi Perumahan Syariah(Studi Putusan Nomor: 48/Pid.B/2020/PN.Ckr)".** Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Medan, 16 September 2022  
Yang Membuat Pernyataan



(Muhammad Refi)

## ABSTRAK

### ASPEK HUKUM PIDANA TERHADAP INVESTASI PERUMAHAN SYARIAH (Studi Putusan No.48/Pid.B/2020/PNCkr)

Oleh :

Hj.jamilah SH,MH<sup>1</sup>

Beby Suryani Fitri SH,MH<sup>2</sup>

Muhammad Refi

Investasi syariah merupakan investasi yang didasarkan pada prinsip-prinsip syariah, baik investasi pada sektor riil maupun sektor keuangan. Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaturan hukum tentang investasi perumahan syariah dan keterkaitan aspek pidananya dan faktor-faktor apa saja sebagai penyebab investasi berinvestasi pada usaha perumahan syariah serta bagaimana penerapan hukum pidana bagi pelaku usaha investasi perumahan syariah (Studi Putusan No.48/Pid.B/2020/PNCkr).

Metode yang digunakan di dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penelitian ini menggunakan teknik penelitian kepustakaan yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian pengaturan tentang investasi perumahan syariah di Indonesia diatur dalam KUHP, Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang penanaman modal, Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Faktor-faktor penyebab investasi berinvestasi pada usaha perumahan syariah yaitu faktor penegakan hukum, faktor ekonomi, faktor penawaran keuntungan pasti yang tidak wajar, faktor harga perumahan syariah murah. Penerapan hukum pidana bagi pelaku usaha investasi perumahan syariah dalam Putusan No.48/Pid.B/2020/PNCkr adalah keliru dan tidak tepat.

Berdasarkan penelitian ini disarankan untuk kalangan pemerintah melakukan regulasi/peraturan mengenai masalah investasi perumahan Syariah agar nantinya tidak meluas kejahatan yang dilakukan si pelaku dan henedaknya meningkatkan kesadaran dan pemahaman masyarakat terhadap kegiatan-kegiatan investasi perumahan syariah, agar dapat terhindar faktor kerugian masyarakat yang terjerumus pada penipuan investasi perumahan syariah serta bagi pembuat kebijakan, dalam upaya penegakan hukum terkait kasus bisnis berkedok investasi perumahan syariah, maka setidaknya harus ada Undang-undang khusus yang mengatur tentang larangan investasi perumahan berkedok penipuan, penggelapan dan pencucian uang. Baik itu dalam sektor perdagangan maupun investasi.

Kata Kunci : Aspek Hukum Pidana, Investasi Perumahan Syariah

---

<sup>1</sup> Dosen pembimbing I

<sup>2</sup> Dosen pembimbing II

## **ABSTRACT**

### **ASPECTS OF CRIMINAL LAW ON SHARIA HOUSING INVESTMENT**

*(Study of Decision No.48/Pid.B/2020/PNCkr)*

**By :**

**Hj.jamilah SH,MH<sup>3</sup>**

**Beby Suryani Fitri SH,MH<sup>4</sup>**

**Muhammad Refi**

*Shariah investment is an investment based on sharia principles, both investment in the real sector and the financial sector. The problem in this study is how the legal arrangements regarding sharia housing investment and the relationship between the criminal aspects and what factors are the causes of investment in investing in sharia home businesses and how to apply criminal law for sharia housing investment business actors (Study Decision No.48/Pid.B/2020/PNCkr).*

*The method used in this research is normative juridical using primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. This study uses library research techniques which are then analyzed qualitatively.*

*Based on the results of research on the regulation of Islamic housing investment in Indonesia, it is regulated in the Criminal Code, Law no. 25 of 2007 concerning investment, Law no. 21 of 2008 concerning Islamic Banking and Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas. The factors that cause investment to invest in sharia home businesses are law enforcement factors, economic factors, unreasonable definite profit supply factors, cheap sharia housing prices. The application of criminal law for sharia housing investment business actors in Decision No.48/Pid.B/2020/PNCkr is wrong and inappropriate.*

*Based on this research, it is recommended for the government to carry out regulations/regulations regarding the issue of Sharia housing investment so that later the crimes committed by the perpetrators will not spread and should increase public awareness and understanding of sharia housing investment activities, in order to avoid the loss factor for people who fall into fraud. sharia housing investment and for policy makers, in an effort to enforce law related to business cases under the guise of sharia housing investment, then at least there must be a special law that regulates the prohibition of housing investment under the guise of fraud, embezzlement and money laundering. Both in the trade and investment sectors.*

*Keywords: Aspects of Criminal Law, Sharia Housing Investment*

---

<sup>3</sup>Supervisor1

<sup>4</sup>Supervisor 2



## KATA PENGANTAR

Segala Puji dan syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena atas rahmat dan hidayahnya Penulis mampu menyelesaikan skripsi ini serta teriring Shalawat dan Salam Penulis haturkan kepada Rasulullah SAW yang telah membawa umat manusia keluar dari zaman kebodohan ke zaman yang penuh dengan ilmu dan islam. Skripsi ini disusun guna memenuhi tuntutan sesuai dengan kurikulum yang ada di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Sumatera Utara. Penulisan Skripsi yang berjudul: **“Aspek Hukum Pidana Terhadap Investasi Perumahan Syariah(Studi Putusan No.48/Pid.B/2020/PNCkr)”**.merupakan sebagai wahana untuk mengembangkan wawasan serta untuk menerapkan dan membandingkan teori dengan keadaan dilapangan yang sebenarnya.

Dalam penyelesaian tulisan ini, penulis telah banyak menerima bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, Sc, Selaku Rektor Universitas Medan Area
2. Bapak Dr. Muhammad Citra Ramadhan, SH, MH, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area
3. Bapak Ridho Mubarak, S.H. M.H, selaku Wakil Dekan III Bid.Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Ibu Anggreini Atmei Lubis, SH, M.Hum, Selaku Wakil Dekan Bidang Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Medan Area Sekaligus Sekretaris Penulis.
5. Ibu Hj. Jamillah, SH, MH, selaku Dosen Pembimbing I, yang telah meluangkan waktunya serta memberikan motivasi dan masukan-masukan kepada penulis.
6. Ibu Beby Suryani Fitri, SH, MH, selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dengan penuh kesabaran, serta banyak memberikan kritik



dan saran yang membangun pemahaman penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan hasil yang baik.

7. Ibu Sri Hidayani, SH, MH, selaku Ketua Sidang yang telah memberikan saran, koreksi atau penilaian, dan arahan sehingga penulis dapat menyempurnakan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.
8. Ibu Arie Kartika SH, M.HUM Selaku Ketua BidangKepidanaan yang telah memberi masukan mengenai judul skripsi saya.
9. Terimakasih kepada Bapak Ibu Dosen serta seluruh unsur staffadministrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area
10. Kedua orangtua penulis yang sangat penulis hormati dan sayangi, Ayahanda tercinta Herfi Adli Hasibuan dan Ibunda tercinta Helda yang selalu memberikan kasih dan sayang dengan mengasuh, mendidik, mendoakan serta selalu memberikan semangat dan harapan baik, sehingga penulis termotivasi untuk menggapai segala cita-cita terutama dalam menjalani proses perkuliahan dengan baik dan mampu memperoleh hasil yang terbaik.
11. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada sahabat yang terus memberikan semangat yang membangun dan selalu membantu penulis.

Demikian ucapan terimakasih penulis. Semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat dalam rangka menambah wawasan serta pengetahuan kita sebagai pembaca. Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa didalam skripsi ini masih terdapat kekurangan dan jauh dari kata sempurna.

Medan, 2 Agustus 2021

MUHAMMAD REFI

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Hipotesa.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>8</b>
A. Uraian Tentang Hukum Pidana .....	8
B. Uraian Tentang Investasi .....	<b>14</b>
C. Uraian Tentang Perumahan Syariah .....	17
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>19</b>
A. Waktu dan tempat Penelitian .....	19
B. Metodologi Penelitian .....	19
1. Jenis dan Sifat Penelitian.....	19
2. Sumber data .....	20
3. Teknik Pengumpulan Data .....	21
4. Analisis Data.....	21
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>22</b>
A. Hasil Penelitian .....	22

1. Prosedur Investasi Perumahan Syariah.....	22
2. Syarat-syarat di dalam Investasi Perumahan Syariah.....	26
3. Praktik pidana investasi perumahan Syariah .....	28
B. Pembahasan.....	31
1. Pengaturan hukum tentang investasi perumahan syariah ....	31
2. Faktor-faktor Penyebab Berinvestasi pada usaha Perumahan Syariah .....	37
3. Aspek hukum pidana terhadap Investasi Perumahan Syariah(Studi Putusan No.48/Pid.B/2020/ PNCKr) .....	43
a. Kronologi Kasus .....	43
b. Analisis Terhadap Putusan No.48/Pid.B/2020/PNCKr....	54
c. Analisis Penulis.....	57
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan .....	59
B. Saran .....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Investasi syariah merupakan investasi yang didasarkan pada prinsip-prinsip syariah, baik investasi pada sektor riil maupun sektor keuangan. Sehingga investasi tidak dapat dilepaskan dari prinsip-prinsip syariah. Sehingga tujuan atau niat spekulasi dalam bisnis dan investasi tidak boleh bertentangan dengan syariah. Pada dasarnya, segala aktivitas bisnis memang tidak bisa lepas dari ketidakpastian, yaitu kemungkinan untung atau rugi suatu usaha. Sehingga manusia berspekulasi dalam menentukan pilihan investasi usahanya, terlepas bakal untung atau rugi. Artinya usaha apapun mengandung ketidakpastian untung atau rugi.<sup>5</sup>

Seseorang yang jauh dari hal tersebut dinilai belum mampu bangkit dari ketertinggalan. Investasi dalam ranah kehidupan lebih banyak berkaitan dengan penanaman uang atau modal dengan tujuan memperoleh keuntungan. Penawaran berbagai macam bisnis investasi di masa sekarang semakin merebak di kalangan masyarakat. Beberapa ada yang menawarkan investasi di ranah ternak, perkebunan jati, perdagangan mata uang, dan lain sebagainya. Perkembangan investasi tersebut menunjukkan bahwa bisnis investasi telah merambah di berbagai bidang usaha dan di antaranya menjanjikan atau terindikasi sarat dengan manipulasi, penggelapan dan pencucian uang.<sup>6</sup>

Kegiatan penghimpunan dana yang dilakukan dengan penipuan, penggelapan dan pencucian uang berkedok investasi perumahan syariah ini tak terlepas dari keinginan investor atau masyarakat untuk mendapatkan untung yang besar secara instan. Masyarakat masih tidak rasional dan selalu mengharap ada keuntungan besar dalam waktu yang pendek. Semakin meningkatnya pendapatan masyarakat Indonesia saat ini dan makin beragamnya produk perumahan syariah yang ditawarkan, minat masyarakat untuk melakukan investasi makin meningkat. Akan tetapi pada kenyataannya hal tersebut tidak diimbangi dengan masyarakat yang sadar akan pentingnya kesadaran terhadap risiko atas setiap produk perumahan syariah yang akan diambil.

Pelaku kejahatan menyadari, banyak orang kaya yang biasanya bingung menginvestasikan uangnya serta minimnya pengetahuan mereka mengenai investasi. Saat ini

---

<sup>5</sup> Ahmad Gozali, *Halal, Berkah, Bertambah. Mengenal dan Memilih Produk Investasi Syariah* Jakarta: Elex Media Komputindo, 2004, hlm. 17.

<sup>6</sup> Firman Muhammad Arif, *Mitigasi Resiko Investasi Bodong dan Aktualisasi Nalar Istislah, Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam* Vol. 14 No. 1, Juni 2020



banyak perusahaan-perusahaan yang melakukan penyelenggaraan kegiatan investasi berbasis syariah, dan hampir kebanyakan perusahaan-perusahaan tersebut bukan dari lembaga jasa keuangan, sehingga perusahaan berbasis syariah tersebut tidak memiliki izin atau terdaftar dan tidak diawasi OJK (Otoritas jasa Keuangan). Padahal sejatinya, bisnis bagaimanapun termasuk investasi syariah harus memiliki legalitas usaha.<sup>7</sup>

Pengaturan hukum dan ancaman pidana terhadap kegiatan investasi perumahan syariah berkaitan erat dengan tindak pidana penipuan investasi sebagaimana diancam pidana berdasarkan Pasal 378 KUHP (penipuan), Pasal 372 KUHP (penggelapan) dan pencucian uang. Ketentuan pidana dalam pasal ini adalah tentang perbuatan curang (*bedrog*).<sup>4</sup> Meskipun ancaman hukuman pidana baik dalam KUHP maupun dalam Pasal Pasal 59 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah cukup berat, akan tetapi kejahatan-kejahatan investasi bodong terus terjadi dari tahun ke tahun dengan memakan korban banyak orang yang menderita kerugian.

Tindak pidana investasi ilegal berkedok perumahan syariah merupakan fenomena kejahatan yang dilakukan tindakan menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan cara melawan hukum, memakai nama palsu atau martabat palsu, tipu muslihat, rangkaian kebohongan, membujuk orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang atau menghapuskan piutang. Seperti yang terjadi dalam Putusan No.48/Pid.B/2020/PNCKrdi bawah ini:

Berikut analisis kasus yaitu Pada sekitar bulan Maret tahun 2015 sampai dengan tahun 2016, Aria Durman selaku Direktur PT. ARM Cipta Mulia Development, mengangkat Terdakwa 1. Moch Afif Azhar sebagai *Projek Manager De"Alexsandria Residance*, dan memberikan training tentang pemasaran atau penjualan berinvestasi perumahan De'alexandria yang terletak di Kp. Sudimampir, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, kepada Terdakwa 1 dan Terdakwa 2 serta para Sales, dan arahan serta penjelasan yang diberikan oleh Aria Durman tentang spek perumahan De'alexandria berbasis syaria, sistem harga cash dan sistem pembayarannya. Kemudian atas arahan dari Aria Durman selanjutnya Terdakwa 1. Moch Afif Azhar pemasaran De Alexsandria Perumahan De'alexandria, letaknya di Kampung Sudimampir RT.003/004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, dilakukan melalui *Broadcast* lewat *Whats App, Black Berry Masangger dan Facebook*, memasarkan penjualan perumahan De"Alexsandria Residance yang rencananya akan dibangun 300 Unit perumahan

<sup>7</sup> Elvyn G. Masassya, *Cara Cerdas Mengelola Keuangan Pribadi* Jakarta: Elex Media Komputindo, 2006, hlm. 114.

dengan luas tanah kurang lebih 3 Ha. Terdakwa 2. Saiful Mu'minin sebagai *General Manager* memasarkan *Cluster The New Alexandria* sebanyak 200 Unit seluas seluas  $\pm$  4 Ha, padahal saat itu Aria Durman belum mengurus status kepemilikan tanah yang akan dibangun perumahan *De"Alexsandria Residance*, dan *Cluster The New Alexandria* serta belum menjadi Asset milik Aria Durman atau milik PT. ARM Cipta Mulia Development, atas broadcast Terdakwa 1. Moch Afif Azhar dan Terdakwa 2.

Saiful Mu'minin tersebut, kemudian saksi Faridz Leo mendapatkan informasi dari beranda *Facebook akun* Istrinya, bahwa ada Brosur Perumahan *De"Alexsandria Residance* yang dipasarkan, sehingga Faridz Leo (konsumen) menghubungi nomor sales yang ada di brosur tersebut, serta Terdakwa 1. Moch Afif Azhar, setelah itu Faridz Leo (konsumen) mendatangi lokasi perumahan *De"Alexsandria Residance* didampingi oleh *Sales Marketing sdr. Farhan* maupun Terdakwa 1. Moch Afif Azhar dan pada saat itu Terdakwa 1. Moch Afif Azhar menyampaikan bahwa investasi rumah tersebut berbasis syariah dan menjelaskan tentang konsep berinvestasi perumahan syariah kepada Faridz Leo (konsumen).

Atas penjelasan sales Farhan dan Terdakwa 1. Moch Afif Azhar tersebut, Faridz Leo (konsumen) merasa tertarik untuk kemudian membayar *booking fee* sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), untuk unit rumah di Blok E.66 dengan luas tanah 72 M2 dan bangunan 36 M2, dengan harga Rp.379.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) dan karena rencananya membeli dengan cara kredit selama 10 tahun (120 bulan). Selanjutnya saksi Faridz Leo menandatangani Akad Perjanjian *Istishna* dengan Terdakwa 1. Moch Afif Azhar, yang dibuat dihadapan Notaris.

Kemudian setelah penandatanganan akad tersebut Faridz Leo (konsumen) mulai membayar angsuran, namun setelah angsuran berjalan selama kurang lebih dua tahun, berinvestasi perumahan syariah yang dijanjikan oleh Terdakwa 1. Moch Afif Azhar yang mengatas namakan Aria Durman tidak pernah ada, padahal mengenai pelaksanaan pembangunan dalam Akad *Istishna* akan diserahkan terimakan kepada Faridz Leo (konsumen) paling lambat bulan Oktober tahun 2017, atas kejadian tersebut di atas Faridz Leo (konsumen) mengalami kerugian materiil kurang lebih sebesar Rp.73.457.036,- (tujuh puluh tiga juta empat ratus lima puluh tujuh ribu tiga puluh enam rupiah), dan pada saat Faridz Leo (konsumen) menanyakan mengenai status kepemilikan tanah tersebut kepada Terdakwa 1. Moch Afif Azhar, karena Faridz Leo (konsumen) telah membayar cicilan/angsuran rumah sebanyak 12 kali dengan besaran cicilan tiap bulannya sebesar Rp.3.200.000,- (tiga juta dua ratus empat ribu) dimulai pada bulan Maret 2016 yang dibayarkan ke rekening atas nama PT. ARM Cipta Mulia pada bank BNI Syariah dengan No. Rek : 0377472963, saat itu Terdakwa 1. Moch Afif

Azhar menjelaskan tanah tersebut masih dalam pembayaran kepada pemilik tanah, dan PT. ARM Cipta Mulia belum memiliki ijin lokasi serta IMB akan di urus setelah uang dari para konsumen terkumpul seluruhnya.<sup>8</sup>

Fakta hukum yang terungkap dipersidangan maka menurut Hakim seluruh unsur-unsur dalam dakwaan Alternatif ketiga Penuntut Umum tersebut telah terpenuhi seluruhnya berdasarkan bukti-bukti yang sah dan Hakim mendapatkan keyakinan bahwa Para Terdakwalah sebagai orang yang melakukan perbuatan pidana dalam dakwaan Alternatif ketiga dan selama pemeriksaan tidak ditemukan bukti-bukti lain yang dapat dijadikan dasar sebagai alasan pemaaf yang dapat menghapuskan kesalahan Para Terdakwa dan atau alasan pembedah yang dapat menghapuskan sifat melawan hukum perbuatan Para Terdakwa, oleh karena itu Para Terdakwa haruslah dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana melanggar dengan cara penipuan.

Oleh karena Para Terdakwa dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Turut serta menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba dengan konsep Syariah yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya dan Para Terdakwa adalah sebagai orang yang dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya serta memperhatikan ancaman pidana yang tercantum dalam ketentuan Pasal 372 dan 278 KUHP, maka Majelis Hakim akan menjatuhkan hukuman Para Terdakwa.

Penjatuhan putusan karena hakim sudah melihat dari segala aspek-aspek yaitu dari hal yang meringankan dan memberatkan terdakwa, serta dari segala unsur-unsur yang terdapat di Pasal 372 dan 278 KUHPidana. Dalam hal ini putusan hakim menjatuhkan putusan terhadap terdakwa sudah sesuai dengan Pasal 372 dan 378 KUHPidana. Putusan hakim yang diberikan kepada terdakwa dapat menjadi sebuah efek jera sehingga terdakwa tidak mengulangi lagi perbuatannya

Kasus penipuan investasi ilegal berkedok syariah seperti ini sangat memprihatinkan, apalagi dengan jumlah korban dan kerugian yang sangat besar. Meskipun kasus penipuan atas nama bisnis investasi berkedok syariah ini telah berulang kali terjadi dan ditayangkan/diberitakan oleh berbagai media, namun hingga hari ini peristiwa penipuan yang dikelola oleh para cerdik tersebut masih saja berlanjut, dan korbannya pun tidak tanggung-tanggung jumlahnya. Hal ini dapat terjadi dikarenakan kurangnya informasi di masyarakat

---

<sup>8</sup>Putusan No.48/Pid.B/2020/PNCkr



tentang usaha investasi syariah, mereka hanya terjebak dengan janji-janji keuntungan besar yang diumbar-umbar oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab.<sup>9</sup>

Penjelasan tentang investasi yang diatur oleh PP nomor 63 tahun 2019 :

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, salah satu *core business* fungsi *treasury* adalah pengelolaan Investasi Pemerintah. Aktivitas Investasi Pemerintah dilakukan melalui penempatan sejumlah dana dan/atau aset keuangan dalam bentuk saham, surat utang, dan/atau investasi langsung, yang diharapkan dapat memberi manfaat ekonomi, sosial, dan/atau manfaat lainnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2008 tentang Investasi Pemerintah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2008 tentang Investasi Pemerintah yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 41 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, mengatur bahwa titik berat investasi berada pada sektor infrastruktur selain investasi dalam bentuk surat berharga. Sedangkan sektor lainnya dapat dilakukan dengan terlebih dahulu memerlukan persetujuan Menteri. Sesuai mandat yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2008 tentang Investasi Pemerintah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2008 tentang Investasi Pemerintah, investasi langsung dilakukan melalui penyertaan modal dan pemberian Pinjaman dan dapat dilakukan dengan skema kerja sama Pemerintah dan Badan Usaha.<sup>10</sup>

Pada bisnis perumahan syariah tentu seorang pengembang (developer) sebagai pemilik barang dan menjual kepada pembeli dengan model cicilan atau disebut plafon itu dilakukan secara langsung antara developer dengan pembeli tanpa ada pihak bank. Berbeda dengan perumahan syariah (KPR Syariah tanpa Bank), semua itu dihapuskan dan konsepnya adalah pembeli bersedia membeli dan memiliki kemampuan membayar, maka developer menerima dengan baik. Mengingat bahwa setiap orang mempunyai kemampuan ekonomi yang berbeda-beda pada setiap bulannya. Contohnya ada keperluan yang sifatnya mendesak dan harus mengeluarkan uang lebih banyak pada bulan tertentu. Kemudian menjadi tidak bisa mengangsur di bulan tersebut, maka dari pihak developer tidak akan menambah denda pada saat konsumen membayar angsurannya.

<sup>9</sup> Mila Surahmi, *Perlindungan Hukum bagi Korban Penipuan Investasi (Strudi Kasus di Kota Palembang)*, *Jurnal Thengkyang* Vol 2, No.1, Juni 2019

<sup>10</sup>Sakinah, *Investasi Dalam Islam, Jurnal Iqtishadia*, Vol.1No.2 Desember 2014



Berdasarkan hal-hal tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam proposal ini dengan judul **“Aspek Hukum Pidana Terhadap Investasi Perumahan Syariah(Studi Putusan No.48/Pid.B/2020/PNCkr)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Dalam penulisan skripsi pasti ada ditemukan permasalahan yang akan dibahas dan akan diteliti oleh si penulis. Adapun permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana pengaturan hukum tentang investasi perumahan syariah dan keterkaitan aspek pidananya?
2. Faktor-faktor apa saja sebagai penyebab investasi berinvestasi pada usaha perumahan syariah?
3. Bagaimana penerapan hukum pidana bagi pelaku usaha investasi perumahan syariah (Studi Putusan No.48/Pid.B/2020/PNCkr)?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian dan penulisan skripsi yang penulis lakukan adalah:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum tentang investasi perumahan syariah dan keerkaitan aspek pidananya.
2. Untuk mengetahuiFaktor-faktor sebagai penyebab berinvestasi pada usaha perumahan syariah.
3. Untuk mengetahui penerapan hukum pidana bagi pelaku usaha investasi perumahan syariah (Studi Putusan No.48/Pid.B/2020/PNCkr).

## **D. Manfaat Penelitian**

Selain ada tujuan dalam penulisan proposal ini penulis juga mengambil manfaat dalam penulisan proposal ini. Ada beberapa manfaat dari penulisan proposal ini ialah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalamInvestasi Perumahan Syariah(Studi Putusan No.48/Pid.B/2020/PNCkr).

2. Secara Praktis

- a. Bagi penulis, diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dengan lebih mendalam mengenai cara menanganiaspek hukum pidana terhadapInvestasi Perumahan Syariah(Studi Putusan No.48/Pid.B/2020/PNCkr).
- b. Diharapkan bagi pihak lain dapat menjadi sumber informasi dan bermanfaat bagi pihak khususnya para praktisi hukum.

## E.Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara atau dugaan yang di anggap benar, tetapi masih perlu dibuktikan. Hipotesis pada dasarnya adalah dugaan peneliti tentang hasil yang akan dicapai. Adapun hipotesis dalam penelitian ini adalah :

1. Hukum investasi syariah diIndonesia, diatur dalam undang-undang nomor 19 tahun 2008 tentang surat berharga syariah Negara (SBSN) yang mana undangundang tersebut disahkan pada tanggal 7 mei 2008 diterbitkan guna untuk landasan hukum surat berharga syariah negara.
2. Aspek hukum pidana tentang investasi ilegal berkedok syariah yaitu telah diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dalam Pasal 378 “Barang siapa 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”.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Uraian Tentang Hukum Pidana

Mulyati Pawennei dan Rahmanuddin Tomalilimemberikan pengertian kata hukum pidana merujuk pada keseluruhan ketentuan yang menetapkan syarat-syarat apa saja yang mengikat negara, bila negara tersebut berkehendak untuk memunculkan hukum mengenai pidana serta aturan-aturan dalam perumusan pidana.<sup>11</sup>

W.L.G Lemaire memberikan pengertian mengenai hukum pidana itu terdiri dari norma-norma yang berisi keharusan-keharusan dan laranganlarangan yang (oleh pembentuk undang-undang) telah dikaitkan dengan suatu sanksi berupa hukuman, yakni suatu penderitaan yang bersifat khusus. Dengan demikian dapat juga dikatakan, bahwa hukum pidana itu merupakan suatu sistem norma-norma yang menentukan terhadap tindakan-tindakan yang mana (hal melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dimana terdapat suatu keharusan untuk melakukan sesuatu) dan dalam keadaan-keadaan bagaimana yang dapat dijatuhkan bagi tindakan-tindakan tersebut.<sup>12</sup>

Hukum pidana (*strafrechtscholen*), dimaksudkan sebagai hukuman terhadap seseorang yang melanggar kepentingan hukum, bagi yang melanggar akan mendapatkan sanksi pidana berupa: hukuman mati, hukuman penjara dan hukuman denda. Hukuman itu bersifat siksaan (penderitaan). Maksud dan tujuan dibentuknyaperaturan hukum pidana dikenal dua aliran yaitu aliran klasik dan aliran modern.<sup>13</sup>

Hukum pidana berupa aturan-aturan tertulis itu disusun, dibuat dan diundangkan untuk diberlakukan. Hukum pidana yang wujudnya terdiri dari susunan kalimat-kalimat (tertulis) setelah diundangkan untuk diberlakukan pada kehidupan nyata di dalam masyarakat menjadi hukum positif dan akan menjadi efektif dan dirasakan mencapai keadilan dan kepastian hukum apabila penerapannya itu sesuai dengan yang dimaksud oleh pembentukan undang-undang mengenai apa yang ditulis dalam kalimat-kalimat itu.<sup>14</sup>

Hukum pidana tertulis yang dinormakan dalam bentuk undang-undang berlaku mengikat dalam suatu wilayah tertentu, bagi yang melanggar akan mendapat sanksi pidana.

---

<sup>11</sup>Mulyati Pawennei dan Rahmanuddin Tomalili, *Hukum Pidana*, Jakarta : Mitra Wacana Media, 2015, hlm 1

<sup>12</sup> M. Ali Zaidan, 2015, *Menuju Pembaruan Hukum Pidana*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 3

<sup>13</sup>Yahman, *Karakteristik Wanprestasi& Tindak Pidana Penipuan yang lahirdari hubungan Kontraktual*, Jakarta ; Prestasi Pustaka Publisher, 2011, hlm 90

<sup>14</sup>Adami Chazawi, *Pelajaran Hukum Pidana*, Jakarta : Rajawali Pers, 2013, hlm 3

Sebaliknya aliran modern mengajurkan tujuan hukum pidana itu memberantas kejahatan untuk melindungi masyarakat. Aliran ini dalam perkembangan memberantas kejahatan sangat berpengaruh terhadap aliran yang dikineal dengan kriminologi aethilogi. Aliran ini bertujuan untuk mempelajari sebab-sebab terjadinya kejahatan.<sup>15</sup>

Hukum pidana menyebutkan bahwa pemerintah atas nama wewenang yang diberikan masyarakat yang berhubungan dengan keamanan, ketertiban, ketenangan, perlindungan kepentingan tertentu, menghindarkan tindakan main hakim sendiri dari pihak penduduk secara perseorangan atau badan administrasi berupa “*on rechtmatige daden*”, serta menegakkan kebenaran. Kesemuanya disebutkan dalam undang-undang dengan menentukan bagaimana suatu perbuatan patut diancam pidana bagi orang yang dapat bertanggungjawab yang melanggar peraturan hukum pidana yang telah ditetapkan. Tidak dijelaskan lebih lanjut apakah tujuan hukum pidana merupakan rumusan dari undang-undang ataukah doktrin hukum pidana.<sup>16</sup>

Dengan demikian Hukum Pidana diartikan sebagai suatu ketentuan hukum/undang-undang yang menentukan perbuatan yang dilarang/pantang untuk dilakukan dan ancaman sanksi terhadap pelanggaran larangan tersebut. Banyak ahli berpendapat bahwa Hukum Pidana menempati tempat tersendiri dalam sistemik hukum, hal ini disebabkan karena hukum pidana tidak menempatkan norma tersendiri, akan tetapi memperkuat norma-norma di bidang hukum lain dengan menetapkan ancaman sanksi atas pelanggaran norma-norma di bidang hukum lain tersebut.

Konsep penipuan (*bedrog*) terdapat dalam Pasal 378 KUHP merupakan suatu perbuatan pidana atau delik, apabila dilanggar akan mendapat sanksi penjara.<sup>17</sup> Ketentuan dalam Pasal 378 KUHP merumuskan tentan pengertian penipuan (*oplichting*) itu sendiri. Rumusan adalah bentuk pokoknya dan aa penipuan dalam arti sempit dalam bentuk khusus yang meringankan. Karena hanya unsur khusus yang bersifat meringankan, sehingga ancam pidana sebagai penipuan ringan (Pasal 378 KUHP).

Adapun unsur-unsur penipuan berupa:

1. Unsur objektif

- a. Perbuatan, menggerakkan

Kata menggerakkan selain diterjemahkan dengan menggerakkan sebagian ahli menggunakan istilah membujuk atau menggerakkan ahti. Menggerakkan dapat

---

<sup>15</sup>*Ibid.*, hlm 91

<sup>16</sup>*Ibid.*, hml 91-92

<sup>17</sup>Yahman, *Op.Cit.*, hlm 105



didefinisikan sebagai perbuatan mempengaruhi atau menanamkan pengaruh pada orang lain. Objek yang dipengaruhi adalah kehendak seseorang.

Kalau menggerakkan dilakukan dengan cara yang sesungguhnya, cara yang benar dan tidak palsu maka tidak mungkin kehendak orang lain (korban) akan menjadi terpengaruh, yang pada akhirnya ia menyerahkan benda memberi hutang maupun menghapus hutang. Tujuan ingin dicapai petindak dalam penipuan hanya mungkin bisa dicapai dengan melalui perbuatan menggerakkan yang menggunakan cara-cara yang tidak benar demikian.<sup>18</sup>

Menggerakkan orang lain yaitu suatu perbuatan yang disamakan dengan membujuk orang dengan mempengaruhi seseorang sedemikian rupa atau dengan cara tertentu sehingga orang lain mau berbuat sesuai dengan kehendak pelaku untuk menyerahkan barang. Dengan perbuatan menggerakkan orang untuk menyerahkan barang harus ada hubungan kausal antara alat penggerak itu dan penyerahan barang, dengan dipergunakan alat penggerak menciptakan suatu situasi yang tepat untuk menyesatkan seseorang yang normal, sehingga orang itu terpedaya karenanya.<sup>19</sup>

b. Yang digerakkan orang

Pada umumnya orang yang menyerahkan benda, orang yang memberi hutang dan orang yang menghapus piutang sebagai korban penipuan adalah orang yang digerakkan itu sendiri. Orang yang menyerahkan benda, memberi hutang maupun menghapus piutang bisa juga oleh selain yang digerakkan, asalkan orang lain menyerahkan benda itu atas perintah/kehendak orang yang digerakkan. Artinya penyerahan benda itu dapat dilakukan dengan perantaraan orang lain selain orang yang digerakkan.<sup>20</sup>

c. Perbuatan itu ditujukan pada:

1) Orang lain menyerahkan benda

Penipuan benda yang diserahkan dapat terjadi terhadap benda miliknya sendiri asalkan di dalam hal ini terkandung maksud pelaku untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain. Penipuan terjadi bukan telah terjadinya perbuatan menggerakkan, melainkan pada telah terjadi perbuatan menyerahkan benda oleh orang lain. Menyerahkan benda baru dianggap terjadi/selesai apabila dari

<sup>18</sup> Adami Chazawi, *Kejahatan Terhadap Tubuh & Nyawa*, Jakarta : Rajawali Press, 2012, hlm 117

<sup>19</sup>Yahman, *Op.Cit*, hlm 111

<sup>20</sup>Adami Chazawi, *Op.Cit.*, hlm 119-120

perbuatan itu, telah sepenuhnya berpindahnya kekuasaan atas benda itu ke dalam kekuasaan orang yang menerima. Apabila perbuatan (orang lain) menyerahkan benda belum selesai berakibat berpindahnya kekuasaan di atasnya, atau perbuatan menyerahkan itu tidak terwujud sama sekali, sedangkan perbuatan menggerakkan telah terjadi maka telah terjadi percobaan penipuan.<sup>21</sup>

Dalam tindak pidana penipuan ini “menyerahkan suatu benda” tidaklah harus dilakukan sendiri secara langsung oleh orang yang tertipu kepada orang yang menipu. Dalam hal ini penyerahan juga dapat dilakukan oleh orang yang tertipu itu kepada orang suruhan dari orang yang menipu.<sup>22</sup>

2) Orang lain memberi hutang

Perkataan hutang tiak sama artinya dengan hutang piutang, melainkan diartikan sebagai suatu perjanjian atau perikatan. Memberi hutang tidak dapat diartikan sebagai pinjaman yang belaka, melainkan diberi pengertian yang lebih luas sebagai membuat suatu perjanjian hukum yang membawa akibat timbulnya kewajiban bagi orang lain untuk menyerahkan/membayar sejumlah uang tertentu. Istilah utang dalam menghapuskan piutang mempunyai arti suatu perikatan. Menghapuskan piutang mempunyai pengertian yang lebih luas dari sekedar membebaskan kewajiban dalam hal membayar hutang atau pinjaman uang belaka.<sup>23</sup>

3) Orang lain menghapuskan piutang

Menghapuskan piutang adalah menghapuskan segala macam perikatan hukum yang sudah ada, di mana menghilangkan kewajiban hukum penipu untuk menyerahkan sejumlah uang tertentu pada korban atau orang lain. Dalam membuat hutanga atau menghapuskan piutang, tidak dipersoalkan, perjanjian seperti itu sah ataukah tidak menurut hukum, walaupun dari sudut hukum perjanjian dengan causa yang seperti itu adalah batal demi hukum.<sup>24</sup>

d. Cara melakukan perbuatan menggerakkan dengan:

a) Memakai nama palsu

Penggunaan nama yang bukan nama sendiri, tetapi nama orang lain, bahkan penggunaan nama yang tidak dimiliki oleh siapapun juga termasuk di dalam

<sup>21</sup>Adami Chazawi, *Op.Cit.*, hlm 121-122

<sup>22</sup>Tongat, *Hukum Pidana Materiil*, Malang : UMM Press, 2002, hlm 73

<sup>23</sup>Adami Chazawi, *Op.Citm*, hlm 123

<sup>24</sup>*Ibid*, hlm 124

penggunaan nama palsu. Dalam nama ini termasuk juga nama tambahan dengan syarat yang tidak dikenal oleh orang lain.<sup>25</sup>

Ada dua pengertian nama palsu, pertama sebagai suatu nama bukan namanya sendiri melainkan nama orang lain. Kedua, suatu nama yang tidak diketahui secara pasti pemiliknya atau tidak ada pemiliknya.<sup>26</sup>

Pemakaian nama palsu ini akan terjadi apabila seseorang menyebutkan sebagai nama suatu nama yang bukan namanya, dengan demikian menerima barang yang harus diserahkan kepada orang yang namanya disebutkan. Jadi apabila ada seseorang yang menyebutkan nama mengaku namanya juga maka seseorang dapat dikenai penipuan dengan menggunakan nama palsu.<sup>27</sup>

b) Memakai tipu muslihat

Tipu muslihat diartikan sebagai suatu perbuatan yang sedemikian rupa dan yang menimbulkan kesan atau kepercayaan tentang kebenaran perbuatan itu, yang sesungguhnya tidak benar. Karenanya orang bisa menjadi percaya dan tertarik atau tergerak hatinya.<sup>28</sup>

Tipu muslihat adalah rangkaian kata-kata, melainkan dari suatu perbuatan yang sedemikian rupa, sehingga perbuatan tersebut menimbulkan kepercayaan terhadap orang lain (yang ditipu).<sup>29</sup> Tipu muslihat merupakan perbuatan-perbuatan yang dilakukan sedemikian rupa, hingga perbuatan itu menimbulkan kepercayaan atau keyakinan atas kebenaran dari sesuatu kepada orang lain. Jadi, tidak terdiri atas ucapan tetapi atas perbuatan atau tindakan. Suatu perbuatan saja sudah dapat dianggap sebagai tipu muslihat.<sup>30</sup>

c) Memakai martabat palsu

Dengan “martabat palsu” dimaksudkan adalah menyebutkan dirinya dalam suatu keadaan yang tidak benar dan yang mengakibatkan si korban percaya kepadanya dan berdasarkan kepercayaan itu ia menyerahkan sesuatu barang atau memberi hutang atau menghapus piutang.<sup>31</sup>

d) Memakai rangkaian kebohongan

---

<sup>25</sup>Ismu Gunadi dan Jonaedi Efendi, *Cepat & Mudah Memahami Hukum Pidana*, Jakarta ; Kencana, 2014, hlm 14.7

<sup>26</sup>Adami Chazawi, *Op.Cit.*, hlm 124

<sup>27</sup>Tongat, *Op.Cit.*, hlm 73

<sup>28</sup>Adami Chazawi, *Op.Cit.*, hlm 126

<sup>29</sup>Tongat, *Op.Cit.*, hlm 74

<sup>30</sup>Ismu Gunadi dan Jonaedi Efendi, *Op.Cit.*, hlm 147

<sup>31</sup>Tongat, *Op.Cit.*, hlm 73

Perkataan rangkaian kebohongan menunjukkan bahwa kebohongan atau ketidakbenaran ucapan itu (seolah-olah benar adanya bagi korban lebih dari satu. Karena rangkaian kebohongan meimbulkan kesan membenarkan atau menguatkan yang lain. Jadi rangkaian kebohongan mempunyai unsur berupa perkataan yang isinya tidak benar dan lebih dari satu bohong dan bohong yang satu menguatkan bohong yang lain. Ketidakbenaran yang terdapat pada tipu muslihat maupun rangkaian kebohongan harus telah ada pada saat melakukan tipu muslihat dan lain-lain.<sup>32</sup>

Diisyaratkan bahwa harus terdapat kata bohong yang diucapkan, suatu kata bohong saja dianggap tidak cukup sebagai alat penggerak atau alat pembujuk. Rangkaian kata-kata bohong yang diucapkan secara tersusun, sehingga merupakan suatu cerita yang dapat diterima sebagai sesuatu yang logis dan benar. Jadi, kata-kata itu tersusun hingga kata yang satu membenarkan atau memperkuat kata yang lain.<sup>33</sup>

## 2. Unsur subjektif

### a. Maksud untuk menguntungkan diri sendiri dan orang lain

Menguntungkan artinya menambah kekayaan dari yang sudah ada. Menambah kekayaan ini baik bagi diri sendiri maupun bagi orang lain.<sup>34</sup>

### b. Dengan melawan hukum

Berkenaan dengan melawan hukum sebagai tanpa hak atas keuntungan, karena harus dipidana. Ketika penipuan yang terjadi harus ditafsirkan secara tepat. Melawan hukum sebagaimana ajaran hukum pidana untuk menjatuhkan pidana harus memenuhi syarat yang sifatnya kumulatif yaitu melakukan perbuatan pidana (*actus reus*) dan pertanggungjawaban pidana (unsur kesalahan/*mens rea*).<sup>35</sup>

Melawan hukum disini tidak semata-mata diartikan sekedar dilarang oleh undang-undang atau melawan hukum formil, melainkan harus diartikan yang lebih luas yakni sebagai bertentangan dengan apa yang dikehendaki masyarakat suatu celan masyarakat.<sup>36</sup>

<sup>32</sup>Adami Chazawi, *Op.Cit.*, hlm 127

<sup>33</sup>Ismu Gunadi dan Jonaedi Efendi, *Op.Cit.*, hlm 147

<sup>34</sup>Adami Chazawi, *Op.Cit.*, hlm 129

<sup>35</sup>Yahman, *Op.Cit.*, hlm 118

<sup>36</sup>Adami Chazawi, *Op.Cit.*, hlm 130



## B. Uraian Tentang Investasi

Istilah investasi berasal dari bahasa latin, yaitu *investire* (memakai), sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan *investment*. Definisi investasi sebagai sebuah kegiatan untuk penarikan sumber dana yang digunakan untuk pembelian barang modal dan barang modal itu akan dihasilkan produk baru.<sup>37</sup> Investasi pada dasarnya merupakan penempatan sejumlah dana pada saat ini dengan tujuan untuk memperoleh sejumlah keuntungan di masa yang akan datang. Investasi dapat diartikan sebagai komitmen untuk menanamkan sejumlah dana pada saat ini dengan tujuan memperoleh keuntungan di masa datang. Dengan kata lain, investasi merupakan komitmen untuk mengorbankan konsumsi sekarang dengan tujuan memperbesar konsumsi di masa datang.<sup>38</sup>

Investasi merupakan komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan dan kemaslahatan di masa yang akan datang. Investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumber daya lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan di masa datang. Istilah investasi bisa berkaitan dengan berbagai macam aktivitas. Menginvestasikan dana pada sektor riil (tanah, emas, mesin atau bangunan) maupun aset finansial (deposito, saham atau obligasi), merupakan aktivitas yang umum dilakukan.<sup>39</sup>

Investasi adalah komitmen atas sejumlah dana atau sumber dana lainnya yang dilakukan pada saat ini, dengan tujuan memperoleh sejumlah keuntungan di masa datang.<sup>40</sup> Istilah investasi merupakan kegiatan bisnis dalam usaha. Investasi adalah aktivitas yang berkaitan dengan usaha penarikan sumber-sumber (dana) yang dipakai untuk mengadakan barang modal pada saat sekarang dan dengan barang modal akan menghasilkan aliran produk baru di masa yang akan datang.<sup>41</sup>

Istilah investasi merupakan istilah yang lebih populer dalam dunia usaha dan menanamkan dana yang dilakukan oleh suatu perusahaan ke dalam suatu asset (aktiva) dengan harapan memperoleh pendapatan di masa yang akan datang.<sup>42</sup> Investasi ialah

---

<sup>37</sup>Salim HS dan Budi Sutrisno, *Hukum Investasi di Indonesia*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2008, hlm 31

<sup>38</sup>Didit Herlianto, *Manajemen Investasi Plus Jurus Mendeteksi Investasi Bodong*, Yogyakarta : Gosyen Publishing, 2013, hlm 1

<sup>39</sup>Eduardus Tendelilin, *Analisis Investasi dan Manajemen Portofolio*, Edisi I, cet. I Yogyakarta, BPFE, 2001, hlm 1

<sup>40</sup>Eduardus Tendelilin, *Analisa Investasi dan Manajemen Portofolio*, Yogyakarta : BPFE, 2001, hlm 1

<sup>41</sup>Abdul Manan, *Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi*, Jakarta : Kencana, 2014, hlm 93-94

<sup>42</sup>Siti Munawaraoh dan Sugiono, *Hukum Investasi*, Jakarta : Jakad Publishing, 2019, hlm 1-39

pengorbanan sejumlah nilai tertentu ketika ini untuk memperoleh nilai (pengembalian) mendatang yang tentunya dengan cita-cita lebih besar dari nilai ketika ini.<sup>43</sup>

Investasi ilegal atau investasi bodong merupakan istilah yang sering dikenal dalam dunia investasi. Iming-iming imbal hasil yang ditawarkan ditambah bujukan serta kurangnya pemahaman tentang investasi membuat seseorang dengan mudah berinvestasi pada instrumen dan perusahaan investasi yang salah.<sup>44</sup>

Perusahaan atau pihak yang melakukan penawaran investasi ilegal hampir sebagian besar bukan berasal dari Lembaga Jasa Keuangan (LJK) sehingga perusahaan tersebut tidak terdaftar di OJK. Fakta membuktikan banyak orang terjebak ingin kaya mendadak tanpa kerja keras. Kesempatan ini digunakan oleh pihak tidak bertanggung jawab dengan melakukan penipuan berkedok investasi. Perusahaan investasi ilegal menyadari karakter investor jika para investor awal mendapatkan *return* sesuai yang dijanjikan, mereka cenderung menginvestasikan kembali dari uang tersebut. Bahkan kemungkinan mengajak keluarga, teman, atau relasi mereka untuk berinvestasi.<sup>14</sup>

Islam sangat menganjurkan investasi tapi bukan semua bidang usaha diperbolehkan dalam berinvestasi. Aturan-aturan diatas menetapkan batasan-batasan yang halal atau boleh dilakukan dan haram atau tidak boleh dilakukan. Tujuannya adalah untuk mengendalikan manusia dari kegiatan yang membahayakan masyarakat. Jadi semua kegiatan investasi harus mengacu kepada hukum syariat yang berlaku. Perputaran modal investasi tidak boleh disalurkan kepada jenis industri yang melakukan kegiatan haram misalnya pembelian saham pabrik minuman keras, resto yang menyajikan makanan yang diharamkan dan semua hal yang diharamkan oleh syariah harus ditinggalkan. Semua transaksi yang terjadi di bursa efek misalnya harus atas dasar suka sama suka, tidak ada unsur pemaksaan, tidak ada pihak yang dizalimi atau mendzalimi, tidak ada unsur riba, unsur spekulatif atau judi (*maysir*). Semua transaksi harus transparan, haram jika ada unsur *insider trading*.<sup>14</sup> Inilah beberapa yang perlu dipatuhi para investor agar harta yang diinvestasikan mendapatkan berkah dari Allah, bermanfaat bagi orang banyak sehingga mencapai *falah* (sejahtera lahir-batin) di dunia juga diakhirat.<sup>45</sup>

Kegiatan investasi ilegal memiliki karakteristik dalam produk yang ditawarkan, antara lain: *retun* atau keuntungan yang ditawarkan sangat tinggi (bahkan seringkali tidak masuk

<sup>43</sup>Rico Nur Liham, Khaira Amalia Fachrudin, Mangasi Sinurat dan Muammar Khaddafi, *Manajemen Investasi*, Jawa Barat : CV. Jejak Anggota Ikapi, 2020, hlm 19

<sup>44</sup> Budi Untung, *Buku Cerdas Investasi*, Yogyakarta: CV. Andi Offset, 2011, hlm 101.

<sup>45</sup>Sakinah, *Investasi Dalam Islam*, *Jurnal Iqtishadia* Vol 1 No.2 Desember 2014

akal) dan/atau dalam jumlah yang dipastikan; produk investasi ditawarkan dengan janji akan dijamin dengan instrumen tertentu, seperti emas, giro, atau dijamin oleh pihak tertentu seperti Pemerintah, Bank dan lain-lain; menggunakan nama-nama perusahaan besar secara tidak sah untuk meyakinkan calon investor; dana masyarakat tidak dicatat dalam *segregated account* (akun yang terpisah) agar mudah digunakan secara tidak bertanggung jawab.<sup>46</sup> Bentuk umum yang ditawarkan dalam investasi ilegal berupa *fixed income products*, dimana produk ini menawarkan imbal hasil (*return*) yang dijanjikan secara *fixed* (tetap) dan tidak akan terpengaruh oleh risiko pergerakan harga di pasar; simpanan yang menyerupai produk perbankan (tabungan atau deposito), dimana pada beberapa kasus berupa surat *Delivery Order* (D/O) atau surat berharga yang diterbitkan suatu perusahaan; penyertaan modal investasi, dimana dana yang terkumpul dari masyarakat dijanjikan akan ditempatkan pada lebih dari satu instrumen keuangan atau pada sektor riil; program investasi *online* melalui internet, yang menjanjikan pengembalian dana investasi secara rutin.

Dalam pandangan ekonomi Islam dua opsi tersebut dimasukkan dalam kategori investasi ribawi dan berarti mendapatkan *income* riba. Maka dari itu dilarang. Sementara opsi terakhir dan investasi aktif dibolehkan dalam Islam. Pada sisi pengusaha (*intreprenuer*), dia boleh membiayai proyeknya dengan menggunakan modal sendiri, dengan menjual saham pada usahanya, atau meminjam dengan bunga. Dalam tatanan ekonomi Islam dua metode pertama dibolehkan, sedangkan metode terakhir dilarang. investasi termasuk kegiatan yang sangat dianjurkan dalam Islam meskipun dalam beberapa literature Islam klasik tidak ditemukan adanya *terminology* investasi dan istilah-istilah lainnya seperti pasar modal, investasi saham, obligasi dan lain sebagainya. Akan tetapi kebutuhan umat Islam terhadap investasi yang berdasarkan prinsip syariah sangat diperlukan untuk meminimalkan investasi pada lembaga-lembaga konvensional.<sup>47</sup>

Kegiatan investasi memungkinkan suatu masyarakat terus menerus meningkatkan kegiatan ekonomi dan kesempatan kerja, meningkatkan pendapatan nasional dan meningkatkan taraf kemakmuran masyarakat. Peranan ini bersumber dari tiga fungsi penting dari kegiatan investasi, yakni: (1) investasi merupakan salah satu komponen dari pengeluaran agregat, sehingga kenaikan investasi akan meningkatkan permintaan agregat, pendapatan nasional serta kesempatan kerja; (2) penambahan barang modal sebagai akibat investasi akan menambah kapasitas produksi; (3) investasi selalu diikuti oleh perkembangan teknologi.

<sup>46</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Saku Otoritas Jasa Keuangan*, Jakarta : OJK, 2015, hlm 322-323.

<sup>47</sup>Sakinah, *Op. Cit*, hlm 261

Kegiatan investasi sebagaimana dijelaskan di atas, memiliki manfaat dan dampak yang luas bagi perekonomian suatu negara. Namun demikian, secara prinsip, Islam memberikan panduan dan batasan yang jelas mengenai sektor mana saja yang boleh dan tidak boleh dimasuki investasi. Tidak semua investasi yang diakui hukum positif, diakui pula oleh syariat Islam. Oleh sebab itu, agar investasi tersebut tidak bertentangan, maka harus memperhatikan dan memperhitungkan berbagai aspek, sehingga hasil yang didapat sesuai dengan prinsip syariah.<sup>48</sup>

### C. Uraian Tentang Perumahan Syariah

Memiliki rumah adalah idaman siapa saja, karena perumahan merupakan kebutuhan dasar. Namun tidak semua orang dapat memenuhinya karena daya beli yang rendah yang disebabkan harga rumah yang tidak murah dan selalu naik. Selain itu, harga property seperti ini tidak ada patokan yang pasti karena semua didasarkan atas *supply and demand*, hukum penawaran dan permintaan lebih mendominasi harga sebuah rumah.<sup>49</sup>

Rumah merupakan salah satu aset yang mungkin paling mahal yang dapat dimiliki oleh seorang manusia selama hidupnya. Usaha untuk memiliki rumah seringkali merupakan upaya paling berat terutama bagi masyarakat yang hidup di perkotaan karena semakin mahalnya harga tanah dan rumah. Untuk mengatasi hambatan ini, skema kredit atau KPR (Kredit Pemilikan Rumah) sering menjadi pilihan banyak masyarakat. Di saat ekonomi yang kurang bergairah, kenaikan harga rumah dan tanah tersebut tidak selalu diiringi dengan kenaikan pendapatan sehingga semakin banyak masyarakat yang kesulitan untuk memiliki rumah.<sup>50</sup> Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.<sup>51</sup>

Perumahan syariah merupakan skema perumahan menggunakan transaksi yang sesuai dengan syariah Islam. Di masyarakat, perumahan syariah identik dengan perbankan padahal perumahan syariah tidak hanya dapat dilakukan dengan menggunakan intermediari

<sup>48</sup>Elif Pardiansyah, *Investasi dalam Perspektif Ekonomi Islam: Pendekatan Teoritis dan Empiris*, *Jurnal Ekonomi Islam* Volume 8, Nomor 2 (2017)

<sup>49</sup> Afit Kurniawan dan Nur Inayah, *Tinjauan Kepemilikan Dalam Kpr Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah*, *Jurnal Equilibrium* Volume 1, NO.2, Desember 2013

<sup>50</sup> Egi Arvian Firmansyah & Deru R Indika, *Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat*, *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan* Vol. 10. No. 3, Desember 2017, hlm 224

<sup>51</sup> Pasal 1 angka 2, Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman



perbankan, namun dapat juga menggunakan koperasi atau lembaga keuangan lainnya. Perumahan syariah pada dasarnya mengikuti prinsip-prinsip bagi hasil dan bagi rugi (*risk sharing* dan *profit sharing*) dan penerimaan serta pembayaran bunga atas pinjaman tidak dapat dikatakan sesuai syariah. Dengan demikian, perumahan syariah yang umum dilakukan adalah menggunakan perantara perbankan syariah yang menggunakan paling tidak dua kontrak yaitu kontrak jual beli (*murabahah*) dan kontrak sewa beli (*ijarah*).<sup>52</sup>

Kata syariah digunakan dalam arti luas dan arti sempit, dalam arti luas syariah dimaksudkan dengan keseluruhan ajaran norma-norma yang dibawa oleh Nabi Muhammad SAW, yang mengatur kehidupan manusia baik aspek kepercayaan maupun dalam aspek tingkah laku praktisnya.<sup>53</sup>

Perumahan syariah merupakan perumahan yang menggunakan konsep syari atau agama Islam, dimana seluruh penghuni nantinya dikhususkan untuk yang beragama muslim, dan di dalam perumahannya nanti akan dibangun berbagai fasilitas yang menunjang kegiatan penghuni khususnya kegiatan keagamaan, seperti masjid/musala, lapangan panahan. Jenis perumahan syariah ini biasanya dibangun oleh developer kecil sedangkan developer besar hanya sedikit yang maun menyentuh segmen ini.<sup>54</sup>

Islam mengajarkan kepada umatnya untuk berusaha mendapatkan kehidupan yang lebih baik di dunia sekaligus memperoleh kehidupan yang lebih baik di akhirat. Memperoleh kehidupan yang baik di dunia dandi akhirat inilah yang dapat menjamin dicapainya kesejahteraan lahir dan batin (*falah*).

<sup>52</sup> Egi Arvian Firmansyah & Deru R Indika, *Op.Cit.*, hlm 225

<sup>53</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah : Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalah*, Jakarta : Rajawali Pers, 2010, hlm 4

<sup>54</sup>Renno (Syafuruddin) Sann, *Millenial (gak) bisa Punya Rumah*, Jakawa Barat : CV. Jejak Anggota Ikapi, 2020, hlm 22

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

##### A. Waktu dan Tempat Penelitian

Waktu Penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan Oktober 2020 sampai dengan selesaidi bulan Mei 2021.

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan				
		Maret 2019				September 2020				Juni 2021				Juli 2021					September 2022			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4
1.	Pengajuan Judul																					
2.	Seminar Proposal																					
3.	Penelitian																					
4.	Penulisan dan Bimbingan Skripsi																					
5.	Seminar Hasil																					
6.	Sidang Meja Hijau																					

##### B. Metodologi Penelitian

###### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau doktrinal. Penelitian hukum normatif yang nama lainnya adalah penelitian hukum Doktrinal

yang disebut juga sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.<sup>55</sup>

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis yang mengarah pada penelitian yuridis normatif, yaitu menggunakan berbagai data sekunder seperti data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada.<sup>56</sup>

## 2. Sumber Data

Yang dimaksud dengan sumber data dalam penelitian adalah subyek dari mana dapat diperoleh.<sup>57</sup> Dalam penelitian ini penulis menggunakan 3 sumber data yaitu :

### a. Hukum Primer

Sumber hukum primer yang digunakan terdiri dari peraturan perundang undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.<sup>58</sup>

### b. Hukum Sekunder

Sumber hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.<sup>59</sup>

### c. Hukum Tersier

Sumber hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

---

<sup>55</sup> Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan ke-8, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm 14

<sup>56</sup> M. Iqbal Hasan, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia, 2002, hlm 58

<sup>57</sup> Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, Jakarta : Rajawali. 1987, hlm 93

<sup>58</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm 141

<sup>59</sup> *Ibid.*, hlm. 142

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini dilakukan dengan cara mendatangi langsung ke lapangan untuk memperoleh data yang berkaitan dengan masalah yang dibahas, penelitian ini dilakukan melalui Penelitian Pustaka (*Library Research*) merupakan Teknik kepustakaan adalah penelitian kepustakaan yang dilaksanakan dengan cara membaca, menelaah dan mencatat berbagai literatur atau bahan bacaan yang sesuai dengan pokok bahasan, kemudian disaring dan dituangkan dalam kerangka pemikiran secara teoritis.<sup>60</sup> Teknik ini dilakukan guna memperkuat fakta untuk membandingkan perbedaan dan atau persamaan antara teori dan praktek yang sedang penulis teliti terkait masalah aspek hukum pidana terhadap investasi perumahan syariah.

### 4. Analisa Data

Untuk melakukan analisa data dan menarik kesimpulan menggunakan metode penelitian kepustakaan. Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan mengambil data dari berbagai buku, sumber bacaan yang berhubungan dengan judul pembahasan, majalah maupun media massa, perundang-undangan dan wawancara.

Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan sesuai dengan penelitian yang dilakukan.

---

<sup>60</sup> Kartini Kartono, *Pengantar Metodologi Research*, Penerbit ALUMNI, Bandung, 1998, hlm.78



## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Investasi perumahan syariah di Indonesia diatur dalam, Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang penanaman modal, Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Modus yang dilancarkan pelaku untuk menipu korbannya, maka ancaman yang dikenakan Pasal 378 KUHP mengenai penipuan, Pasal 372 KUHP mengenai penggelapan dan Undang-undang No. 8 tahun 2010 tentang Tindak Pidana Pencucian Uang.
2. Faktor-faktor penyebab investasi berinvestasi pada usaha perumahan syariah yaitu faktor penegakan hukum, faktor ekonomi, faktor penawaran keuntungan pasti yang tidak wajar, faktor harga perumahan syariah murah. Kesemuanya itu memberikan dampak bagi kalangan konsumen yang menginvestasikan perumahannya untuk kedepannya, tetapi kenyataannya menimbulkan polemik di mata publik merasa tertipu.
3. Penerapan hukum pidana bagi pelaku usaha investasi perumahan syariah (Studi Putusan No.48/Pid.B/2020/PNCkr) dikenakan Pasal 378 KUHP dan dan 278 KUHPidana. Terdakwa I moch. Afif azhar dan Terdakwa II Saiful Mu'minin, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Turut serta menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak atas tanahnya. Keputusan hakim sudah tepat dalam menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa I moch. Afif azhar dan Terdakwa II Saiful Mu'minin oleh karena itu dengan pidana penjara masing-masing selama 1 (satu) Tahun dan 6 (enam) Bulan.

#### **B. Saran**

Saran yang dapat penulis berikan terkait dengan penulisan skripsi ini adalah :

1. Hendaknya kalangan pemerintah melakukan regulasi/peraturan mengenai masalah investasi perumahan Syariah agar nantinya tidak meluas kejahatan yang dilakukan si pelaku. Perbuatan pelaku sangat merugikan konsumen yang menginginkan investasi perumahan Syariah sehingga konsumen merasa tertipu berbagai cara si pelaku.
2. Hendaknya meningkatkan kesadaran dan pemahaman masyarakat terhadap kegiatan-kegiatan investasi perumahan syariah, agar dapat terhindar faktor kerugian masyarakat yang terjerumus pada penipuan investasi perumahan syariah dan memberikan informasi

manakala terjadi gejala-gejala terkait penipuan, penggelapan dan pencucian uang berkedok perumahan kepada kepolisian.

3. Untuk pembuat kebijakan, dalam upaya penegakan hukum terkait kasus bisnis berkedok investasi perumahan syariah, maka setidaknya harus ada Undang-undang khusus yang mengatur tentang larangan investasi perumahan berkedok penipuan, penggelapan dan pencucian uang. Baik itu dalam sektor perdagangan maupun investasi, karena pada saat sekarang ini pemilahan antara konteks investasi perumahan terkait dengan bisnis berkedok sangat sulit di bedakan, jika tidak benar-benar dilihat dari sistem bisnis yang diterapkan. Hal ini menyebabkan kebingungan dalam menentukan ketentuan apa yang dapat dijerat kepada para pelaku dalam upaya penegakan hukumnya. Sebab ketentuan diluar KUHP tidak semertamerta dapat di terapkan karena harus sesuai karakteristik yang terkandung didalam aturan tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. **Buku**

- Abdul Manan, 2014. **Peranan Hukum dalam Pembangunan Ekonomi**, Jakarta : Kencana
- Abdullah Firmansyah Hasan, 2011. **Waspadailah : Modus-modus Penipuan dan Perampokan di Sekitar Kita**. Jakarta : Mediakita
- Adami Chazawi, 2012. **Kejahatan Terhadap Tubuh & Nyawa**, Jakarta : Rajawali Press
- Adami Chazawi, 2013 **Pelajaran Hukum Pidana**, Jakarta : Rajawali Pers,
- Adiwarman A. Karim, 2001. **Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer**, Jakarta: Gema Insani Press
- Ahmad Ghazali, 2004. **Halal, Berkah, Bertambah. Mengenal dan Memilih Produk Investasi Syariah**, Jakarta: Elex Media Komputindo
- Budi Untung, 2011. **Buku Cerdas Investasi**, Yogyakarta : CV. Andi Offset,
- Didit Herlianto 2013. **Manajemen Investasi Plus Jurus Mendeteksi Investasi Bodong**, Yogyakarta : Gosyen Publishing
- Eduardus Tendelilin, 2001. **Analisa Investasi dan Manajemen Portofolio**, Yogyakarta : BPFE,
- Elvyn G. Masassya, 2006. **Cara Cerdas Mengelola Keuangan Pribadi** Jakarta: Elex Media Komputindo
- Hasan Abdullah Firmansyah, 2019. **Waspadailah. Modus-Modus Penipuan dan Perampokan di Sekitar Kita**. Cetakan Pertama, Jakarta : Mediakita
- Ismu Gunadi dan Jonaedi Efendi, 2014. **Cepat & Mudah Memahami Hukum Pidana**, Jakarta ; Kencana,
- Marwan Effendy, 2019. **Tipologi Kejahatan Perbankan dari Perspektif Hukum Pidana, Referensi**, Cetakan Pertama, Jakarta : Raja Grafindo Persada
- M. Iqbal Hasan, 2002. **Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya**. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia
- Mulyati Pawennei dan Rahmanuddin Tomalili, 2015. **Hukum Pidana**, Jakarta : Mitra Wacana Media
- Otoritas Jasa Keuangan, 2015. **Buku Saku Otoritas Jasa Keuangan**, Jakarta : OJK
- Peter Mahmud Marzuki, 2011. **Penelitian Hukum**, Jakarta : Kencana Prenada Media Group
- P.A.F. Lamintang, 2007. **Delik-Delik Khusus**, Bandung: Citra Aditya Bhakti,

- Renno (Syafuruddin) Sann, 2020. **Millenial (gak) bisa Punya Rumah**, Jakawa Barat : CV. Jejak Anggota Ikapi
- Rico Nur Liham, Khaira Amalia Fachrudin, Mangasi Sinurat dan Muammar Khaddafi, 2020. **Manajemen Investasi**, Jawa Barat : CV. Jejak Anggota Ikapi,
- Salim HS dan Budi Sutrisno, 2008. **Hukum Investasi di Indonesia**, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada,
- Siti Munawaraoh dan Sugiono, 2019. **Hukum Investasi**, Jakarta : Jakad Publishing
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, 2004. **Penelitian Hukum Normatif**, Cetakan ke-8, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Sumadi Suryabrata, 1987. **Metode Penelitian**, Jakarta : Raja
- Syamsul Anwar, 2010. **Hukum Perjanjian Syariah : Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalah**, Jakarta : Rajawali Pers
- Syarif Fadillah Chaerudi, 2004. **Korban Kejahatan dalam Perspektif Viktimologi dan Hukum Pidana Islam**. Jakarta: Ghalia Press
- Tongat, 2002. **Hukum Pidana Materiil**, Malang : UMM Press,
- Yahman, 2011. **Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan yang lahir dari hubungan Kontraktual**, Jakarta ; Prestasi Pustaka Publisher

## **B. Peraturan perundang-undangan**

### **KUHP (kitab undang-undang hukum pidana)**

Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

## **C. Jurnal dan Majalah**

Afit Kurniawan dan Nur Inayah, **Tinjauan Kepemilikan Dalam Kpr Syariah: Antara Murabahah, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, dan Musyarakah Mutanaqisah**, *Jurnal Equilibrium* Volume 1, NO.2, Desember 2013

Aldika Yafi Raharjo, **Pengembalian Kerugian Korban Sebagai Akibat Investasi Ilegal oleh Koperasi**, *Jurnal Jurist-Diction* Volume 3 No. 6, November 2020

Egi Arvian Firmansyah & Deru R Indika, **Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank: Studi Di Jawa Barat**, *Jurnal Manajemen Teori dan Terapan* Vol. 10. No. 3, Desember 2017



Firman Muhammad Arif, **Tinjauan hukum terhadap Resiko Investasi Bodong dan Aktualisasi Nalar *Istislah*, Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam** Vol. 14 No. 1, Juni 2020

Inforum, **Membedah Undang Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman**, Laporan Utama Majalah Edisi 3 tahun 2010

Mila Surahmi, **Perlindungan Hukum bagi Korban Penipuan Investasi** (Strudi Kasus di Kota Palembang), *Jurnal Thengkyang* Vol 2, No.1, Juni 2019

#### **D. Internet**

Ananda Muhammad Firdaus, **Polisi Ungkap Penipuan Jual Beli Rumah Berkedok Syariah**, <https://www.ayobogor.com/read/2019/11/28/5128/polisi-ungkap-penipuan-jual-beli-rumah-berkedok-syariah.html> diakses tanggal 18 Desember 2020

Ekbis, **“Perumahan Syariah Booming, hati-hati Penipuan?”**, <https://sumeks.co/properti-syariah-booming-tapi-hati-hati-penipuan/html>, diakses tanggal 16 Desember 2020

Gatot Eddy Pramono, **Polisi Ungkap Tipu-Tipu Perumahan Syariah**, <https://mediaindonesia.com/megapolitan/274442/polisi-ungkap-tipu-tipu-perumahan-syariah> diakses tanggal 18 Desember 2020

Irma Vita, **“Kasus Penipuan Perumahan Berkedok Syariah”**, <https://irmadevita.com/2020/kasus-penipuan-perumahan-berkedok-syariah/html>, diakses tanggal 16 Desember 2020

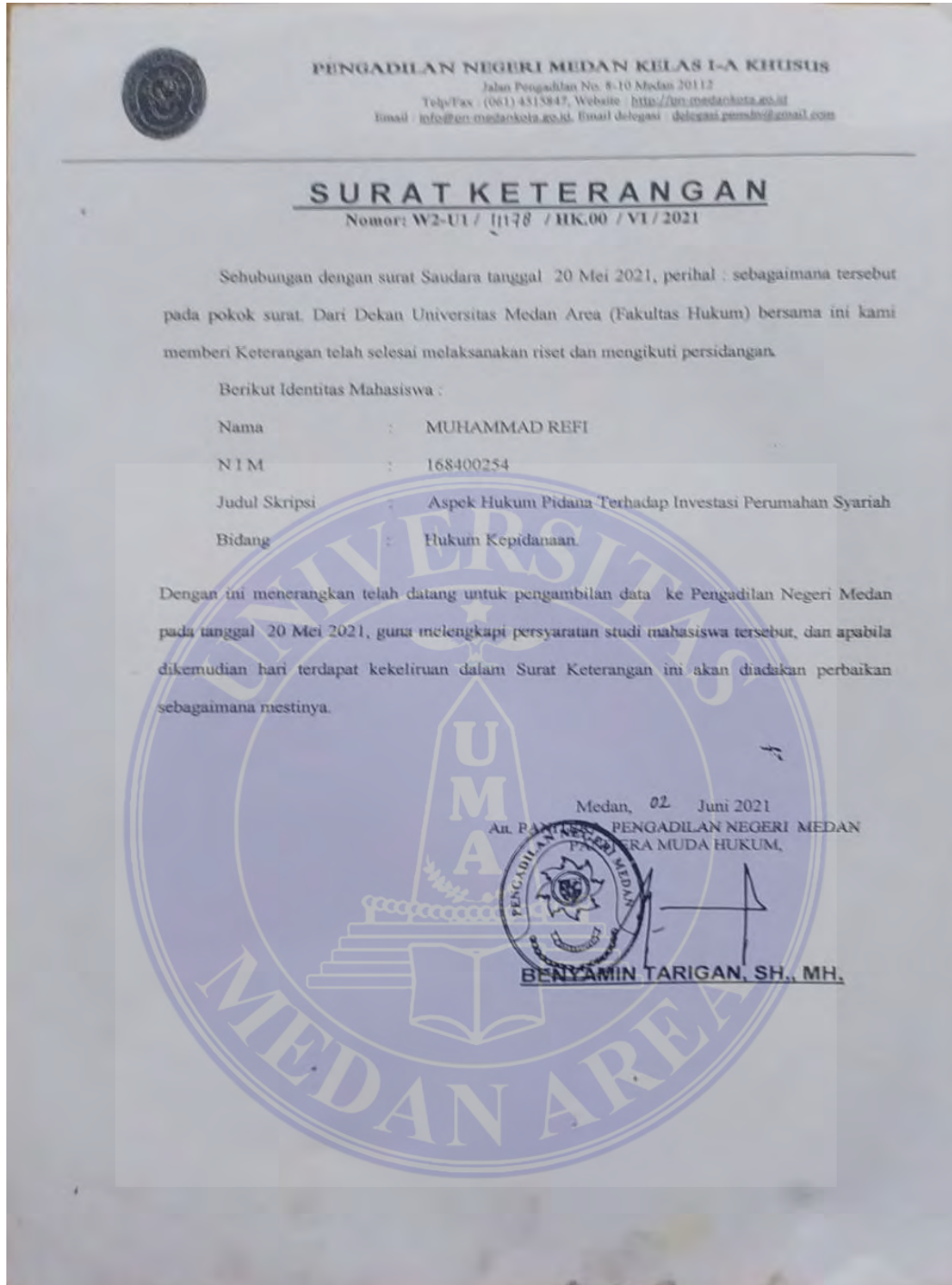
Irwan Andrianto, **Unsur-Unsur Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan**, <http://irwanandrianto.blogspot.com/2012/09/unsur-unsur-tindak-pidana-penipuan-dan.html>, diunduh pada tanggal 17 Desember 2020

Prayogo, **“Keuntungan Investasi Property Syariah atau perumahan Syariah”**, <https://rumahsyari123.com/keuntungan-investasi-properti-syariah-dan-perumahan-syariah/html>, diakses tanggal 17 Desember 2020

Supandi Syahrul *Ketua DPD REI Jawa Timur Komisariat Madura*, **Mangsa dan Modus Penipuan Properti Syariah**, <https://news.detik.com/kolom/d-4899234/mangsa-dan-modus-penipuan-properti-syariah> diakses tanggal 28 Oktober 2020

Team Money, **“Kampung Kurma (Investasi Bodong Berkedok Syariah) yang viral dan Heboh”**, dimuat pada <https://blog.amartha.com/kampung-kurma-investasi-bodong-berkedok-syariah-yang-viral-dan-heboh/> diakses tanggal 28 Oktober 2020









Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGADILAN NEGERI CIKARANG



PUTUSAN  
NOMOR 48/Pid.B/2020/PNCKrTANGGAL 20 April 2020

Terdakwa

1. MOCH AFIF AZHAR
2. SAIFUL MU'MININ





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

PUTUSAN  
Nomor 48/Pid.B/2020/PNCkr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cikarang yang mengadili perkara pidana dengan acara pemeriksaan biasa dalam tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara No.

Terdakwa :

Terdakwa I;

1. Nama Lengkap : MOCH AFIF AZHAR.
2. Tempat Lahir : Bogor.
3. Umur / Tanggal Lahir : 26 Tahun / 19 Mei 1993.
4. Jenis Kelamin : Laki-laki.
5. Kebangsaan : Indonesia.
6. Tempat Tinggal : Bukit Cimanggu Villa Blok N-2/10 Rt.001  
Rw.011, Kelurahan Ciledak, Kecamatan Tanah Sereal,  
Kota Bogor.
7. Agama : Islam.
8. Pekerjaan : Manager Divisi PT. ARM Cipta Mulia  
Development.

Terdakwa II;

1. Nama Lengkap : WAIFUL MU'MININ.
2. Tempat Lahir : Tegal.
3. Umur / Tanggal Lahir : 40 Tahun / 5 Juli 1979.
4. Jenis Kelamin : Laki-laki.
5. Kebangsaan : Indonesia.
6. Tempat Tinggal : Kampung Nyencle RT.001 Rw.001,  
Kelurahan Cilangkap Kecamatan Tapos Kota Depok.
7. Agama : Islam.
8. Pekerjaan : General Manager PT. ARM Cipta Mulia  
Development. Terdakwa I

ditangkap tanggal 8 November 2019 .

Terdakwa I ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negeri No. 1:

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

Halaman 1 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCkr



putu

kamahagung.go.id

6. Hakim Pengadilan Negeri Cikarang Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri Cikarang sejak tanggal 28 Februari 2020 sampai dengan tanggal 27 April 2020;

Terdakwa II ditangkap tanggal 09 November 2019 .

Terdakwa II ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 19 November 2019 sampai dengan tanggal 08 Desember 2019;

2. Penyidik Perpanjangan Oleh Penuntut Umum sejak tanggal 09 Desember 2019 sampai dengan tanggal 07 Januari 2020;

3. Penuntut sejak tanggal 19 Desember 2019 sampai dengan tanggal 07 Januari 2020;

4. Penuntut Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri Cikarang sejak tanggal 08 Januari 2020 sampai dengan tanggal 06 Februari 2020;

5. Hakim Pengadilan Negeri Cikarang sejak tanggal 29 Januari 2020 sampai dengan tanggal 27 Februari 2020;

6. Hakim Pengadilan Negeri Cikarang Perpanjangan Pertama Oleh Ketua Pengadilan Negeri Cikarang sejak tanggal 28 Februari 2020 sampai dengan tanggal 27 April 2020;

Terdakwa I dipersidangan didampingi oleh Penasihat Hukum yaitu Nurul Amalia, SH., MH., Alhamd Drajad Ibrahim, SH., Kosantino Shidiq Permana, SH., Cece Haryadi, SH., Faisal Sazli Siagian, SH., Almi Al Djufri, S.Sy., M.Si., Mardawati, SH., Dedi Suwarno, SH., Oki Arsalna Damayanti, SH., dan Siti Nur Solihat, SH., Para Advokat , Konsultan Hukum dan Advokat Magang yang berkantor di Jakarta Justice Center Law Firm, yang berkedudukan di Jalan Guru Muhyin Nomor 166 RT 14 RW 02, Kelurahan Kemeng Agung, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 07 Februari 2020;

Terdakwa II dipersidangan didampingi oleh Penasihat Hukum yaitu RICKY YANTAMAZAYA MUNTHER, SH., MH. Advokat yang berkantor di Advokat Firma Hukum Ricky Al Munawwar & Rekan , yang berkedudukan di Piriwata Asri, Blok N Nomor 3 RT 006, RW 009, Kelurahan/Desa Dranggong, Kecamatan Sukakuta Kota Serang Banten berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 11 Desember 2019;

Pengadilan Negeri tersebut. Setelah

membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cikarang Nomor : 48/Pid.B/2020/PN-Ckr tanggal 2 Maret 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim.

*Hakim : 2 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PN-Ckr*

putu



kamahagung.go.id

- Penetapan Majelis Hakim Nomor 48/Pid.B/2020/PN-Ckr tanggal 2 Maret 2020 tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan.

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

Setelah mendengar Pembelaan dari Penasehat Hukum Terdakwa I tertanggal 3 April 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut.

1. Memutuskan Menyerima Nota Pembelaan (*Pleidooi*) Penasihat Hukum Terdakwa I Mochamad Afif Azhar untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan Memutus Terdakwa I Mochamad Afif Azhar untuk seluruhnya tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana melanggar Pasal 154 Jo. Pasal 137 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP.
3. Menyatakan dan Memutuskan Terdakwa I Mochamad Afif Azhar bebas dari segala Dakwaan, atau Menyatakan dan Memutuskan Terdakwa I Mochamad Afif Azhar lepas dari segala Tuntutan hukum.
4. Memutuskan Terdakwa I Mochamad Afif Azhar bebas karena di lepaskan dari tahanan Lembaga Pemasarakatan atau Rumah Tahanan Negara.
5. Memulihkan hak Terdakwa I Mochamad Afif Azhar dalam hal kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya seperti semula.
6. Membebaskan biaya perkara kepada negara.





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah

berpendapat

Setelah mendengar Pembelaan dari Terdakwa I tertanggal 13 April 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut.

1. Menyatakan segala  
Dakwaan terlewat  
dari segi

2. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon hukuman yang ringan. Setelah mendengar Pembelaan dari Terdakwa II secara lisan tertanggal

17 April 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut.

1. Menyatakan  
dan Me

2. Apabila Setelah

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

Setelah mendengar Tanggapan Terdakwa I dan Penasehat Hukum Terdakwa I serta Terdakwa II terhadap tanggapan Penuntut Umum yang disampaikan secara lisan dipersidangan yang pada pokoknya tetap pada permohonannya.

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

K E S A T I

Bahwa mereka Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR dan Terdakwa 2. SAIFUL MUHAMMADIN bersama-sama dengan saksi ARIA DURMAN (yang perkaranya diajukan dalam berkas perkara terpisah), baik bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama, pada waktu yang sudah tidak dapat diingat lagi dengan pasti sejak bulan April 2015 sampai dengan bulan September 2016 atau setidaknya tidaknya pada suatu waktu antara tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 bertempat Kp. Sudiman, Desa Cimanggis Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor atau setidaknya tidaknya pada suatu tempat dalam daerah hukum pengadilan Negeri Cibinong, namun karena Terdakwa 1 dan Terdakwa 2 ditahan di Lapas Kelas III Cikarang Kabupaten Bekasi, serta sebagian besar saksi- saksi bertempat tinggal lebih dekat kepada Pengadilan Negeri Kelas II Cikarang Kabupaten Bekasi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 34 ayat 2 Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-Undang

Halaman 4 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu

[mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

Hukum Acara Pidana maka Pengadilan Negeri Kelas II Cikarang Kabupaten Bekasi berwenang memeriksa dan mengadili perkaranya, sebagai orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang perbuatan tersebut dilakukan oleh para Terdakwa sebagai berikut :

-Bahwa pada sekitar bulan Maret tahun 2015 sampai dengan tahun 2016, saksi ARIA DURMAN selaku Direktur PT ARM Cipta Mulia Development, mengangkat Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR sebagai Project Manager De' Alexandria Residance, dan memberikan training tentang pemasaran atau penjualan perumahan De'alexandria yang terletak di Kp. Sudimampir, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, kepada Terdakwa 1 dan Terdakwa 2 serta para Sales, dan saksi serta penjelasan yang diberikan oleh saksi ARIA DURMAN yaitu tentang :

1. Spek perumahan DE'ALEXANDRIA
  - a. Pondasi Beton Bertulang (K225)
  - b. Dinding Bata Ringan.
  - c. Rangka Atas Baja Ringan
  - d. Genteng Flat.
  - e. Plafon Gypsum Board
  - f. Kusen Kayu Meranti
  - g. Daun Pintu dan Teak Wood.
  - h. Lantai Keramik 40x40cm
  - i. Listrik Closet duduk
  - j. Listrik 1.300Watt
  - k. Air Sumur Bor
  - l. Carport Batu Amuyangan
2. Harga Cash :
  - a. Type 36 sebanyak 80 Uni dengan luas 72M dengan harga cash  
t 2 a  
Rp.  
241.500.000,-.
  - b. Type 45 sebanyak 50 Uni dengan luas 84M dengan harga cash  
t 2 a  
Rp.  
296.100.000,-.
  - c. Type 54 sebanyak 40 Uni dengan luas 90M dengan harga cash  
t 2 a



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu

kamahagung.go.id

d. Type 72 sebanyak 23 Unit dengan luas 100M2 dengan harga cash Rp. 556.500.000,-.

e. Type 100 sebanyak 90 Unit dengan luas 150M2 dengan harga cash Rp. 777.000.000,-.

3. Sistem Pembayaran :

Dengan sistem pembayaran dilakukan secara Cash, atau transfer langsung ke rekening atau ke rekening Aria Durman karena belum ada rekening Perusahaan, penanganannya akan dilakukan pada bulan Agustus 2015 dan serah terima kunci pada tahun 2016, saat itu saksi ARIA DURMAN menjelaskan bahwa Perumahan THE ALEXANDRIA belum memiliki izin lokasi dan status tanah belum memiliki bukti kepemilikan;

-Bahwa kemudian atas arahan dari saksi ARIA DURMAN tersebut selanjutnya Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR pada tanggal 3 Maret 2015 di kantor pemasaran De'Alexsandria, memasarkan Perumahan THE ALEXANDRIA, letaknya di Kampung Sudimampir RT.003/004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojongsgede, Kabupaten Bogor, dilakukan melalui Broadcast lewat Whats App, Black Berry Masanger dan Facebook, memasarkan penjualan perumahan De'Alexsandria Residence yang rencananya akan dibangun 300 Unit perumahan dengan luas tanah kurang lebih 3 Ha, serta Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ sebagai General Manager memasarkan Cluster The New Alexandria sebanyak 200 Unit seluas seluas ± 4 Ha, padahal saat itu saksi ARIA DURMAN belum mengurus status kepemilikan tanah yang akan dibangun perumahan De'Alexsandria Residence, dan Cluster The New Alexandria selbelum menjadi Asset milik saksi ARIA DURMAN atau milik PT. ARM Cipta Mulia Development atau broadcast Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR dan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ tersebut, kemudian saksi Faridz Leo mendapatkan informasi dari beranda Facebook akun Istrinya, bahwa ada Brosur Perumahan De'Alexsandria Residence yang dipasarkan, sehingga saksi Faridz Leo menghubungi nomor sales yang ada di brosur tersebut, serta Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, setelah itu Saksi Faridz Leo mendatangi lokasi perumahan De'Alexsandria Residence didampingi oleh Sales Marketing sdr. Farhan mengenai Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, dan pada saat itu Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR menyampaikan bahwa rumah tersebut berbasis syariah dan menjelaskan tentang konsep perumahan syariah kepada saksi Faridz Leo sebagai berikut :

- a. Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba.

Halaman 6 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr



putu

kamahagung.go.id

- b. Tidak ada pengecekan BI Check
- c. Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akandicarikan solusinya.
- d. Jika pembayaran cicilan terhambat, maka tidak dikenakan denda.
- e. Proses Akad tidak akan ada masalah.

-Bahwa atas penjelasan sales Farhan dan Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR tersebut, saksi Faridz Leo merasa tertarik untuk kemudian membayar booking fee sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), untuk unit rumah di Blok E 50 dengan luas tanah 72 M2 dan bangunan 36 M2, dengan harga Rp. 379.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) dan karenarencananya membeli dengan cara kredit selama 10 tahun (120 bulan) selanjutnya saksi Faridz Leo menandatangani Akad Perjanjian 'Istishna' No. 072/API/De' Alexandria Residence Bojonggede/1/2016 tanggal 17 Januari 2017, dengan Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, yang dibuat dihadapan Notaris ARTATI SARI DJEKI, SH, kemudian setelah penandatanganan akad tersebut saksi Faridz Leo mulai membayar angsuran, namun setelah angsuran berjalan selama kurang lebih dua tahun, perumahan yang dibangun oleh Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR yang mengatas namakan saksi ARIA DURMAN tidak pernah ada, padahal mengenai pelaksanaan pembangunan dalam Akad Istishna' dimulai bulan Nopember 2015 dan akan diserahkan kepada saksi Faridz Leo paling lambat bulan Oktober tahun 2017, atas kejadian tersebut diatas Saksi Faridz Leo mengalami kerugian materiil kurang lebih sebesar Rp.73.457.036,- (tujuh puluh tiga juta empat ratus lima puluh tujuh ribu tiga puluh enam rupiah), dan pada saat saksi Faridz Leo menanyakan mengenai status kepemilikan tanah tersebut kepada Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, karena saksi Faridz Leo telah membayar cicilan/angsuran rumah sebanyak 12 kali dengan beban cicilan tiap bulannya sebesar Rp. 3.200.000,- (tiga juta dua ratus empat ribu) dimulai pada bulan Maret 2016 yang dibayarkan ke rekening atas nama PT. ARM CIPTA MULIA pada bank BNI Syariah dengan No. Rek : 0377472963, saat itu Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR menjelaskan tanah tersebut masih dalam pembayaran kepada pemilik tanah, dan PT. ARM CIPTA MULIA belum memiliki ijin lokasi serta IMB akan dibuat setelah uang dari para konsumen terkumpul seluruhnya.

-Bahwa selanjutnya saksi ARIA DURMAN juga telah mengarahkan dan menunjuk Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ untuk memasarkan perumahan The New Alexandria yang terletak di Jl. Raya sudimampir tonjong Rt.003/003 Kp. Sudimampir Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, yang

*Halaman 7 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCkr*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu kamahagung.go.id

pada saat itu Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ selaku General Manager Proyeknya dan terhadap perumahan The New Alexandria yang dipasarkan melalui Broadcast lewat Whats App, Black Berry Masangger dan Facebook, dan Aplikasi lainnya oleh para sales dan Terdakwa 1. SAIFUL MU'MININ, lalu pada Februari 2016 saksi PRIHANTO melihat iklan di aplikasi media OLX saat itu di pasarkan perumahan The New Alexandria berbasis syariah, selanjutnya saksi PRIHANTO mendata diri ke kantor Pemasarannya di daerah Kp. S. dimampir Rt.003/04 Desa Cimangis Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor dan bertemu dengan salesnya serta Terdakwa 2.SAIFUL MU'MININ yang menjelaskan tentang konsep perumahan syariah yaitu :

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

- Tidak ada pengecekan BI Checking;

- Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akandicarikan solusinya;

- Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda;

- Proses Akad tidak akan ada masalah.

- Bahwa atas ucapan dan perkataan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ tersebut, saksi PRIHANTO langsung percaya dan melakukan pembayaran booking fee sebesar Rp.2000.000,00 (dua juta rupiah) dengan cara transfer ke rekening BNI Syariah Nomor 0377472963 atas nama PT. ARM Cipta Mulia Deploymen, kemudian saksi PRIHANTO melakukan Perjanjian Akad Istishna dengan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ selaku General Manager yang mewakili saksi ARIA DURMAN, sebagaimana Akad Nomor .123/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/IX/2016 tanggal 17 September 2016 Pihak Pertama Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ dan Pihak Kedua PRIHANTO, dengan harga kredit sebesar Rp.441.852.000,00 (empat ratus empat puluh satu juta delapan ratus lima puluh dua ribu rupiah) selama 10 tahun dan akan dibangun bulan Nopember 2015 dan diselesaikan pada bulan April 2018. Namun setelah perjanjian tersebut dilaksanakan dengan saksi SAIFUL MU'MININ sampai dengan sekarang faktanya perumahan the new alexandria, tidak pernah diserahkan bangunannya oleh Terdakwa SAIFUL MU'MININ maupun saksi ARIA DURMAN kepada konsumen sebanyak 60 (enam puluh orang), dengan kerugian sekitar Rp.12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah), atas kejadian tersebut saksi korban PRIHANTO merasa dirugikan sejumlah Rp.83.011.50,00 (delapan puluh tiga juta lima ratus satu ribu lima ratus lima puluh rupiah), dan ternyata tidak hanya saksi PRIHANTO sendiri yang menjadi korban, tetapi ada

*Halaman 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCkr*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

sekitar 210 (dua ratus sepuluh) orang lainnya, yang menjadi korban yaitu perumahan syariah DE'Alexsandria Residence sebanyak 150 (seratus lima puluh) orang dengan Total kerugian sekitar Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) dan perumahan syariah The New Alexandria Residence sebanyak 60 (enam puluh) orang dengan kerugian sekitar Rp.12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah) dan dari jumlah korban tersebut yang telah menguasai kepada saksi Faridz Leo untuk mewakili para korban terkait perumahan syariah De'Alexsandria Residence dan The New Alexandria Residence sebagaimana surat kuasa tanggal 31 Oktober 2017 sebanyak 41 (empat puluh satu) orang, antara lain :

NO	NAMA	NO	NAMA
1	FAHRUDIN	21	YUNIS KRIPSIAWAN W
2	HERMAWAN TRI R	22	ALI IMRON
3	ANGGELICA AGNES K	23	M RIFAI SYUKRI HAJJI ALM
4	HENI SURYANI	24	PARNO
5	BOBBY D	25	RIKI HARPAN
6	CHAERUL AHMAD	26	RUSDIA TORO
7	BUDI SETIAWAN	27	SANDA ADITYA ARSANDI
8	FELICIA OLUAN	28	WASILATUN
9	AGUS HIDAYAT CHOLIQ	29	KIJATI PANDEGO
10	YUSUP MULYANA	30	M YOGI ISKANDAR N
11	ZUL FAHMI	31	NURMAULIDIA
12	PARYOTO	32	NIKO HADITIA SAMOSIR
13	DWITAMA ARYANA S	33	BAHARUDIN YUDHA P
14	FARDYANSYAH PUTRA	34	SAIFUDIN
15	IBRAHIM HARRIADI	35	TEGUH SETIAWAN
16	MH NAPIZAL K	36	DINI KURNIA SARI, SH
17	UMAR DA'IN	37	PRIHANTO
18	ARIF HANDOKO	38	RUDI TANTO

untuk melaporkan Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, dan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ dan saksi ARIA DURMAN ke Kepolisian, dan atas perbuatan para Terdakwa tersebut para korban mengalami kerugian total seluruhnya sebesar Rp.18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah), atau setidaknya sekitar jumlah itu;

Perbuatan Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR dan Terdakwa 2. SAIFULMU'MININ sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHPidana Jo Pasal 55 ayat (1) KUHPidana

*Halaman 9 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PN Ckr*



putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

KE DUA ATAU  
Bahwa mereka Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR dan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ bersama-sama dengan saksi ARIA DURMAN (yang perkaranya diajukan dalam berkas perkara ternis b) baik bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama, pada waktu dan tempat sebagaimana telah diuraikan dalam dakwaan kesatu tersebut diatas, sebagai orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan dengan sengaja dan melawan hukum, memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan, perbuatan tersebut dilakukan oleh para Terdakwa dengan cara sebagai berikut :

-Bahwa pada bulan Maret tahun 2015 sampai dengan tahun 2016, saksi ARIA DURMAN selaku Direktur PT. Akma Cipta Mulia Development, mengangkat Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR sebagai Proyek Manager De' Alexandria Residence, dan memberikan training serta penjualan perumahan De'alexandria yang terletak di Kp. Sudimampir, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, kepada Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ, serta kepada para Sales, dilokasi perumahan DE'ALEXANDRIA, dengan arahan menjelaskan tentang :

1. Spek perumahan DE'ALEXANDRIA :

- a. Pondasi Beton Bertulang (2.5)
- b. Dinding Bata Ringan
- c. Rangka Atas Baja Jangan.
- d. Genteng Felt.
- e. Plafon Gypsum Board
- f. Kusen Kayu Meranti
- g. Daun Pintu Dobe Teak Wood.
- h. Lantai Kremmik 40x40cm
- i. Sanitas Closet duduk
- j. Listrik 1.300Watt
- k. Air Sumur Bor
- l. Carport Batu Amuyangan

2. Harga Cash :

- Type 36 sebanyak 80 Unit dengan luas 72M2 dengan harga cash Rp. 241.500.000,-.
- Type 45 sebanyak 50 Unit dengan luas 84M2 dengan harga cash

Halaman 10 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/Pd/Ckr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu

kamahagung.go.id

Rp. 296.100.000,-.

-Type 54 sebanyak 40 Unit dengan luas 90M2 dengan harga cash Rp. 364.350.000,-.

-Type 72 sebanyak 13 Unit dengan luas 100M2 dengan harga cash Rp. 556.500.000,-.

-Type 100 sebanyak 20 Unit dengan luas 150M2 dengan harga cash Rp. 777.000.000,-.

3. Sistem Pembayaran :

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

-Bahwa kemudian atas arahan dari saksi ARIA DURMAN tersebut, selanjutnya Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR pada tanggal 3 Maret 2015 berinteraksi dengan kantor pemasaran De Alexandria, memasarkan Perumahan DE'ALEXANDRIA, letaknya di Kampung Sudimampir RT.003/004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, dilakukan melalui Broadcast lewat Whats App, Black Berry Masangger dan Facebook, memasarkan penjualan perumahan De'Alexsandria Residence yang rencananya akan dibangun 300 Unit perumahan dengan luas tanah kurang lebih 3 Ha, serta Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ sebagai General Manager memasarkan Cluster The New Alexandria sebanyak 200 Unit seluas seluas ± 4 Ha, padahal saat itu saksi ARIA DURMAN belum mengurus status kepemilikan tanah yang akan dibangun perumahan De'Alexsandria Residence dan Cluster The New Alexandria serta belum menjadi aset milik saksi ARIA DURMAN atau milik PT. ARM Cinta Media Development, dan atas broadcast Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR dan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ tersebut, kemudian saksi Faridz Leo mendapatkan informasi dari beranda Facebook akun Istrinya, bahwa ada Brosur perumahan De'Alexsandria Residence yang dipasarkan, sehingga saksi Faridz Leo menghubungi nomor sales yang ada di brosur tersebut, serta menghubungi Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, dan setelah itu Saksi Faridz Leo mendatangi lokasi perumahan De'Alexsandria Residence didampingi oleh Sales Marketing sdr.Farhan maupun Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, dan pada saat itu Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR menyampaikan bahwa rumah tersebut berbasis syariah dan menjelaskan tentang konsep perumahan syariah kepada

Halaman 11 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PN/CKr





putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

saksi Faridz Leo yaitu :

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

-Bahwa atas penjelasan saksi Terdakwa dan Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR tersebut, saksi Faridz Leo merasa tertarik dan kemudian membayar booking fee sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk unit rumah di Tipe E.66 dengan luas tanah 72 M2 dan bangunan 36 M2, dengan harga sebesar Rp.379.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) dan kemudian akhirnya membeli dengan cara kredit selama 10 tahun (120 bulan), selanjutnya saksi Faridz Leo menandatangani Akad Perjanjian Istimewa No. 072/API/De' Alexandria Residence Bojonggede/1/2016 tanggal 17 Januari 2017, dengan Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, yang dibuat dihadapan Notaris ARTATI SRI REDJEKI, SH, kemudian setelah penandatanganan akad tersebut saksi Faridz Leo mulai membayar angsuran, namun setelah angsuran berjalan selama kurang lebih dua tahun, perumahan yang dijanjikan Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR yang mengatas namakan saksi ARMAN DURMAN tidak pernah ada, padahal mengenai pelaksanaan pembangunan dalam Akad Istimewa dimulai bulan Nopember 2015 dan akan diserahkan terimakan kepada saksi Faridz Leo paling lambat bulan Oktober tahun 2017, atas kejadian tersebut dan atas Saksi Faridz Leo mengalami kerugian materi kurang lebih sebesar Rp.73.457.036,- (tujuh puluh tiga juta empat ratus lima puluh tujuh ribu tiga puluh enam rupiah), dan pada saat saksi Faridz Leo menandatangani mengenai status kepemilikan tanah tersebut kepada terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR karena saksi Faridz Leo telah membayar cicilan/angsuran rumah sebanyak 12 kali dengan besaran cicilan tiap bulannya sebesar Rp. 200.000,- ( tiga juta dua ratus empat ribu) dimulai pada bulan Maret 2016 yang dibayarkan ke rekening atas nama PT. ARM CIPTA MULIA pada bank BNI Syariah dengan No. rek : 0377472163, pada waktu itu Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, menyerahkan tanah tersebut masih dalam perantara kepada pemilik tanah, dan PT. ARM CIPTA MULIA belum memiliki ijin lokasi serta IMB karena mengurus setelah uang dari para konsumen terkumpul seluruhnya, tetapi uang milik saksi Faridz Leo dan konsumen lainnya sebanyak 150 (seratus lima puluh orang) dengan jumlah uang seluruhnya

*Halaman 12 dari 12 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*





putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

sekitar Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) tidak pernah dikembalikan oleh saksi ARIA

DURMAN, tetapi telah dipergunakan oleh saksi ARIA DURMAN untuk kepentingan pribadinya diluar peruntukan pembangunan Perumahan The New Alexandria;

-Bahwa selanjutnya saksi ARIA DURMAN juga telah mengarahkan dan memerintahkan Terdakwa 2.

SAIFUL MU'MININ untuk memasarkan perumahan The New Alexandria yang terletak di Jl Raya sudimampir tonjong Rt.003/04 Kp. Sudimampir Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, dan setelah itu Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ selaku General Manager proyek memasarkan

perumahan The New Alexandria melalui Broadcast lewat Whats App, Black Perry Masanger dan Facebook, serta Aplikasi lainnya oleh para sales dan Terdakwa 2, lalu kemudian pada bulan Februari

2016 saksi PRIHANTO melihat iklan di aplikasi media OLX saat itu dipasarkan perumahan The New Alexandria berbasis syariah, selanjutnya saksi PRIHANTO mendatangi kantor Pemasarannya di daerah

saksi Sudimampir Rt.003/04 Desa Cimanggis Kec Bojong Gede Kabupaten Bogor dan bertemu dengan sales dan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ, kemudian Terdakwa 2 SAIFUL MU'MININ menjelaskantentang konsep perumahan syariah :

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

-Tidak ada pengecekan BI Checking.

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

-Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda.

-Proses Akad tidak akan ada masalah.

-Bahwa atas penyampaian konsep perumahan syariah dari terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ tersebut

diatas, kemudian saksi PRIHANTO berminat membeli unit rumah The New Alexandria dan kemudian

melakukan pembayaran booking fee sebesar Rp.2.000.000,00 (dua juta rupiah) dengan cara transfer ke

rekening BNI Syariah Nomor 0377472963 atas nama PT. ARM Cipta Mulia Development, setelah itu

saksi PRIHANTO melakukan Perjanjian Akad Istishna dengan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ selaku

General Manager yang mewakili saksi ARIA DURMAN, sebagaimana Akad Nomor .123/API/The New

Alexandria Residence Bojonggede/IX/2016 tanggal 17 September 2016, Pihak Pertama Terdakwa 2.

SAIFUL MU'MININ dan Pihak Kedua PRIHANTO, dengan bunga credit sebesar Rp.441.852.000,00

(empat ratus empat puluh satu juta delapan ratus lima puluh dua ribu rupiah) selama 10 (sepuluh) tahun

dan akan dibangun

*Halaman 12 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

bulan Nopember 2015 dan diselesaikan bulan April 2018. Namun setelah perjanjian tersebut ditandatangani dengan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ, sampai dengan sekarang faktanya perumahan the new alexandria, tidak pernah diserahterimakan bangunannya oleh Terdakwa SAIFUL MU'MININ maupun saksi ARIA DURMAN kepada konsumen sebanyak 60 (enam puluh orang) dengan kerugian sekitar Rp.12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah), atas kejadian tersebut saksi korban PRIHANTO merasa dirugikan sejumlah Rp.23.501.550,00 (delapan puluh tiga juta lima ratus satu ribu lima ratus lima puluh rupiah), dan ternyata korban hanya saksi PRIHANTO sendiri yang menjadi korban, tetapi ada sekitar 210 (dua ratus sepuluh) orang lainnya yang menjadi korban yang uangnya telah dipergunakan oleh saksi ARIA DURMAN untuk kepentingan pribadinya diluar kepentingan pembangunan perumahan yaitu perumahan syariah DE'Alexsandria Residence sebanyak 150 (seratus lima puluh) orang dengan Total kerugian sekitar Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) dan perumahan syariah The New Alexandria Residence sebanyak 60 (enam puluh) orang dengan kerugian sekitar Rp.12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah) dan dari jumlah korban tersebut yang telah menandatangani surat kuasa kepada saksi Faridz Leo untuk mewakili para korban terkait perumahan syariah DE'Alexsandria Residence dan The New Alexandria Residence sebagaimana surat kuasa tanggal 31 Desember 2017 sebanyak 41 (empat puluh satu) orang, antara lain :

NO	NAMA	NO	NAMA
1	FAHRUDIN	21	YUNIS KRIPSIWAN W
2	HERMAWAN TRI R	22	ALI IMRON
3	ANGGELICA AGNES K	23	M RIFAI SYUKRI HAJJI ALM
4	HENI SURYANI	24	PARNO
5	BOBBY D	25	RIKI HARPAN
6	CHAERUL AHMAD	26	RUSDIA TORO
7	BUDI SETIAWAN	27	SANDA ADITYA ARSANDI
8	FELICIA OLUAN	28	WASILATUN
9	AGUS HIDAYAT CHOLIQ	29	KIJATI PANDEGO
10	YUSUP MULYANA	30	M YOGI ISKANDAR N
11	ZUL FAHMI	31	NURMAULIDIA
12	PARYOTO	32	NIKO HADITIA SAMOSIR
13	DWITAMA ARYANA S	33	BAHARUDIN YUDHA P
14	FARDYANSYAH PUTRA	34	SAIFUDIN
15	IBRAHIM MALINDA	35	AGUS SETIAWAN
16	MH NAPIZAL K	36	DINI KURNIA SARI, SH



17	UMAR DA'IN	37	PRIHANTO
18	ARIF HANDOKO	38	RUDI TANTO
19	KURNIAWAN WIDI P		
20	ABDURR ROFIK		

untuk melaporkan Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ, dan saksi ARIADURMAN ke Pihak Kepolisian, dan atas perbuatan para Terdakwa tersebut, para korban mengalami kerugian total seluruhnya Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah) atau tidak-tidaknya sekitar jumlah itu;

Pertobatan Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR dan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 372 KUHPidana dan Pasal 55 ayat (1) KUHPidana

A T A U

K E T I G A ;

Bahwa mereka Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR dan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ bersama-sama dengan saksi ARIADURMAN (yang perkaranya diajukan dalam berkas perkara terpisah), baik bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama, pada waktu dan tempat sebagaimana telah diuraikan dalam dakwaan kesatu tersebut diatas, sebagai orang yang melakukan, yang menyuruh melakukan, dan yang turut serta melakukan perbuatan, yang menjual satuan hunjungan perumahan atau lisiba yang belum menyelesaikan status hak miliknya, perbuatan tersebut dilakukan oleh para Terdakwa sebagai berikut :

-Bahwa pada bulan Maret tahun 2015 sampai dengan tahun 2016, saksi ARIA DURMAN selaku Direktur PT. ARM Cipta Mulia Development, mengangkat Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR sebagai Projek Manager De'Alexandria Residence, dan memberikan training tentang pemasaran atau penjualan perumahan De'Alexandria yang terletak di Kp. Sudimampir, Kecamatan Bojonegara, Kabupaten Bogor, kepada Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ serta kepada para Sales, dilokasi perumahan DE'ALEXANDRIA, dengan arahan dan penjelasan sebagai berikut :

1. Spek perumahan DE'ALEXANDRIA :

- Pondasi Beton Bertulang (K225)
- Dinding Bata Ringan.
- Rangka Atas Baja Ringan.
- Genteng Flat.
- Plafon Gypsum Board
- Kusen Kayu Meranti

*Halaman 15 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2021/P1 Ckr*





putu

kamahagung.go.id

- Daun Pintu Dobe Teak Wood
- Lantai Kremmik 40x40cm
- Sanitas Closet duduk
- Listrik 1.300Watt
- Air Sumur Bor
- Carport Batu Alam

2. Harga Cash :

- Type 30 sebanyak 80 Unit dengan luas 72M2 dengan harga cashRp. 241.500.000,-.
- Type 45 sebanyak 50 Unit dengan luas 84M2 dengan harga cashRp. 296.100.000,-.
- Type 54 sebanyak 40 Unit dengan luas 90M2 dengan harga cashRp. 364.350.000,-.
- Type 72 sebanyak 23 Unit dengan luas 100M2 dengan harga cashRp. 556.500.000,-.
- Type 100 sebanyak 20 Unit dengan luas 150M2 dengan harga cashRp. 777.000.000,-.

3. Sistem Pembayaran :

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

-Bahwa kemudian atas arahan dari saksi ARIA DURMAN tersebut, selanjutnya terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR pada tanggal 3 Maret 2015 di kantor pemasaran De Alexandria memasarkan perumahan DE'ALEXANDRIA, letaknya di Kampung Sudimampir RT.003/004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojongsorede, Kabupaten Bogor, dilakukan melalui Broadcast lewat Whats App, Black Berry Masangger dan Facebook, memasarkan penjualan perumahan De"Alexsandra Residence yang rencananya akan dibangun 300 Unit perumahan dengan luas tanah kurang lebih 5 Ha, serta Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ sebagai General Manager memasarkan Cluster The New Alexandria sebanyak 200 Unit seluas seluas ± 4 Ha, padahal saat itu saksi ARIA DURMAN belum mengurus status kepemilikan tanah yang akan dibangun perumahan De"Alexsandra Residence, dan Cluster The New Alexandria serta belum menjadi Asset milik saksi ARIA DURMAN atau milik PT. ARM Cipta Mulia

Ditelaah 16 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2015/PK/ Ckr





putu kamahagung.go.id

Development, dan atas broadcast Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR dan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ tersebut, kemudian saksi Faridz Leo mendapatkan informasi dari beranda Facebook akun Istrinya, bahwa ada Brosur Perumahan De'Alexsandria Residence yang dipasarkan, sehingga saksi Faridz Leo menghubungi nomor sales yang ada di brosur tersebut, serta Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, kemudian setelah itu Saksi Faridz Leo mendatangi lokasi perumahan De'Alexsandria Residence didampingi oleh Sales Marketing sdr. Farhan maupun Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR dan saat itu Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR menyampaikan bahwa rumah tersebut berbasis syariah dan menjelaskan tentang konsep perumahan syariah kepada saksi Faridz Leo, yaitu :

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

-Bahwa atas penjelasan sales Farhan dan Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR tersebut, saksi Faridz Leo membeli 1 (satu) unit rumah dan kemudian membayar booking fee sejumlah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), untuk unit rumah di Blok E.66 dengan luas tanah 72 M2 dan bangunan 36 M2, dengan harga Rp.379.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) dan karena rencananya membeli dengan cara kredit selama 10 tahun (120 bulan), selanjutnya saksi Faridz Leo menandatangani Akad Perjanjian Istishna' No. 072/API/De'Alexsandria Residence Bojonggede/1/2016 tanggal 17 Januari 2016 dengan Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, yang dibuat dihadapan ARTATI SRI REDJEKI, SH selaku Notaris, kemudian setelah penandatanganan Akad tersebut saksi Faridz Leo mulai membayar angsuran, namun setelah angsuran berjalan selama kurang lebih dua tahun perumahan yang dijanjikan Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR yang mengatas namakan saksi ARIA DURMAN tidak pernah ada, padahal mengenai pelaksanaan pembangunan dalam akad Istishna dimulai bulan Nopember 2015 dan akan diserahkan kepada saksi Faridz Leo paling lambat bulan Oktober tahun 2016, atas kejadian tersebut diatas Saksi Faridz Leo mengalami kerugian materi kurang lebih sebesar Rp.3.457.036,- (tujuh puluh tiga juta empat ratus lima puluh tujuh ribu tiga puluh enam rupiah), dan pada saat saksi Faridz Leo menanyakan mengenai status kepemilikan

*Halaman 17 dari 19 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

tanah tersebut kepada Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, karena saksi Farizd Leo telah membayar cicilan/angsuran rumah sebanyak 12 kali dengan besaran cicilan tiap bulannya sebesar Rp. 3.200.000,- (tiga juta dua ratus empat ribu) dimulai pada bulan Maret 2016 yang dibayarkan ke rekening atas nama PT. ARM CIPTA MULIA pada bank BRI Syariah dengan No. rek : 0377472963, saat itu Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, menjelaskan tanah tersebut masih dalam pembayaran kepada pemilik tanah, dan PT. ARM CIPTA MULIA belum memiliki ijin lokasi serta IMB akan di urus setelah uang dari para konsumen terkumpul seluruhnya. Tetapi setelah saksi Faridz Leo dan konsumen lainnya sebanyak 150 (seratus lima puluh orang) sudah membayar cicilan bahkan ada yang sudah lunas dengan jumlah uang seluruhnya sekitar Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah), Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR dan saksi ARIA DURMAN tidak pernah menyelesaikan status kepemilikan tanah dan perijinan diatas tanah yang akan dibangun perumahan tersebut;

-Bahwa selanjutnya saksi ARIA DURMAN juga telah mengarahkan dan memerintahkan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ untuk menyelesaikan perumahan The New Alexandria yang terletak di Jl. Raya sudimampir tonjong Rt.003/04 Kp. Sudimampir Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede, Kabupaten Bogor, yang pada saat itu Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ selaku General Manager Proyek perumahan The New Alexandria yang dipasarkan melalui Broadcast lewat Whats App, Black Berry Masangger dan Facebook, dan Aplikasi lainnya oleh para sales dan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ, lalu kemudian pada Februari 2019 saksi PRIHANTO melihat iklan di aplikasi media G. X saat itu di pasarkan perumahan The New Alexandria berbasis syariah, selanjutnya saksi PRIHANTO mendatangi Kantor Pemasarannya di daerah Kp. Sudimampir Rt.003/04 Desa Cimanggis Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor dan bertemu dengan sales serta Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ, dan menjelaskan tentang konsep perumahan syariah yaitu :

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

-Bahwa atas penyampain Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ tersebut, kemudian saksi PRIHANTO berminat membeli unit rumah The New Alexandria dan

*Halaman 18 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu kamahagung.go.id

kemudian melakukan pembayaran booking fee Rp. 2000.000,00 (dua juta rupiah) dengan cara transfer ke rekening BNI Syariah Nomor 0377472963 atas nama PT. ARM Cipta Mulia Deploymen, kemudian, saksi PRIHANTO melakukan Perjanjian Akad Istishna dengan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ selaku General Manger yang mewakili saksi ARIA DURMAN, sebagaimana akad Nomor .123/API/The New Alexandria Residence Bojonggede.X/2016 tanggal 17 September 2016, Pihak Pertama Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ dan Pihak Kedua PRIHANTO, dengan harga credit sebesar Rp. 44.852.000,00 (empat ratus empat puluh dua juta delapan ratus lima puluh dua ribu rupiah) selama 90 tahun dan akan dibangun bulan Nopember 2015 dan diselesaikan bulan April 2018, Namun setelah perjanjian tersebut ditandatangani dengan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ, ternyata sampai dengan sekarang perumahan the new alexandria, tidak pernah diserahkan terimakan bangunannya oleh Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ maupun saksi ARIA DURMAN kepada konsumen sebanyak 60 (enam puluh orang) dengan kerugian sekitar Rp.12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah), karena fakanya Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ maupun saksi ARIA DURMAN tidak pernah menyelesaikan status kepemilikan tanah dan perijinan diatas tanah yang akan dibangun perumahan tersebut, atas kejadian tersebut saksi korban PRIHANTO merasa dirugikan sejumlah Rp.83.201.550,00 (delapan puluh tiga juta lima ratus saturuibu lima ratus lima puluh rupiah), dan ternyata bukan hanya saksi PRIHANTO sendiri yang menjadi korban, tetapi ada sekitar 210 (dua ratus sepuluh) orang lainnya yang menjadi korban, yaitu perumahan syariah DE' Alexsandria Residence sebanyak 150 (seratus lima puluh) orang dengan Total kerugian sekitar Rp.6.000.000.000,00 (enam milyar rupiah) dan perumahan syariah The New Alexandria Residence sebanyak 60 (enam puluh orang) dengan kerugian sekitar Rp.12.000.000.000,00 (dua belas milyar rupiah) dan dari jumlah korban tersebut yang telah menguasai kepada saksi Faridz Leo untuk mewakili para korban terkait perumahan syariah DE' Alexsandria Residence dan The New Alexandria Residence sebagaimana surat kuasa tanggal 31 Oktober 2017 sebanyak 41 (empat puluh satu) orang, antara lain :

NO	NAMA	NO	NAMA
1	FAHRUDIN	21	YUNIS KRIPSIWAN W
2	HERMAN	22	ALAM
3	ANGGELICA AGNES K	23	M RIFAI SYUKRI HAJJI ALM
4	HENI SURYANI	24	PARNO
5	BOBBY D	25	RIKI HARPAN





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

Untuk melaporkan Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR, Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ dan saksi ARIADURMAN kepada Kepolisian dan atas perbuatan para Terdakwa tersebut para korban mengalami kerugian materi total seluruhnya sebesar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah), atau setidaknya sekitar jumlah itu;

Bahwa perbuatan Terdakwa 1. MOCH AFIF AZHAR dan Terdakwa 2. SAIFUL MU'MININ sebagaimana diatur dan diancam Pidana dalam Pasal 154 Jo. Pasal 137 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Jo pasal 75 ayat (1) ke- 1 KUHPidana.

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

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

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

- Bahwa Saksi pernah diperiksa di penyidik;
- Bahwa Keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar

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

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





putu kamahagung.go.id

Alexandria dan Cordova Green Living;

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

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

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

-Tidak ada pengecekan BI Checking;

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

-Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda dan

penalti. Akad tidak akan ada masalah

-Bahwa dikarenakan Saksi tertarik atas penjelasan dan konsep Syariah yang diberikan oleh PT ARM.

Maka saksi membayar booking fee sekitar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) secara cash di Kantor Pemasaran Pemasaran De' Alexandria;

-Bahwa kemudian saksi menandatangani Akad Perjanjian Istishna yang menurut Saksi Aria Durman akad tersebut sama dengan PPJB, saksi menandatangani Akad Perjanjian Istishna tersebut dihadapan Notaris Artati Sri Rezeki SH.

-Bahwa setelah melakukan pembayaran Booking Fee, Saksi melakukan pembayaran Down Payment sebesar 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), lalu saksi melakukan pembayaran angsuran sebanyak 12 Kali sebesar Rp.3.200.000,00 (tiga juta dua ratus) yang saksi bayarkan setiap tanggal 10 dari Bulan Maret 2016 sampai dengan Bulan Februari 2017 yang saksi bayarkan ke rekening atas nama PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa isi dari perjanjian dari Akad Istishna adalah tentang hak dan kewajiban antara Konsumen dan Pengembang, yang antara lain bahwa saksi membeli angsuran rumah Blok D Nomor 66 dengan luas tanah 72 m2 dan bangunan 36 m2 dengan total rumah senilai Rp. 379.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta rupiah) dengan Total Down Payment sebesar 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan untuk pembayaran angsuran dicicil dengan tenor 120 bulan atau 10 tahun dengan cicilan perbulan sebesar Rp. 3.204.000,00 (tiga jutadua ratus empat ribu rupiah) yang dibayarkan setiap tanggal 10 tiap bulannya dan Pelaksanaan pembangunan dimulai Bulan Juli tahun 2016 dan akan

*Halaman 11 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNC/17*



putu kamahagung.go.id

diserah terbitkan kepada konsumen paling lambat 1 bulan Oktober tahun 2017;

-Bahwa saksi menunggu sampai 1 (satu) tahun namun sampai saat ini tidak ada pembangunan di De' Alexandria, dan tidak ada juga penyerahan kunci dari PT ARM CIPTA MULIA kepada saksi;

-Bahwa pada waktu itu yang melakukan tanda tangan adalah konsumen dan untuk direktur diwakili oleh Terdakwa I dan Notaris;

-Bahwa Terdakwa I bertanda tangan di Perjanjian Akad Istishna sebagai Executive Project Manager, atau dibawahnya Saksi Aria Durman, sebagai Direktur;

-Bahwa pada awalnya tidak ada penjelasan kepada Saksi ataupun kepada Konsumen tentang status tanahnya, namun pada akhirnya setelah didesak oleh Konsumen baru ada penjelasan bahwa tanah di De' Alexandria masih dalam proses;

-Bahwa saksi menjadi kuasa dari 41 orang korban atau konsumen dari para PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa korban-korban tersebut adalah konsumen PT ARM CIPTA MULIA dari perumahan De' Alexandria, The New Alexandria, Cordova Green Living;

-Bahwa setahu saksi ada beberapa konsumen dari PT ARM CIPTA MULIA yang menggugat, namun saksi mendapatkan informasi bahwa PT ARM CIPTA MULIA sudah pailit;

-Bahwa saksi terakhir membayar cicilan ke PT ARM CIPTA MULIA pada Februari 2017;

-Bahwa Saksi tidak mengenal Terdakwa II dan Saksi Mia Mustika Dewi;

-Pada waktu itu ada, pada saat Saksi Aria Durman dipanggil dan diperiksa di Bareskrim Polri, Saksi Aria Durman menjelaskan kepada Saksi, bahwa Saksi Aria Durman akan membicarakannya diluar dan akan Menyelesaikan semua Permasalahantentang Perumahan Syariah ini, namun sampai saat ini tidak ada realisasinya;

-Bahwa Saksi mengetahui Konsep yang ditawarkan di perumahan The New Alexandria dan Cordova Green Living sama konsepnya, yaitu berkonsep Properti Syariah;

-Bahwa Saksi mengetahui karena diceritakan oleh Saksi-saksi Korban di perumahan The New Alexandria dan Cordova Green Living;

-Bahwa untuk Kerugiannya sekitar Rp. 5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah) namun untuk perincian dari nilai kerugian tersebut saksi lupa;

Bahwa yang saksi tahu, bahwa permasalahannya adalah Perumahan yang ditawarkan oleh Pengembang, Yaitu PT ARM CIPTA MULIA tidak kunjung

*Halaman 22 dari 24 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*



putu kamahagung.go.id

membuat perumahan di Perumahan De' Alexandria, The New Alexandria dan Cordova Green Living, sehingga Saksi Aria Durman dan kawan-kawan dibawa ke Pengadilan;

-Bahwa Saksi tidak mengetahui secara rinci namun yang saksi tahu bahwa sudah ada korban di Perumahan Cordova Green Living, yang Konsumennya sudah membayar namun perumahan tersebut tidak dibangun;

-Bahwa Saksi hanya mengetahui secara pasti kejadian di Perumahan De' Alexandria, dan Saksi hanya diberikan kuasa dari para korban atau Konsumen PT ARM CIPTA MULIA atas perumahan De' Alexandria, The New Alexandria dan Cordova Green Living untuk Melaporkan Saksi Aria dan Kawan-Kawan dikarenakan tidak ada pembangunan dan pertanggungjawaban dari PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa Saksi melaporkan Saksi Aria Durman, dikarenakan saksi mengetahui bahwa direktur dari PT ARM CIPTA MULIA adalah Saksi Aria Durman;

-Bahwa jumlah kosumen yang dirugikan karena sudah melakukan pembayaran perumahan baik itu Perumahan De' Alexandria, Perumahan The New Alexandria, maupun Perumahan Cordova Green Living adalah sekitar 150 orang

-Bahwa saksi hanya bertemu satu kali dengan Terdakwa I, ketika penandatanganan Perjanjian Akad Istishna, sedangkan Dengan Terdakwa II, Saksi tidak pernah bertemu;

-Bahwa Terdakwa I dan Terdakwa II tidak pernah memasarkan Perumahan Kepada Saksi;

-Bahwa kerugian saksi atas kejadian ini sekitar Rp. 73,457,036,00 (tujuh puluh tiga empat ratus lima puluh tujuh ribu tiga puluh enam rupiah);

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

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

-Bahwa saksi dihajikan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang pembelian unit rumah di The New Alexandria;

-Bahwa Saksi pernah diperiksa di penyidik;

-Bahwa Keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar

Bahwa Saksi Mengenal Terdakwa II, dikarenakan Terdakwa II yang menandatangani Perjanjian Akad Istishna dengan saksi sesuai dengan Akad pada tanggal 17 September 2016, untuk pembelian unit di The New Alexandria;

-Bahwa Saksi juga sempat bertemu dengan Terdakwa I ketika saksi mau melihat

Halaman 22 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr





putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

lokasi perumahan;

-Bahwa Saksi mengenal Saksi Aria Durman di Kantor Pemasaran Perumahan De'Alexandria yang berlokasi di Kp. Sudimampir RT. 002/ RW. 001, Desa Cimanggis, Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor, dan dalam rangka memberikan booking fee untuk pembelian Perumahan De'Alexandria sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah);

-Bahwa untuk Saksi Mia Mustika Dewi, Saksi tidak Kenal

-Bahwa pada awalnya sekitar bulan Februari 2016, saksi tertarik untuk membeli Perumahan The New Alexandria, saksi melihat iklan di Facebook, lalu dari postingan Facebook tersebut saksi datang ke kantor Pemasaran, disana saksi bertemu dengan Saksi Aria Durman, dan Saksi Aria Durman menjelaskan tentang konsep perumahan Syariah yaitu:

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

-Tidak ada pengecekan BI Checking;

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

-Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan

-Proses Akad tidak akan ada masalah

-Bahwa saksi sempat pergi ke lokasi perumahan The New Alexandria dan bertemu dengan Terdakwa I;

-Bahwa setelah saksi merasa cocok dengan lokasi dan konsep syariah, saksi tertarik untuk membeli unit di The New Alexandria, saksi langsung memberikan uang muka (booking fee) sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk pemesanan rumah Blok E.44 dengan luas tanah 78 M2 dan bangunan 36 M2 dengan harga Rp. 441.852.000,00 (empat ratus empat puluh satu juta delapan ratus lima puluh dua rupiah) yang dibayar dengan cara kredit selama 10 tahun atau 120 bulan;

-Bahwa setelah itu Saksi melakukan penandatanganan Perjanjian Akad Istishna pada tanggal 17 September 2016 yang pada waktu itu di tandatangani oleh saksi, Terdakwa II yang disaksikan oleh beberapa marketing serta Notaris ARTATI SRI REZEKI, S.H. yang langsung melakukan waarmarking pada akad tersebut;

-Bahwa sesuai Akad Perjanjian Istishna yang menyatakan penyelesaian pembangunan paling lambat pada bulan April 2018, namun sampai saat ini saksi belum melihat adanya pembangunan dan penyerahan kunci kepada saksi;

-Bahwa untuk Pembayaran Down Payment saksi sudah membayarkan sebesar

*Halaman 24 dari 24 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*





putu kamahagung.go.id

Rp. 66.000.000,00 (enam puluh enam ribu rupiah) yang di bayar secara berkala sebanyak 6 (enam) kali

-Bahwa Saksi sudah melakukan pembayaran cicilan sebanyak 5 (lima) kali dengan perincian sebagaimana berikut:

- Pembayaran cicilan pertama bulan November 2016 senilai Rp. 3.500.310,00,- (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 2 November 2016;
- Pembayaran cicilan kedua bulan Desember 2016 senilai Rp. 3.500.310,00,- (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 1 Desember 2016;
- Pembayaran cicilan ketiga bulan Februari 2017 senilai Rp. 3.500.310,00,- (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 3 Februari 2017;
- Pembayaran cicilan pertama bulan Februari 2017 senilai Rp. 3.500.310,00,- (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 13 Februari 2017;
- Pembayaran cicilan pertama bulan Maret 2017 senilai Rp. 3.500.310,00,- (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) pada tanggal 10 Maret 2017;

-Bahwa Setiap uang yang saksi setorkan, saksi bank ke ke Rekening Bank BNI Syariah No. Rek : 0377472963 atas nama PT. ARM CIPTA MULIA

-Bahwa Pada awalnya saksi tidak mengetahui bahwa perumahan yang berada di The New Alexandria adalah relokasi dari perumahan De' Alexandria;

-Bahwa pada saat bertemu dengan Saksi Aria Durman, Saksi hanya diberikan informasi tentang spesifikasi bangunan saja, untuk status tanah dan perizinan yang sudah dimiliki PT ARM CIPTA MULIA untuk pembangunan di The New Alexandria tidak dijelaskan;

-Bahwa Saksi pernah mendatangi Kantor pemasaran PT. ARM CIPTA MULIA namun kantor tersebut sudah tutup;

-Bahwa Saksi juga pernah diundang oleh korban konsumen Perumahan The New Alexandria dan Perumahan De' Alexandria untuk hadir di suatu Gedung KNPI, Kec. Cibinong, Kab. Bogor, namun sampai saat ini belum ada realisasi bangunan maupun pengembalian uang

-Bahwa Total kerugian yang saksi alami sebesar Rp. 83.501.550,00 (delapan puluh tiga lima ratus seribu lima ratus lima puluh rupiah);

-Bahwa Terdakwa I dan Terdakwa II tidak pernah menasibkan Perumahan The New Alexandria kepada saksi

-Bahwa saksi Melihat Saksi Aria Durman, Terdakwa I dan Terdakwa II beserta beberapa orang dari PT ARM CIPTA MULIA;

*Halaman 25 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2021/PT/Ckr*



putu kamahagung.go.id

-Bahwa pada waktu penandatanganan perjanjian Akad Istishna dengan saksi, adalah Saksi, Terdakwa II dengan Notaris;

-Bahwa menurut Keterangan dari Terdakwa I, Terdakwa II Saksi Aria Durman berhalangan hadir, maka Terdakwa II diberikan Surat Kuasa untuk menandatangani Akad Istishna;

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

-Bahwa Terdakwa I tidak pernah menghadiri Pertemuan antara PT ARM CIPTA MULIA dengan Para Konsumen pada tahun 2019, dikarenakan Terdakwa I sudah tidak bekerja di PT ARM CIPTA MULIA sejak bulan Juni 2016;

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

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

-Bahwa Saksi pernah diperiksa di penyidik;

-Bahwa Keterangan yang saksi berikan di pengadilan adalah benar

-Bahwa Saksi mengenal Saksi Aria Durman di Kantor Pemasaran Perumahan De' Alexandria yang berlokasi di Kp. Sudimampir RT. 002/ RW. 001, Desa Cimanggis, Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor, dalam rangka memberikan booking fee untuk pembelian Perumahan De' Alexandria sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah);

-Bahwa Saksi hanya Mengenal Terdakwa I, dikarenakan pada saat saya melihat lokasi perumahan yang berada di De' Alexandria, Saksi diajar oleh Terdakwa I;

-Bahwa pada awalnya sekitar bulan Februari 2015, saksi ditawarkan oleh saudara saksi yang bernama sdr. Hilman untuk mengkonfirmasi Saksi Aria Durman, Karena sdr. Hilman mengetahui bahwa saksi sedang mencari rumah;

-Bahwa pada tanggal 9 Maret 2015, saksi bertemu dengan Saksi Aria Durman, di Kantor Pemasaran Perumahan De' Alexandria, disana saksi bertemu dengan Saksi Aria Durman, dan Saksi Aria Durman menjelaskan tentang konsep perumahan Syariah yaitu:

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

Tidak ada pengecekan BI Checking;

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

*Halaman 23 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*



putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

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

Halaman 27 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2021/P/ Ckr





putu kamahagung.go.id

- Bahwa Ada, setelah Perumahan De' Alexandria tidak bisa dilakukan pembangunan dikarenakan ada permasalahan dengan lokasi tanah;
- Bahwa Pihak PT. ARM CIPTA MULIA mengundang seluruh konsumen melalui Whatsapp untuk hadir di suatu gedung di daerah Bojong, Bogor dan pada saat itu, uang yang sudah diterima oleh pihak PT ARM CIPTA MULIA dialihkan untuk pembelian unit perumahan The New Alexandria yang terletak di Jl. Raya Sudimampir Tonjong, Rt. 003/ RW. 003 Kp. Sudimampir Desa Cimanggis Kec. Bojong, Gede, Kab. Bogor;
- Bahwa Kemudian dibuatkan kembali Perjanjian Akad Istishna pada tanggal 13 Desember 2015 antara saksi dengan Terdakwa I selaku Executive Project Manager Perumahan The New Alexandria, namun Perjanjian Akad Istishna tersebut baru ditandatangani sekitar bulan Oktober 2016, yang saksi tandatangan di Komplek Ruko Cibinong, City Centre Blok D No. 511. Megar Beriman Pemda Cibinong, Sukaraja Bogor dengan para pihaknya yakni Terdakwa I selaku pihak pertama dan saksi selaku pihak kedua, dengan disaksikan oleh beberapa marketing serta Notaris Notat Sri Rezeki, S.H. yang langsung melakukan waarmarking pada akad tersebut;
- Bahwa Pada isi perjanjian Akad Istishna tersebut para konsumen dijanjikan untuk diserahkan kunci paling lambat bulan Oktober tahun 2017, namun kejadiannya sama dengan perumahan di De' Alexandria saksi tidak pernah diberikan serah terima kunci sampai sekarang, oleh karena itu saksi sudah tidak melanjutkan cicilan pada Bulan Desember 2016;
- Bahwa Saksi juga pernah diundang oleh korban konsumen Perumahan TheNew Alexandria dan Perumahan De' Alexandria untuk hadir di suatu Gedung KNPI, Kec. Cibinong, Kab. Bogor namun sampai saat ini belum ada realisasi pembangunan maupun pengembalian uang
- Bahwa pada saat bertemu dengan Saksi Aria Durman, Saksi hanya diberikan informasi tentang spesifikasi bangunan saja, untuk status tanah dan perizinan yang sudah dimiliki PT ARM CIPTA MULIA untuk pembangunan di De' Alexandria tidak dijelaskan;
- Bahwa Total kerugian yang saksi alami sebesar Rp. 125.064.000,00 (seratus dua puluh lima juta enam puluh empat ribu rupiah);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang pemberian wewenang dari Saksi Aria Durman selaku Direktur PT ARM CIPTA MULIA kepada Terdakwa I dan saksi tidak pernah melihat ada surat kuasa dari Saksi Aria Durman selaku Direktur PT ARM CIPTA MULIA kepada Terdakwa I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang Struktur Organisasi dari PT ARM CIPTA

Halaman 18 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNC/Tr





putu  
MULIA;  
mahamahagung.go.id

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

4. Saksi ASIKIN,S.H dan berawal sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang status tanah di Kp. Sudimampir RT.002/RW001 Ds. Cimanggis Kec. Bojong Gede;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa di penyidik;
- Bahwa Keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar
- Bahwa Saksi tidak mengenal Saksi Aria Durman, Terdakwa I, Terdakwa II dan Saksi Mia Mustika Dewi;
- Bahwa Saksi disini mau menjelaskan bahwa tanah yang terletak di Kp. Sudimampir RT.002/RW001 Ds. Cimanggis Kec. Bojong Gede adalah milik koperasi BPKP dan Koperasi BPKP tidak pernah menjual tanah tersebut kepada PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Alas hak dari tanah yang terletak di Kp. Sudimampir RT.002/RW001 Ds. Cimanggis Kec. Bojong Gede adalah berupa SHG No 2 tahun 1990 atau karena Koperasi BPKP dengan luas kurang lebih 42 Ha, namun pada tahun 1990 Koperasi BPKP menjual tanah tersebut menjadi 649 Sertifikat menjadi masing-masing pemilik, jadi sejak tahun 1990 status kepemilikan tanah tersebut sudah menjadi milik persorangan dengan dasar Sertifikat;
- Bahwa Kejadian ini berawal pada tahun 2015 PT. ARM CIPTA MULIA pernah melakukan pengurusan terhadap tanah di Kp. Sudimampir RT.002/001 Ds. Cimanggis Kec. Bojong Gede Jawa Barat dan diketahui bahwa tanah tersebut milik Sdr. Lukman Nulhakim (Pensiun BPKP), dengan adanya pengurusan tersebut kemudian Sdr. Lukman Nulhakim melaporkan Saksi Aria Durman ke Polres Depok
- Bahwa Setelah ditelusuri bahwa PT ARM CIPTA MULIA sudah dibeli dari Sdr. Nisfu,
- Bahwa saat ini tanah yang terletak di Kp. Sudimampir RT. 002/RW.001 Ds. Cimanggis Kec. Bojong Gede Jawa Barat tersebut sudah bukan milik Koperasi BPKP namun sudah milik perorangan ada sebagian tanah yang telah dijual kepada Perumahan Riscon dengan bukti peralihannya.

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

*Halaman 29 dari 41 halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*



putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)  
saksi tersebut.

5. Saksi MUHAMMAD BURHANI, di bawah sumpah pada pokoknyamenerangkan sebagai berikut:

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

Halaman 30 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2017/PN/Ckr



putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

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

*Halaman 1 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNC/Tr*





putu kamahagung.go.id

- Bahwa ketika melakukan take over PT ARM CIPTA MULIA, Terdakwa tidak pernah menjelaskan bahwa ada proyek perumahan di wilayah cikarang, Saksi baru mengetahui ketika ada konsumen Cordova Green Living yang menelepon dan komplain re customer care;
- Bahwa saksi tidak pernah membuat permohonan pailit ataupun dilibatkan untuk membuat PT ARM CIPTA MULIA pailit;
- Bahwa Saksi baru mengetahui bahwa PT ARM CIPTA MULIA itu pailit, ketika ada telepon dari kurator, bahwa dia menerangkan bahwa PT ARM CIPTA MULIA sudah pailit;
- Bahwa skibatnya sekarang saksi tidak dipercayai lagi oleh orang, karena tidak bisa menyelesaikan permasalahan ini,

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

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

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang Kasus pembelian unit rumah di Perumahan Syariah The New Alexandria;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa di penyidik;
- Bahwa Keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar
- Bahwa Saksi mengenal Saksi Aria Durman dari Terdakwa I, Terdakwa I adalah Keponakan dari saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan Saksi Aria Durman, karena Saksi Aria Durman adalah Direktur dari PT ARM CIPTA MULIA tempat Terdakwa I bekerja sebagai Executif Project Manager di Perumahan The New Alexandria;
- Bahwa Saksi tidak mengenal dengan Terdakwa II dan Saksi Mia Mustika Dewi
- Bahwa pada awalnya Terdakwa I menawarkan perumahan di The New Alexandria kepada Saksi dan Istri Saksi;
- Bahwa Terdakwa I memberikan brosur Perumahan The Alexandria dan juga menyampaikan bahwa perumahan tersebut adalah perumahan syariah dengan konsep sebagai berikut:
  - Konsep perumahan berbasis Syariah yakni mengurakan konsep tanpa adanya riba;
  - Tidak ada pengecekan BI Checking;
  - Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akandicarikan solusinya;
  - Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan

Halaman 42 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu kamahagung.go.id

-Proses Akad tidak akan ada masalah

-Bahwa Setelah Terdakwa I menawarkan kepada Saksi dan Istri Saksi kemudian Saksi dan Istri Saksi diajak untuk melihat ke lokasi tempat pembangunan The New Alexandria yang berada di Kp.

Sudimampir Kec. Bojonggede Kab. Bogor, saat itu kondisi bidang tanahnya masih tanah kosong banyak rumput alang- alang;

-Bahwa Setelah saksi merasa cocok dengan lokasi dan konsep syariah, saksi tertarik untuk membeli unit di The New Alexandria, saksi langsung memberikan uang muka (booking fee) sebesar Rp. 44.000.000,00 (empat puluh empat juta rupiah) ke rekening BNI Syariah a.n. PT. ARM Cipta Mulia pada bulan Agustus 2015;

-Bahwa Setelah itu istri Saksi yang bernama Sdri. Sri Handayani melakukan tanda tangan Perjanjian Akad Istishna dengan Terdakwa I selaku kuasa dari Direktur PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa menurut isi dari perjanjian Akad Istishna bahwa konsumen akan diberikan serah terima kunci rumah di Perumahan The New Alexandria, yaitu pada bulan Desember 2016 namun sampai akhir Desember 2016, pembangunan di perumahan The New Alexandria tidak kunjung dibuat;

-Bahwa Saksi lalu mendatangi Kantor Pemasaran PT ARM CIPTA MULIA dengan Terdakwa I, disana saksi bertemu dengan Manager PT ARM CIPTA MULIA, saksi membicarakan tentang pembatalan pembelian rumah di The New Alexandria, lalu meminta pengembalian uang, dan pihak manajemen menyanggupi untuk mengembalikan uang saksi tetapi menunggu investor memberikan modal terlebih dahulu ke PT. ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa sda pengembalian dana kepada saksi, yaitu sebesar Rp. 9.000.000,00 (sembilan juta rupiah), namun untuk sisanya uang saksi belum dikembalikan oleh PT ARM CIPTA MULIA,

-Bahwa dikarenakan pada Akhir Desember 2016, Terdakwa I sudah tidak bekerja di PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa saksi tidak mendapatkan penjelasan kenapa PT ARM CIPTA MULIA tidak melakukan pembangunan perumahan di The New Alexandria;

-Bisa pada saat ditawarkan oleh Terdakwa I, Saksi hanya diberikan informasi tentang spesifikasi bangunan saja, untuk status tanah dan perizinan yang sudah dimiliki PT ARM CIPTA MULIA untuk pembangunan di The New Alexandria tidak dijelaskan;

-Bahwa saksi pernah diundang oleh korban konsumen perumahan The New Alexandria dan Perumahan De'Alexandria untuk hadir di suatu Gedung FNPI,

Halaman 2 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PN...



putu kamahagung.go.id

Kec. Cibinong, Kab. Bogor, namun sampai saat ini belum ada realisasi bangunan maupun pengembalian uang;

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

7. Saksi RUSDI NUDRO, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

-Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang Pembelian Unit Rumah di De' Alexandria dan berlokasi ke The New Alexandria;

-Bahwa Saksi pernah diperiksa di penyidik;

-Bahwa Keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar;

-Bahwa Saksi mengenal Saksi Aria Durman, lalu pernah bertemu dengan Terdakwa I ketika melakukan Tanda-tangan Perjanjian Akta Istishna, namun tidak mengenal, Terdakwa II dan Saksi Mia Mustika Dewi;

-Bahwa pada awalnya saksi sedang mencari unit rumah dan mencari informasi di Sosial media Facebook,

Di halaman Facebook saksi melihat iklan tentang perumahan De' Alexandria, lalu saksi menghubungi

marketing yang bernama Sdri Dewi;

-Bahwa dari penjelasan Sdri Dewi, saksi dijelaskan tentang konsep perumahan yang berbasis Syariah, yaitu sebagai berikut:

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

-Tidak ada pengecekan BI Checking;

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

solusinya;

-Jika pembayaran cicilan terlambat maka tidak dikenakan denda;

-Proses Akad tidak akan ada masalah;

-Bahwa setelah saksi merasa cocok dengan lokasi dan konsep syariah, saksi tertarik untuk membeli unit di De' Alexandria, saksi langsung memberikan uang muka (booking fee) sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk pemesanan rumah tipe 45 dengan luas tanah 86 M2, dengan harga cicilan Rp.

380.163.000,- yang diangsur selama 84 (delapan puluh empat) bulan;

-Bahwa setelah itu Saksi melakukan penandatanganan Perjanjian Akta Istishna tanggal 01 Agustus 2015

antara saksi selaku pihak kedua dengan saksi ARIA DURMAN selaku Direktur PT. ARM CIPTA

PTULIA dan pihak pertama yang ditandatangani di Bogor;

-Bahwa saksi mendapatkan informasi bahwa ada permasalahan mengenai

*Halaman 34 dari 34 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*



putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

pembangunan perumahan di De' Alexandria sehingga atas kebijakan PT ARM CIPTA MULIA dialihkan untuk pembelian unit perumahan The New Alexandria yang terletak di Jl. Raya Sudimampir Tonjong RT.003/003 Kp. Sudimampir Desa Cimanggung, Kec. Bojong Gede, Bogor;

- Bahwa kemudian Saksi melakukan Perjanjian Akad Istishna perumahan The New Alexandria dengan Terdakwa I pada 19 Juni 2016
- Bahwa sesuai Akad Perjanjian Istishna yang menyatakan penyelesaian pembangunan paling lambat pada bulan Oktober 2017, namun sampai saat ini saksi belum melihat adanya pembangunan dan penyerahan kunci kepada saksi;
- Bahwa untuk pembayaran Down Payment saksi sudah membayarkan sebesar Rp. 54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah) yang di bayar secara berkala
- Bahwa saksi sudah melakukan pembayaran cicilan sebanyak 8 (delapan) kali dengan total pembayaran sebesar Rp 34.169.520 (tiga puluh empat juta seratus enam puluh sembilan ribu lima ratus dua puluh rupiah)
- Bahwa setiap uang yang saksi setorkan, saksi bayarkan ke rekening Bank BNI Syariah No. Rek : 0377472963 atas nama PT. ARM CIPTA MULIA
- Bahwa pada saat itu Saksi hanya diberikan informasi oleh marketing tentang spesifikasi bangunan saja, untuk status tanah dan perizinan yang sudah dimiliki PT ARM CIPTA MULIA untuk pembangunan di The New Alexandria tidak dijelaskan;
- Bahwa Total kerugian yang saksi alami sebesar Rp. 88.169.520,00 (delapan puluh delapan seratus enam puluh sembilan ribu lima ratus dua puluh rupiah);

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

8. Saksi JAJANG DACE HATOMI,S.IP, di bawah sumpah pada pokoknyamenerangkan sebagai berikut:

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

Halaman 35 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B.2022/PNCKr





putu kamahagung.go.id

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

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

9. Saksi ABDUL AZIS ANWAR,S.E, di bawah sumpah pada pokoknyamenerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang perizinan untuk pembangunan rumah dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa di penyidik;
- Bahwa Keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar
- Bahwa Saksi hanya mengenal Saksi Aria Durman, dan Tidak mengenal Terdakwa I, Terdakwa II dan Saksi Mia Mustika Dewi
- Bahwa Saksi bekerja di Kantor Desa Cimanggis sejak bulan Mei 2013 sampai saat ini sebagai Kepala Desa Cimanggis,
- Bahwa Saksi mempunyai tugas dan tanggung jawabnya yakni melaksanakan pelayanan administrasi masyarakat warga Desa Cimanggis
- Bahwa pada awalnya, sekitar pertengahan tahun 2015 Saksi Aria Durman pernah bersilaturahmi kepada saksi, dan meminta kepada saksi memastikan keabsahan kepemilikan atas bidang tanah di Kp. Sudimampir RT.006/003 Kel. Cimanggis Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor Jawa Barat yang nantinya menjadi lokasi kedua dalam tahap pembangunan perumahan The New Alexandria;
- Bahwa hal tersebut dikarenakan Saksi Aria Durman ingin merelokasi

Halaman 36 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/NCr





putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

perumahan De' Alexandria ke Kp. Sudimampir RT.006/003 Kel. Cimanggis Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor Jawa Barat;

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah De' Alexandria yang berlokasi di Kp. Sudimampir Rt.03/002 Kel. Cimanggis Kec. Bojong Gede, Bogor, Jawa barat dihentikan pihak BPKP dan pondok pesantren HOLIBIN yang mengaku memiliki lahan tersebut dan oleh pihak Kantor Desa karena dalam pembangunannya tidak memiliki Izin Lingkungan, izin mendirikan bangunan dan izin lokasi, lalu setelah menghubungi saksi, tanah perumahan jadi di relokasi ke Kp. Sudimampir RT.006/003 Kel. Cimanggis Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor?
- Bahwa setelah Saksi Aria Durman meminta saksi untuk memastikan keabsahan kepemilikan atas bidang tanah di Kp. Sudimampir RT.006/003 Kel. Cimanggis Kec. Bojong Gede Kab. Bogor;
- Bahwa saksi lalu mengenalkan kepada Pak RW yaitu Sdr. Saaman dikarenakan Sdr. Saaman adalah saksi penjual dari para warga untuk dibeli oleh PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa setahu saksi, ada kesepakatan dengan Sdr. Saaman tanah tersebut dibeli dengan harga Rp. 1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per meter persegi sudah ada tanda jadi yang dibayarkan sebanyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- Bahwa namun tanah tersebut tidak menjadi milik dari PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan belum ada pelunasan sampai hari ini;
- Bahwa oleh karena itu saksi pernah mengegur secara lisan Bapak Camat yaitu Saksi Jajang Dace Hatomi, S.IP, bahwa PT ARM CIPTA MULIA sudah membangun rumah contoh di Kp. Sudimampir RT.006/003 Kel. Cimanggis Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor, tanpa ada pelunasan kepada pemilik lahan;
- Bahwa dan saksi meminta kepada Bapak Camat untuk mengecek izin dan menghentikan pembangunannya;

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

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

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi, dikarenakan saksi adalah salah satu anggota Tim yang ditunjuk untuk menangani kepastian dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai ASN di Kemenkumham Ditjen Administrasi Hukum Umum, ditugaskan pada Seksi Wilayah Dua Harta Peninggalan pada

*Halaman 37 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PMCK.*



putu kamahagung.go.id

Balaiharta Peninggalan Jakarta, Jabatan saksu aduh staf, yang salah satu tugasnya adalah mewakili Balai Harta Peninggalan dalam pengurusan Kepailitan,

-Bahwa saksi adalah salah seorang Tim an, ditunjuk atau diberi Kuasa untuk Mewakili Balai Harta Peninggalan Jakarta selaku Kurator PT. ARM Cipta Mulia Develpoment (dalam pailit), berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 14/Pdt.Sus-Pailit/2018/PN.Niaga. Jakarta Pst pada tanggal 9 Agustus 2018. Selanjutnya ketua Balai Harta Peninggalan Jakarta, menugaskan atau membeberikan Kuasa kepada 7 (tujuh) ang staf untuk menangani atau membereskan dan pengurusan Harta Pailit PT. ARM Cipta Mulia Develpoment;

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

-Bahwa langkah-langkah yang telah dilakukan kurator dalam penanganan kepialitan PT. ARM Cipta Mulia Develpoment (dalam pailit) adalah sebagaimanaberikut

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

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

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

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

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

-Balw pada tanggal 10 Spetember 2018, Tim Kurator PT. ARM Cipta Mulia Develpoment (dalam pailit), telah melakukan Pencatatan Harta Kekayaan Sementara PT. ARM Cipta Mulia Develpoment, yang diamankan di Kantor PT . ARM Cipta Mulia Develpoment, di Jl. Raya Sukahati No.116 Rt.003/008 Desa Sukahati Cibinong Kab. Bogor, adapun harta daftar kekayaan sementara yang dapat diamankan hanya berupa peralatan kantor lebih kurang 24 item,

*Halaman 38 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PM Ck.*



putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

sebagaimana tercatat dalam daftar pencatatan, sedangkan kantor tersebut PT. ARM Cipta Mulia Development (dalam pailit), status kontrak

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

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

-Bahwa saksi tidak mengetahui siapa nama pemohon yang memohonkan pailit terhadap PT ARM CIPTA MULIA, namun jika saksi melihat dalam isi putusan 14/Pct.Su.Pailit/2018/PN.Niaga. Jakarta Pst, mana direksi dari PT ARM CIPTA MULIA adalah Saksi Aria Durman;

-Bahwa untuk jumlah pastinya saksi lupa, namun ada beberapa perwakilan dari konsumen yang berada di The Alexandria, The New Alexandria dan Cordova Green Living;

-Bahwa tidak ada pegawai dari PT ARM CIPTA MULIA yang menjadi kreditur, yang menjadi kreditur adalah konsumen dari PT ARM CIPTA MULIA

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

11. Saksi ACHMAD HAPYAN, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

-Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi tentang transfer dana yang masuk ke PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa Saksi pernah diperiksa di penyidik;

-Bahwa Keterangan yang saksi berikan di Penyidik adalah benar

-Bahwa saksi Mengenal Saksi Aria Durman, Saksi Aria Durman adalah Direktur PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa saksi tidak Mengenal Terdakwa I, Terdakwa II dan Saksi Maria Mustika Dewi;

-Bahwa Saksi adalah Kepala Bagian Operasional di Bank BCA KCP Metro Permata Tangerang, saksi bekerja sejak tanggal 01 Februari 1997;

-Bahwa Saksi mempunyai tugas dan tanggung jawab saksi adalah memastikan operasional Kantor cabang berjalan sesuai Petunjuk Teknis Operasional, dan selanjutnya sebagai Supervisi dan kontrol di wilayah teller dan Back Office;

-Bahwa saksi diberikan kuasa dari Saksi Faridz Leo Muhariansyah untuk memberikan informasi transaksi di Rekening Bank BCA KCP Metro Permata Tangerang dengan No. Rek. 70.101.37327 a.n. Faridz Leo Muhariansyah;

-Bahwa saksi akan memberikan informasi, bahwa saksi Faridz Leo

Halaman 39 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B./2022/PNCKr





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu mahkamahagung.go.id

Muhariansyah memiliki rekening BCA dengan nomor rekening 70.101.37327 pernah melakukan transaksi dengan PT. ARM Cipta Mulia dengan cara transfer dari rekening saksi Faridz Leo Muhariansyah kepada PT. ARM Cipta Mulia Besar transaksinya sebesar Rp. 42.652.283,00 (empat puluh dua juta enam ratus lima puluh dua ribu dua ratus delapan puluh tiga rupiah);

-Bahwa yang bisa mengambil uang di suatu perusahaan adalah Direktur atau orang lain yang ditunjuk, sesuai dengan specimen tanda tangan yang didaftarkan di Bank;

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

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

-Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi did karena saksi adalah direktur PT ARM CIPTA MULIA setelah terjadi Take Over;

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

-Bahwa saksi Mengenal Saksi Aria Durman, Saksi Aria Durman adalah Direktur PT ARM CIPTA MULIA dan tidak Mengenal Terdakwa I, Terdakwa II dan Saksi Mia Mustika Dewi;

-Bahwa saksi tidak mengetahui apa-apa tentang PT ARM CIPTA MULIA, saksi diminta saksi M. Burhani dan sdr. Fardhan M. Reza untuk dipinjam nama saja menjadi Direktur PT. ARM CIPTA MULIA, menurut saksi M. Burhani peralihan perusahaan karena Saksi. Aria Durman sudah bawa masalah sehingga pengurus PT ARM CIPTA MULIA diganti dengan management baru;

-Bahwa Saksi pernah menanyakan kepada Saksi M. Burhani, apakah tidak akan ada permasalahan dalam take over ini, dan Saksi M. Burhani menjelaskan bahwa tidak akan ada masalah, karena itu saksi menyanggupi untuk menjadi Direktur PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa Sehingga pada tanggal 13 Juni 2017 di Kantor Sdr. Fardhan M. Reza PT. JAP ICON (kantor properti) di Ruko Nirwana Park Cibinong Kabupaten Bogor, yang dihadiri oleh saksi sendiri, sdr. Nurri Oktora Puspita Sari, S.H., sdr. Fardhan M. Reza, saksi M. Burhani, dan Saksi Aria Durman melakukan penggantian Direktur PT ARM CIPTA MULIA kepada saksi;

-Bahwa Saksi hanya menjabat beberapa bulan, setelah itu saksi mengundurkan diri;

*Halaman 40 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*





putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

- Bahwa setahu saksi, PT ARM CIPTA MULIA bergerak di bidang properti;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tugas dan tanggung jawab saksi dan saksi juga tidak mengetahui bertanggung jawab kepada siapa, karena saksi hanya dipinjam nama saja sebagai Direktur PT. ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi tidak mengetahuinya, karena saksi tidak pernah mengendalikan operasional perusahaan, seperti melakukan transaksi dan mengaji karyawan;
- Bahwa Saksi hanya diminta untuk meminjamkan nama untuk menjadi Direktur di PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa PT ARM CIPTA MULIA dipailitkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan PT ARM CIPTA MULIA dipailitkan, karena sebelum diputus pailit saksi sudah mengundurkan diri pada bulan September 2017;

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

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

- Bahwa saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi, tentang Perizinan Lokasi di Kabupaten Bogor;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa di Penyidik dan keterangan saksi yang diberikan di Berita Acara Pemeriksaan adalah benar;
- Bahwa saksi tidak mengenal Terdakwa I, Terdakwa II dan Saksi Mia Mustika Dewi;
- Bahwa saksi bekerja pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kab Bogor sejak tahun 2009, jabatan saksi adalah Kepala Seksi Penerbitan Pelayanan Perijinan Pemanfaatan Ruang;
- Bahwa Peraturan atau undang-undangan yang mengatur tentang perumahan dan kawasan pemukiman Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 dan Perda Nomor 3 tahun 2011 tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman
- Bahwa tahapan apa saja yang harus dilakukan sebagai seorang pengembang untuk membangun Perumahan?
  - Bahwa Perijinan diawali dengan ijin pemanfaatan ruang salah satunya :
    - a. Ijin lokasi ketika tanahnya belum dikuasai;
    - b. Dokumen ijin IPPT (ijin peruntukan penggunaan tanah) ketika tanahnya sudah dikuasai;
    - c. Siteplain (rencana tapak);

Halaman 41 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr



putu

kamahagung.go.id

- d. Dokumen UKL (Dokumen Lingkungan hidup);
- e. Dokumen UPL (Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup);
- f. Dokumen Andalalin (Analisis dampak lalu lintas);
- g. Dokumen PDRT (Pengolahan Dokumen Rencana Teknis); dan
- h. IMB (Ijin Mendirikan Bangunan);

-Bahwa izin lokasi dilakukan permohonan dengan mengajukan permohonan izin lokasi pembangunan ke DPM PTSP dengan melampirkan syarat

- a. Surat Pernyataan;
- b. Fotokopi KTP Pemohon;
- c. Surat Kuasa dan Fotokopi penerima kuasa apabila peregrusan perijinan dikuasakan;
- d. Fotokopi akta pendirian perusahaan;
- e. NPWP Perusahaan;
- f. Gambar sketsa bidang tanah yang dibangun;
- g. Peta menuju lokasi;
- h. Pernyataan kesanggupan bermata pencaharian memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah yang akan dibebaskan, dan
- i. Surat keanggotaan asosiasi pengembang perumahan

-Bahwa permohonan izin lokasi tersebut dilakukan peninjauan lapangan bersama dinas teknis terkait, setelah dilakukan peninjauan lapangan dilaksanakan rapat pembahasan permohonan izin lokasi tersebut dengan mengundang dinas teknis terkait unsur desa dan kecamatan serta pihak perusahaan

-Bahwa jika permohonannya dapat dipertimbangkan DPMPTSP mengeluarkan surat pemberitahuan kepada pemohon untuk membuat aspek tata guna lahan ke BPN setelah aspek tata guna lahan diterbitkan BPN, kemudian BPN PTSP mengeluarkan izin lokasi;

-Bahwa PT ARM CIPTA MULIA mempunyai izin lokasi untuk membangun perumahan, yang diterbitkan pada tanggal 11 Maret 2016 dengan Keputusan Bupati Bogor Nomor : 501.1/001/00034/BPMPTSP/2016, yang permohonan untuk penerbitannya adalah Terdakwa yang bertindak untuk dan atas nama PT. ARM Cipta Mulia Development, untuk lokasinya terletak di Desa Cimangiri Kec.Bojong Gede Kabupaten Bogor

-Bahwa Izin lokasi ini berlaku 3 (tiga) tahun

-Bahwa jadi PT ARM CIPTA MULIA mempunyai waktu 3 (tiga) tahun untuk membebaskan lahan kemudian setelah terjadi pembebasan lahan PT ARM Cipta mulia Development membuat Siteplane ke Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang kemudian membuat dokumen UKL UPL ke Dinas Lingkungan

Halaman 42 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B.2022/PNCKr



putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

Hidup, dokumen andalalin ke Dinas Perhubungan dan pengesahan dokumen urencana teknis ke Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan baru kemudian mengajukan Ijin Mendirikan Bangunan ke DPN PTSP;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang status tanah yang akan dibangun oleh PT ARM CIPTA MULIA, untuk lebih jelas bisa di lihat di Kantor BPN Kabupaten Bogor;
- Bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 42 ayat 2 mengenai perjanjian Jual Beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :

- a. Status Kepemilikan Tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan Ijin Mendirikan Bangunan Induk;
- d. Ketersediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dan

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

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

14. Saksi MIA MUSTIKA DEWI, dan terdakwa bumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan tentang proyek Perumahan di Cordova Green Living;
- Bahwa Saksi pernah diperiksa di penyidik dan memberikan keterangan dipenyidik;
- Bahwa Saksi beranggapan dan membenarkan keterangan di penyidik;
- Bahwa Saksi mengenai Saksi Acha Durman, Terdakwa I dan Terdakwa II sebagai rekan kerja pada waktu bekerja di PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai Executive Project Manager, Saksi bekerja sejak akhir tahun 2015 sampai dengan bulan Desember 2016;
- Bahwa Saksi mempunyai tugas dan tanggung jawab diantaranya yaitu mengelola Kantor Cabang dan juga mengawasi semua divisi yang ada di Kantor Cabang tersebut, ada surat pengangkatan Saksi berupa front office kerja sebagai karyawan;
- Bahwa pada waktu itu Saksi Dewi masuk sebagai pekerja kontrak dengan masa Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT) selama 6 (enam) bulan,
- Bahwa setelah masa waktu PKWT selama 6 (enam) bulan habis, Saksi memperpanjang selama masa PKWT selama 6 (enam) Bulan, jadi Saksi bekerja

*Halaman 13 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PN Ckr*





putu kamahagung.go.id

di PT ARM CIPTA MULIA selama 1 (satu) tahun dikarenakan Saksi tidak lagi memperpanjang PKWT dan mengajukan resign;

- Bahwa pada saat merekrut PT ARM CIPTA MULIA melakukan interview pekerjaan kepada Saksi;
- Bahwa setelah Saksi menandatangani perjanjian Kerja dengan PT ARM CIPTA MULIA, apakah ada tentang fee sebesar 0.5% (untuk Eksekutive ProjectManager) dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living sesuai dengan kontrak kerja antara Saksi dengan PT. ARM CIPTA MULIA dan juga succes fee sebesar 2% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living?
- Bahwa pada saat itu yang dicantumkan tentang fee sebesar 0.5% (untuk Eksekutive Project Manager) dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living sesuai dengan kontrak kerja antara Saksi dengan PT. ARM CIPTA MULIA, namun untuk succes fee sebesar 2% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living tidak dicantumkan,
- Bahwa namun pada kenyataannya, selama Saksi bekerja sebagai executive project manager di Cordova Green Living, Saksi tidak pernah mendapatkan fee sebesar 0.5% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living, Saksi hanya mendapatkan gaji Pokok sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mendapatkan fee sebesar 0.5% dari setiap penjualan unit rumah Cordova Green Living, dikarenakan yang menawarkan dan menjual terhadap konsumen tersebut bukan Saksi Mia Murni Dewa, namun agen marketing;
- Bahwa Saksi hanya menerima visi menemani customer untuk survey ke lokasi perumahan dan membantu administrasi serta saksi yang menandatangani dalam proses Akad Perjanjian Istishna;
- Bahwa saksi mau menandatangani Perjanjian Akad Istishna dikarenakan ada Surat Tugas dari Direktur PT ARM CIPTA MULIA yaitu Saksi Aria Durman;
- Bahwa saksi mau menandatangani Perjanjian Akad Istishna dikarenakan Saksi Aria Durman pernah menjelaskan bahwa semua pertanggung jawaban menjadi Pemberi Kuasa yaitu Saksi Aria Durman;
- Bahwa saksi tidak bisa menandatangani perjanjian Akad Istishna jika tidak ada Kuasa dari Direktur PT ARM CIPTA MULIA;

Bahwa tidak ada perbedaan antara pekerjaan Pekerjaan Saksi dengan Pekerjaan dari Terdakwa I, dikarenakan kami sama-sama bekerja sebagai Executive Project Manager;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa gaji yang diterima oleh Terdakwa I;
- Bahwa jadi pada waktu Saksi ditawarkan pekerjaan oleh Saksi Aria Durman, Saksi

Halaman 4 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr





putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

bekerja sebagai pramusaji di Hotel daerah Krakatau dengan gaji sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), Saksi sempat menolak, jika memang mau dipekerjakan di Perusahaan Saksi Aria Durman, Saksi meminta gaji sebesar Rp.9.000.000,00 (sembilan juta rupiah);

- Bahwa pada akhirnya Saksi menawarkan gaji sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), setelah itu Saksi Dewi resign dari hotel lalu bekerja di PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa saksi tertarik menerima pekerjaan dari Saksi Aria Durman dikarenakan Tempat kerjanya dekat dari rumah dan Saksi bisa menggunakan Hijab;
- Bahwa saksi pernah dijanjikan bonus oleh Saksi Aria Durman jika berhasil menjual unit di perumahan Cordova Green Living, namun Saksi tidak pernah mendapatkan Bonus tersebut, dikarenakan Saksi tidak pernah menjual unit di perumahan Cordova Green Living kepada konsumen,
- Bahwa saksi tidak pernah mendapatkan komisi atas transaksi jual unit rumah dari Marketing di Cordova Green Living
- Bahwa Pada waktu Saksi diterima menjadi Executive Project Manager, ada pelatihan terhadap Saksi ;
- Bahwa saksi di tranining di Kantor Pusat, pada waktu itu Traninernya langsung oleh Terdakwa dan beberapa pihak Management Pusat dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa pada waktu itu Saksi di training, Akifasi, Training Management, dan Training Leadership;
- Bahwa Saksi pernah dijelaskan tentang tentang spesifikasi Cordova GreenLiving dan Konsep Perumahan Syariah oleh Terdakwa;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA mulai memasarkan sekitar tahun September 2015 tepatnya setelah dilakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Terdakwa dengan Saad Dany Suhendar;
- Bahwa Saksi mengetahui, tapi untuk status tanah di Cordova Green Living pernah Saksi tanyakan kepada Terdakwa, dan Terdakwa selalu menjawab sedang dalam proses balik nama oleh tim legal yang khusus untuk mengurus status tanah dan perizinan;
- Bahwa sekarang ada rasa Penyesalan, karena Terdakwa tidak bertanggung jawab atas proyek tersebut dan penyesalan pada waktu itu Saksi bekerja di PT ARM CIPTA MULIA;

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

*Halaman 45 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*



putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

15. Saksi ARIA DURMAN, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadirkan untuk memberikan keterangan sebagai saksi;
  - Bahwa Saksi Aria pernah diperiksa di penyidik dan memberikan keterangan dipenyidik;
  - Bahwa Saksi bertanda tangan dan membenarkan keterangan di penyidik;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Terdakwa I, Terdakwa II dan Saksi Mia Mustika Dewisebagai Rekan Kerja di PT ARM CIPTA MULIA
  - Bahwa PT ARM CIPTA MULIA berdiri berdasarkan Akta Pendirian Nomor 09, tanggal 11 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Sahdat Ginting, SH, MKn,
  - Bahwa di PT ARM CIPTA MULIA Saksi Aria Durman menjabat sebagai direktur, berkantor di Cibinong City Center dengan alamat Jl. Tegar Beriman Cibinong Bogor;
  - Bahwa tugas dan tanggungjawab Saksi adalah operasional dan keberlangsungan perusahaan
  - Bahwa PT ARM CIPTA MULIA bergerak di bidang properti, khususnya di bidang perumahan berkonsep Syariah;
  - Bahwa Proyek properti yang dikerjakan oleh PT ARM CIPTA MULIA adalah perumahan De'Alexandria, The New Alexandrian, dan Cordova Green Living;
  - Bahwa Status tanah yang berada di perumahan De'Alexandria, The New Alexandrian, dan Cordova Green Living adalah tanah adat, namun sudah ada pembelian dengan cara pelunasan secara bertahap;
  - Bahwa Tanah-tanah tersebut adalah:
    - Tanah seluas 3 Ha yang sudah Saksi Aria Durman bayar namun belum lunas, terletak di Desa Sudimampir Ejojong Gede yang dibeli dari Sdr. M. Nisfu dengan bukti kepemilikan berupa Girik sesuai bukti peralihan berupa PPJB untuk tanah perumahan De'Alexandria;
    - Tanah seluas 2 Ha yang sudah dibayar dengan cara mencicil/angsur kepada sdr. Abdul Aziz Anwar selaku lurah, sdr. Saaman, sdr. Manulang, sdr. Waryanto, sdr. Nasan, sdr. Neng, sdr. H. Tarmudzi, sdr. Theresia namun belum lunas,
    - Tanah seluas 2.700 m<sup>2</sup> yang sudah Saksi Aria Durman bayar namun belum lunas yang terletak di Desa cilengkrang, Kec. Ujung Berung, Bandung dari sdr. Hagia Sophia; dan
    - Tanah seluas 6.000 m<sup>2</sup> yang sudah Saksi Aria Durman bayar hanya uang muka sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) kepada sdr. Dany Suhendar untuk tanah perumahan Cordova Green Living

Halaman 46 dari 54 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr



putu kamahagung.go.id

- Bahwa ketika di pasarkan kepada konsumen tanah di perumahan De' Alexandria, The New Alexandrian, dan Cordova Green Living belum menjadi hak milik dari PT ARM dikarenakan tanah tersebut masih dalam tahap pelunasan;
- Bahwa tanah yang berada di perumahan De' Alexandria, The New Alexandrian, dan Cordova Green Living belum milik dari PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan ada beberapa masalah sehingga tidak bisa dilunasi;
- Bahwa rencananya, PT ARM CIPTA MULIA akan membangun perumahan De' Alexandria sebanyak 300 unit dengan luas 3,9 Ha dan dan Saksi pasarkan pada bulan Maret 2015 dengan jumlah konsumen sebanyak kurang lebih 150 (seratus lima puluh) orang dan jumlah uang yang sudah terkumpul kurang lebih kurang lebih sebesar Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah) yang terletak di Desa Cimanggis Kp. Sudimampir Kec. Bojong Gede, Kab. Bogor, namun perumahan De' Alexandria tidak jadi dilakukan pembangunan karena tanah yang rencana dibangun ternyata berstatus tanah, sehingga kemudian konsumen diarahkan ke proyek pembangunan yang baru perumahan The New Alexandria yang lokasinya tidak jauh dari perumahan De' Alexandria;
- Bahwa perumahan The New Alexandria Residensi sebanyak 300 unit dengan luas 3,9 Ha yang Saksi Aria Durman pasarkan pada bulan Desember 2015 dengan jumlah konsumen sebanyak kurang lebih 60 (enam puluh) orang dan jumlah uang yang sudah terkumpul sebesar Rp.12.000.000.000,- (dua belas milyar rupiah); yang terletak di Jalan Sudimampir Desa Cimanggis Kp. Sudimampir Kec. Bojong Gede, Kabupaten Bogor, di perumahan The New Alexandria sudah dilakukan pembangunan 4 (empat) unit rumah contoh untuk masing-masing tipe, dan belum ada serah terima kunci kepada konsumen dan terakhir;
- Bahwa Perumahan Cordova Green Living, dengan rencana pembangunan 40 Unit dengan luas 6.000 M2, namun status tanahnya masih berupa uang muka sebesar Rp. 100.000.000
- Bahwa untuk proyek di perumahan De' Alexandria belum ada surat pengesahan yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Bogor melainkan hanya Surat Pernyataan Kepemilikan;
- Bahwa untuk proyek di The New Alexandria, PT ARM CIPTA MULIA sudah memiliki izin sebagaimana berikut:

- Surat Risalah pertimbangan teknis pertanahan, nomor 26/PTP- IL/32.01/400/2016 yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Bogor tanggal 16 Maret 2016;

*Halaman 49 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu

kamahagung.go.id

- Surat izin lokasi / ijin prinsip nomor 33/3201/IP/PMDN/2016, tanggal 3 Februari 2016 yang dikeluarkan oleh Badan Penanaman modal pelayanan terpadu satu pintu;
- Surat keputusan Bupati Bogor nomor 591.0/001/00034/BPMPTSP/2016 tentang pemberiaan izin lokasi kepada PT. ARM Cipta Mulia Developmen untuk memperoleh ijin tanah seluas 39.096m<sup>2</sup>;
- Amdalalin nomor 551.11.0/5.0/LLAJ tanggal 22 April 2016;; dan
- Surat Dinas Cipta marga dan pengairan perihal rekomendasi/ saran teknis penataan saluran pembuangan tanggal 23 Mei 2016
- Bahwa dalam perencanaan pembangunan Saksi menggunakan konsep syariah yaitu:
  - Tanpa Menggunakan Bank
  - Tanpa Menggunakan Riba;
  - Tanpa Sisa, dan Tanpa Akad Batil
  - Rahwa Struktur di PT ARM CIPTA MULIA ada Direktur Utama dibawahnya ada General Manager, Keuangan, Sektretaris, Dibawahnya lagi ada Bagian Sipil, Bagian Legal, Executive Project Manager, Designer, dan yang terakhir ada Customer Care;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA mempunyai 2 cabang yaitu di Bogor, Cikarang dan Bandung;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA memperkerjakan agency marketing, Tugas dari Agency Marketing tersebut selain memasarkan di Internet dan Social Media, mereka juga memasarkan langsung kepada calon konsumen;
- Bahwa untuk Terdakwa I, Saksi Aria Durman sudah lama mengenal Terdakwa I sebagai teman, Terdakwa I pada waktu itu sekitar tahun 2015 saksi Moch Afif Azhar masuk sebagai staf lalu diangkat menjadi Eksekutive Project Manager Perumahan De' Alexandria, namun pada Bulan Juni 2016 saksi mengundurkan diri dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Pada saat itu Terdakwa I Saksi Aria Durman gaji sekitar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah)
- Bahwa untuk Terdakwa II pada awalnya Terdakwa II adalah Konsultan Management dan menawarkan diri untuk membenahi manajemen PT. ARM CIPTA MULIA kepada Saksi Aria Durman;
- Bahwa setelah sekian lama Saksi Aria Durman menjalin kerjasama sebagai Konsultan, Saksi Aria Durman menawarkan diri untuk bekerja di PT ARM CIPTA MULIA sebagai General Manager;
- Bahwa ketika Terdakwa II menjadi General Manager di PT ARM CIPTA MULIA,

Halaman 48 dari 44 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr





putu kamahagung.go.id

saksi digaji sebesar Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah);

-Bahwa dan untuk Saksi Mia Mustika Dewi, Saksi Aria Durman dihubungi oleh Saksi Mia Mustika Dewi menawarkan sebidang tanah di daerah Cijungga Desa Serang Kecamatan Cikarang, Kabupaten Bekasi, dikarenakan memang Saksi Aria Durman sedang mencari tanah untuk membuka proyek perumahan di wilayah cikarang;

-Bahwa setelah itu Saksi Aria Durman menawarkan Saksi Mia Mustika Dewi untuk ikut bekerja sama dengan Saksi Aria Durman sebagai Executive Project Manager di Cordova Green Living, Saksi Aria Durman memberikan gaji lebih besar dibanding Executive Project Manager lainnya yaitu sebesar Rp. 7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dikarenakan, Saksi Aria Durman memintakan Saksi Mia Mustika Dewi untuk merencanakan pengurusan perizinan perumahan Cordova Green Living, juga bertanggung jawab atas proyek dan sosial kepada Kepala desa;

-Bahwa Saksi memberikan kuasa untuk mendandani Perjanjian Akad Istishna kepada Saksi Moch Afif, Saksi Mia Mustika Dewi dan Terdakwa II, dikarenakan kondisi Saksi Aria Durman yang sibuk sehingga jarang datang ke Kantor

-Bahwa awalnya Saksi Aria Durman tidak mengetahui tentang Kewajiban Perusahaan Properti baru bisa memasarkan jika tanah tersebut sudah dimiliki oleh Perusahaan Properti sesuai dengan Pasal 137 UU RI No. 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, tapi sekarang Saksi Aria Durman baru mengetahui bahwa Perusahaan Properti baru boleh memasarkan jika tanah tersebut sudah mempunyai tanah yang akan dibangun lokasi perumahan;

-Bahwa PPJB terjadi ketika sebagian besar Konsumen sudah melunasi, jadi tujuan Akad Istishna itu adalah Pra PPJB, bentuk teoretis sebelum terjadi PPJB;

-Bahwa saksi memilih Terdakwa I dikarenakan Saksi menilai Terdakwa I adalah seseorang yang Amanah;

-Bahwa saksi memilih Terdakwa II dikarenakan Saksi melihat Latar Belakang Terdakwa II Bagus, Terdakwa II berpendidikan S1 Manajemen dan berpengalaman di Administrasi Perusahaan'

-Bahwa sedangkan Saksi memilih Saksi Mia Mustika Dewi dikarenakan Saksi Mia Mustika Dewi dulunya adalah pernah menjadi marketing di bagian Properti;

-Bahwa Terdakwa I, Terdakwa II dan Saksi Mia Mustika Dewi tidak mengetahui secara langsung tentang Status Tanah dan Perizinan yang dimiliki PT ARM CPTA MULIA, dikarenakan bagian Legal yang mempunyai tugas mengurus

*Halaman 46 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*



putu kamahagung.go.id

Status Tanah dan Perizinan;

- Bahwa namun secara Umum Terdakwa I, Terdakwa II dan Saksi Mia Mustika Dewi mengetahui bahwa Status Tanah dan Perizinan yang dimiliki PT ARM CIPTA MULIA masih dalam proses
- Bahwa sebelum bertransaksi, Saksi selalu menjelaskan kepada seluruh Karyawan, bahwa izin tanah masih proses, dan alasan Kenapa Saksi mencantumkan bahwa status tanah di Brosur tersebut adalah SHM, dikarenakan itu sebagai pengingat bahwa Kewajiban kami untuk segera mengalihkan kepemilikan sebagai milik PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Saksi murni tidak menggunakan Bank, Bahwa sumber keuangan seluruhnya bersumber dari Konsumen, dan Di bangun Ketika Uang Konsumen dibayarkan ke Perusahaan Jadi Pembangunan Perumahan tersebut adalah Komulatif dari Para Konsumen
- Bahwa tidak ada, uang Perusahaan sudah tidak ada sisa dikarenakan sudah terlokasi ke dalam Proyek;
- Bahwa saksi Tidak Bisa Menjawab dengan cara apa Saksi membatalkan proyek Perumahan di De' Alexandria, The New Alexandria dan, Cordova Green Living dikarenakan uang Perusahaan sudah tidak ada sisa;
- Bahwa Modal Saksi di PT ARM CIPTA MULIA hanya diri pribadi saja;
- Bahwa Saksi bisa mendapatkan Keuntungan ketika Proyek Berhasil dan Pembangunan Selesai Semua, namun pada kenyataannya Proyek tersebut tidak berhasil dan tidak ada Pembangunan;
- Bahwa Semua laporan dari semua Divisi di PT ARM CIPTA MULIA selalu dilaporkan kepada Saksi;
- Bahwa setiap Keputusan di PT ARM CIPTA MULIA hanya oleh Saksi, namun biasanya Saksi selalu menanyakan Kepada Terdakwa II maupun Rekan-rekan lainnya jika memang ada masukan;
- Bahwa pada waktu itu Terdakwa I Kontrak 1 Tahun dari Bulan Maret 2015 sampai dengan Bulan Maret 2016, namun Terdakwa I mengajukan Resign kepada Saksi;
- Bahwa Jabatan Titik Executive Project Manager adalah Terdakwa II setelah itu baru Saksi;
- Bahwa Bagian Keuangan dari PT ARM CIPTA MULIA adalah Dri Irma;
- Bahwa Irma bertugas untuk mengecek Cash Flow dari PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa setiap Divisi dari PT ARM CIPTA MULIA bisa mengetahui tentang Cash Flow dari Perusahaan;
- Bahwa yang bisa mengeluarkan dana dari PT ARM CIPTA MULIA adalah Saksi;

Halaman 50 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu kamahagung.go.id

-Bahwa saksi pernah bertanda tangan di Perjanjian Akad Istishna, Namun dikarenakan saksi jarang berada di kantor Maka Saksi memberikan Kuasa untuk bertanda tangan di Perjanjian Akad Istishna kepada Terdakwa I, Terdakwa II dan Saksi Mia Mustika Dewi;

-Bahwa setiap Tanda tangan di Perjanjian Akad Istishna Terdakwa I, Terdakwa II dan Saksi Mia Mustika Dewi tidak mendapatkan keuntungan;

-Bahwa yang bertugas memasarkan Proyek Perumahan di De' Alexandria, The New Alexandria, dan Cordova Green Living adalah Agent Marketing di PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa yang saksi ketahui tentang Job Deskripsi seorang General Manager adalah Pelayanan Kepada Masyarakat, Klien, dan tugasnya saksi khususkan di bagian Administrasi Perusahaan;

-Bahwa yang mempunyai Wewenang untuk mengurus Perizinan untuk Proyek Perumahan di PT ARM CIPTA MULIA adalah Tim Legal yaitu Sdr. Made, dan setiap proses tersebut oleh Sdr. Made selalu dilaporkan kepada Saksi baru Kepada Terdakwa II;

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

Menimbang, bahwa Para Terdakwa dan Penasehat Hukum Para Terdakwa

charge).

Mei

1

mengajuk

16. Ahli HERU SUSANTYO, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

-Bahwa ahli Mengambil Sarjana Hukum Di Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Lalu melanjutkan S-2 Di Amerika, dan Universitas Indonesia, lalu mengambil gelar doktor di 2 tempat yaitu di Finland dan Belanda;

-Bahwa Keahlian Ahli di bidang hukum Pidana;

Para Saksi juga mengajar di Universitas Indonesia dan Universitas Pancasila;

-Bahwa Tuntutan serta yang dimaksud pada Pasal 55 ayat (1) Ke-1 KUHP dalam tindak pidana disepakati diantar, berlaku agar tindak pidana terlaksana dengan sempurna. Mereka bekerjasama sejak persiapan, perencanaan hingga pelaksanaannya. Tak jarang juga terdapat pemimpin dan anggota dalam kelompoknya. Tindak pidana yang dilakukan lebih dari satu orang, atau dalam suatu tindak pidana (delict) tersangkut beberapa orang atau lebih dari seorang. Maka dapat dikatakan di dalam tindak pidana

Halaman 1 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr





putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

tersebut terdapat *deelneming*. Secara harfiah, *deelneming* sering dimaknai sebagai "turut serta" atau "penyertaan" melakukan tindak pidana. Dengan ajaran *deelneming* ini dapat dilihat turut serta pelaku atau hubungan pelaku di dalam *delict*:

- Bahwa KUHP memperincikan *deelneming* menjadi dua yakni: Pelaku (*dader*), sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 55 KUHP Yang dianggap sebagai "Pelaku" disini adalah
  - yang melakukan;
  - yang menyuruh melakukan,
  - yang membantu melakukan;
  - yang memberi upah, janji-janji, dsb sengaja membujuk (*uitlokken*)
- Bahwa sedemikian dalam Pasal 56 KUHP Yang dianggap sebagai yang "membantu melakukan" adalah:
  - yang merencanakan waktu kejahatan dilakukan;
  - yang sengaja memberi kesempatan, ikhtiar atau keterangan untuk melakukan kejahatan itu
- Bahwa konsep pembedaan dalam perbuatan turut serta melakukan harus melihat dari seberapa besar peran dari pelaku turut serta melakukan tindak pidana, karena adalah hal yang tidak adil apabila peran dari pelaku turut serta hanya kecil namun pembedaan disamakan dengan pelaku utama, dalam hal ini Hakim akan menilai berat ringannya hukuman pidana menyesuaikan dengan fakta di persidangan;
- Bahwa menurut doktrin adalah barang siapa yang melaksanakan semua unsur- unsur tindak pidana sebagai mana unsur-unsur tersebut dirumuskan di dalam undang-undang menurut KUHP;
- Bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 55 KUHP (1) di atas, bahwa pelaku tindak pidana itu dapat dibagi dalam 4 (empat) golongan, yaitu:
  - yang melakukan tindak pidana (*doen pleger*)
  - yang menyuruh melakukan tindak pidana (*doen pleger*)
  - yang turut serta melakukan tindak pidana (*medepleger*)
  - yang sengaja merencanakan orang lain supaya melakukan tindak pidana,
- Bahwa dengan cara sebagai berikut:
  - Dengan menipu atau menjanjikan sesuatu,
  - Dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat,
  - Dengan kekerasan, ancaman atau penyesatan, atau
  - Dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan.

-Bahwa kerjasama secara diam-diam antara kerjasama tersebut tidak perlu

Halaman 52 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr





putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

dinyatakan secara langsung dan nyata, namun apabila masing-masing pelaku memiliki pengetahuan dan kehendak yang sama dapat dipersalahkan melakukan perbuatan kerjasama sama secara diam-diam;

-Bahwa Fiksi hukum adalah asas yang menganggap semua orang tahu hukum (*presumptio iures de iure*). Semua orang dianggap tahu hukum, tak terkecuali petani yang tak lulus sekolah dasar, atau warga yang tinggal di pedalaman. Dalam bahasa Latin dikenal pula adagium *ignorantia jurist non excusat*. Ketidaktahuan hukum tidak bisa dimaafkan. Seseorang tidak bisa mengelak dari jeratan hukum dengan berdalih belum atau tidak mengetahui adanya hukum dan peraturan perundang-undangan tertentu. Jadi ketidaktahuan seorang subjek hukum tidak dapat menghapuskan keberlakuan hukum yang telah diundangkan tersebut;

-Bahwa berdasarkan bunyi Pasal 378 KUHP unsur-unsur pokok berupa Unsur Subyektif Delik berupa kesengajaan pelaku untuk menipu orang lain yang dirumuskan dalam pasal undang-undang dengan kata-kata: “dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum”; dan Unsur Obyektif Delik yang terdiri atas : Unsur barang siap; Unsur menggerakkan orang lain agar orang lain tersebut menyerahkan suatu benda/memberi hutang/ menghapuskan piutang; dan Unsur cara menggerakkan orang lain yakni dengan memakai nama palsu / martabat atau sifat palsu / tipu muslihat / rangkaian kebohongan.

-Bahwa dengan demikian untuk dapat menyetujui seseorang sebagai pelaku kejahatan penipuan, Majelis Hakim Pengadilan harus melakukan pemeriksaan dan membuktikan secara sah dan meyakinkan apakah benar pada diri dan perbuatan orang tersebut telah terbukti unsur-unsur tindak pidana penipuan baik unsure subyektif maupun unsure obyektifnya. Hal ini berarti, dalam konteks pembuktian unsure subyektif misalnya, karena pengenaan kesengajaan pelaku penipuan (opzet) secara teori adalah mencakup makna *willenenwiten* (menyengajakan dan atau mengetahui), maka harus dapat dibuktikan bahwa terdakwa memang benar-benar bermaksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum “menyengajakan” atau setidaknya “mengetahui/menyadari” bahwa perbuatannya sejak semula memang ditujukan untuk menggerakkan orang lain agar orang lain tersebut menyerahkan suatu benda / memberi hutang/ menghapuskan piutang kepadanya (pelaku aktif).

Bahwa “mengetahui / menyadari” bahwa yang ia pergunakan untuk menggerakkan orang lain, sehingga menyerahkan suatu benda / memberi hutang / menghapuskan piutang kepadanya itu adalah dengan memakai nama

*Halaman 15 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*



putu kamahagung.go.id

palsu, martabat palsu atau sifat palsu, tipu muslihat atau rangkaian kebohongan

-Bahwa dalam Pasal 55 KUHP untuk memenuhi unsur tersebut, pelaku harus sadar perbuatannya itu adalah tindak Pidana atau Bukan, karena untuk melakukan itu tergantung dari kasusnya, Hakim harus melihat peran-peran pelakunya, apakah melakukan seluruhnya atau sebagian saja;

-Bahwa syarat-syarat yang menentukan seorang dapat dikatakan turut sertadalam tindak pidana yaitu Ada tindak pidana, Ada kerjasama, Ada unsur kesalahan. Pertanggungjawaban pidana mengadungr asas kesalahan (asasculpa), yang didasarkan pada keseimbangan monodualistik bahwa asas kesalahan yang didasarkan pada nilai keadilan harus disejajarkan berpasangan dengan asas legalitas yang didasarkan pada nilai kepastian. Pertanggungjawaban pidana (*criminal responsibility*) adalah suatu mekanisme untuk menentukan apakah seseorang terdakwa atau tersangka dipertanggungjawabkan atas suatu tindakan pidana yang terjadi atau tidak. Untuk dapat dipidananya si pelaku, harus syatkan bahwa tindak pidana yang dilakukannya itu memenuhi unsur-unsur yang telah ditentukan dalam Undang- undang;

-Bahwa pertanggungjawaban pidana mengandung makna bahwa setiap orang yang melakukan tindak pidana atau melawan hukum, sebagaimana dirumuskan dalam Undang-undang, maka orang tersebut patut mempertanggungjawabkan perbuatan sesuai dengan kesalahannya;

-Bahwa dengan kata lain orang yang melakukan perbuatan pidana akan mempertanggungjawabkan perbuatan tersebut dengan pidana apabila ia mempunyai kesalahan, seseorang mempunyai kesalahan apabila pada waktu melakukan perbuatan dilihat dari segi masyarakat (*mala in se*) menunjukkan pandangan normatif mengenai kesalahan yang telah dilakukan orang tersebut. Kesalahan tersebut terdiri dari dua jenis yaitu kesengajaan (*opzet*) dan kelalaian (*culpa*)

-Bahwa mengenai pertanggungjawaban pidana, seseorang akan dipertanggungjawabkan atas tindakan-tindakan tersebut, apabila tindakan tersebut melawan hukum serta tidak ada alasan pembenar atau peniadaan sifat melawan hukum untuk pidana yang dilakukannya;

-Bahwa dilihat dari sudut kemampuan bertanggung jawab maka hanya seseorang yang mampu bertanggung jawab yang dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya tindak pidana jika tidak ada kealifan, adalah merupakan asas pertanggungjawaban pidana;

-Bahwa oleh sebab itu dalam hal dipidanya seseorang yang melakukan

Halaman 54 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr



putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

perbuatan sebagaimana yang telah diancamkan, yang tergantung dari soal apakah dalam melakukan perbuatan ini dia mempunyai kesalahan Kemampuan bertanggung jawab merupakan unsur kesalahan, maka untuk membuktikan adanya kesalahan unsur tadi harus dibuktikan lagi

-Bahwa dalam Pasal 103 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas dijelaskan bahwa Direksi bisa memberikan Kuasanya Kepada Orang Lain asal tidak Melanggar Hukum, sesuai dengan Pasal 1320 KUHP dan Pasal 1338 KUHP data dan Anggaran Dasar/ Anggaran Rumah Tangga Perusahaan, dan jika pelanggaran maka yang bertanggung jawab adalah Perusahaan,

-Bahwa jika ternyata pemberian kuasa tersebut melanggar Hukum dan Anggaran Dasar/ Anggaran Rumah Tangga Perusahaan maka pertanggungjawabannya adalah Perseorangan;

-Bahwa di Pasal 154 Jo. Pasal 137 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dijelaskan bahwa setiap Developer Perumahan wajib mempunyai tanah, dan ternyata dia memasarkan perumahan sedangkan status tanahnya belum milik Perusahaan, maka yang bertanggung jawab adalah Perusahaan, namun terkait Pertanggung Jawaban Pidana, yang bertanggung jawab adalah Perorangan;

-Bahwa Jika menyangkut kepada Struktur Organisasi Perusahaan tersebut, kita harus melihat Apakah ada Turut Serta dari orang lain atau tidak;

-Bahwa malah dalam Pasal 154 Jo. Pasal 137 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman sudah jelas bahwa yang bisa terkena Pidana adalah yang ikut Memasarkan dan Menjual dengan syarat bahwa Mereka mengetahui bahwa Perusahaan tidak mempunyai kepemilikan tanah.

-Bahwa bisa saja dijadikan bukti dalam Tindak Pidana, namun dilihat dulu kontenisi dari pemberian Kuasa tersebut;

-Bahwa apabila perjanjian yang ditandatangani oleh Penerima Kuasa itu tidak dilaksanakan, maka yang bertanggung jawab adalah Direktur atau pemberi kuasa, karena kuasa atau akad perjanjian haruslah klausanya yang halal, nanti tergantung apakah dilaksanakan berdasarkan peraturan atau tidak, jika kuasanya hanya untuk menandatangani, maka hanya sebatas itu saja yang bisa bertanggung jawabkan

-Bahwa Mengetahui dan Menghendaki termasuk kedalam Mens Rea (sikap bathin pelaku saat melakukan), karena harus dilihat apakah ada unsur dan Mengetahui dan Menghendaki termasuk kedalam Mens Rea (sikap bathin

*Halaman 5 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*





putu kamahagung.go.id

pelaku saat melakukan) itu harus dibuktikan di persidangan;

-Bahwa Ada tidak unsur pidana pada akad perjanjian jual beli tersebut. Kalau ada tindak pidana, ia mengetahui dan menghendaki atau tidak, ada kesengajaan atau kelalaian tidak. Ada unsur kesalahan atau tidak;

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

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

- Bahwa Para Terdakwa I;
- Bahwa Terdakwa I pernah diperiksa di penyidik dan memberikan keterangan di penyidik;
- Bahwa Terdakwa I bertandatangan dan membenarkan keterangan di penyidik;
- Bahwa Terdakwa I pernah bekerja di PT ARM CIPTA MULIA pada bulan Mei 2015 dengan jabatan sebagai Manager Staf setelah itu Terdakwa I diangkat menjadi Executive Project Manager Perumahan De' Alexandria, namun pada Bulan Juni 2016 Terdakwa I mengundurkan diri dari PT. ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Terdakwa I mengenal Saksi Aria Durman sebagai rekan kerja, Saksi Aria Durman bekerja sebagai Eksekutif Project Manager Perumahan Cordeva Green Living di Cikarang;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA bergerak di bidang property dengan konsep Syariah;
- Bahwa Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba, Tidak ada pengecekan BI Checking, Tidak ada penyaluran jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akan dicarikan solusinya, Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan denda, dan Piutang Akad tidak akan ada masalah;
- Bahwa memang Ketika masuk Terdakwa I dilakukan training, training tersebut terkait dengan leadership dan pengembangan diri;
- Bahwa Untuk training perumahan tidak pernah ada, namun memang ada training tentang jumlah unit dan spesifikasi perumahan De' Alexandria sesuai dengan brosur
- Bahwa untuk meeting mingguan memang sering diadakan di kantor pusat PT ARM CIPTA MULIA, namun untuk meeting para Executif Project Manager diadakan hanya sekali satu bulan sekali;
- Bahwa untuk letak tanah perumahan De' Alexandria adalah di Kp. Sudimampir RT 003, RW 004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor;

*Halaman 52 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*



putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Terdakwa I mengetahui dari Saksi Aria Durman, bahwa status kepemilikan tanah tersebut adalah PPJB;
- Bahwa status tanah tersebut belum menjadi hak milik Saksi Aria Durman/ PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa menurut Saksi Aria Durman bahwa tanah perumahan De' Alexandria yang terletak di Kp. Sudimampir RT 003, RW 004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor, masih PPJB dan masih dalam tahap pembayaran kepada pihak Penjual;
- Bahwa Terdakwa I pernah menanyakan juga kepada Saksi Aria Durman mengenai status tanah di Kp. Sudimampir RT 003, RW 004, Desa Cimanggis, Kecamatan Bojonggede Kabupaten Bogor, namun untuk pengurusan tanah dan izin, memang sudah ada tim khusus, yaitu tim legal dari Saksi Aria Durman yang bernama Sdr. Made dan Sdr. Ajis yang juga dibantu oleh orang dari keluarga;
- Bahwa pada awalnya Terdakwa I mengira bahwa perizinan untuk membangun perumahan De' Alexandria sudah tidak ada masalah, dikarenakan Terdakwa I pernah diperlihatkan izin lokasi, izin prinsip, izin tata guna tanah;
- Bahwa terhadap perumahan De' Alexandria, sudah dilakukan penjualan kepada para konsumen;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA melakukan pemasaran perumahan De' Alexandria dengan cara Internet marketing di social media, seperti Broadcast di Whatsapp, Facebook dan Instagram, selain itu juga PT ARM CIPTA MULIA mencetak brosur brosur;
- Bahwa ada 2 (dua) cara, yang pertama cash yang langsung diterima oleh PT ARM CIPTA MULIA dan yang kedua adalah transfer langsung ke rekening PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa untuk training pemasaran perumahan De' Alexandria, PT ARM CIPTA MULIA bekerja sama dengan beberapa Agency Marketing;
- Bahwa Pertanggungjawaban Agency Marketing tersebut langsung oleh Direktur yaitu Saksi Aria Durman;
- Bahwa Tugas dari Agency Marketing tersebut selain memasarkan di Internet dan Sosial Media, mereka juga memasarkan langsung kepada calon konsumen;
- Bahwa Tugas Terdakwa I sebagai Executif Project Manager di perumahan De' Alexandria tidak ikut memasarkan, dikarenakan tugas untuk memasarkan adalah kewajiban dari agency marketing yang bekerja sama dengan PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Terdakwa I pernah menandatangani perjanjian Akad Istishna;
- Bahwa Terdakwa I mau melakukan taudatan di perjanjian Akad Istishna

Halaman 67 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr



putu kamahagung.go.id

dikarenakan Saksi Aria Durman memberikan kunci kepada Terdakwa I, dan Saksi Aria Durman juga pernah menjelaskan kepada Terdakwa I bahwa pertanggung jawaban jika terjadi masalah akan ditanggung oleh Saksi Aria Durman;

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

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

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

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

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

-Bahwa untuk tepatnya Terdakwa I lupa, namun katanya sudah sekitar 40 (empat puluh) perjanjian Akad Istishna yang Terdakwa I tanda tangan

-Bahwa Terdakwa I tidak mengetahui ada relokasi lahan dari perumahan De' Alexandria ke Perumahan The New Alexandria dari karyawan PT ARM CIPTA MULIA bahwa adanya relokasi tersebut

dikarenakan pemillik lahan di De' Alexandria tidak amanah dan sempat dilaporkan ke kepolisian,

-Bahwa jika menurut Perjanjian Akad Istishna sekitar tahun 2017 seharusnya ada penyerahan kepada konsumen, namun Terdakwa I tidak mengetahui apakah sudah ada penyerahan kunci di perumahan De' Alexandria kepada konsumen dikarenakan Terdakwa I sudah mengundurkan diri dari PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa tidak konsumen dari perumahan De' Alexandria yang komplain kepada Terdakwa I;

-Bahwa pada tahun 2018 Terdakwa I mendapatkan kabar bahwa PT ARM CIPTAMULIA itu pailit dan tidak bisa melakukan pembangunan terhadap proyek perumahan nya

-Bahwa tugas Terdakwa I sebagai executive Project Manager adalah memastikan Tim Marketing bekerja sesuai dengan SOP yang sudah ditentukan oleh Perusahaan, memastikan bahwa pekerjaan tersebut selesai;

-Bahwa Terdakwa I hanya bertugas sebagai administrasi pemasaran saja, untuk

Halaman 18 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNC





putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

pertanggungjawaban pemasaran tanah dan marketing itu adalah pertanggungjawaban dari agency

Marketing yang bekerjasama dengan PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa terdakwa I tidak mengetahui tentang status tanah tersebut, dikarenakan untuk proses perizinan dan status tanah sudah ada tim legal yang mengurusnya sendiri;

-Bahwa Ketika itu Terdakwa I yang menawarkan diri untuk bekerja di PT ARM CIPTA MULIA tujuan Terdakwa I adalah untuk mengisi waktu luang dikarenakan pada saat itu Terdakwa I sedang kuliah akhir;

-Bahwa Saksi Aria Durman memberikan tugas kepada Terdakwa I untuk mengurus Administrasi dan keuangan;

-Bahwa Terdakwa I disini memastikan apakah ada dana yang masuk ke rekening PT ARM CIPTA MULIA atau belum;

-Bahwa yang bisa mencairkan uang di PT ARM CIPTA MULIA adalah Direktur perusahaan;

-Bahwa Terdakwa I melaporkan pekerjaan Terdakwa I sebagai Executive Project Manager De' Alexandria ke Direktur dan General Manager PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa Stad dan Pemasaran melaporkan pekerjaan kepada Terdakwa I sebagai Executive Project Manager De' Alexandria, namun hanya secara administrasi saja;

-Bahwa Terdakwa I tidak mengetahui tentang proyek PT ARM CIPTA MULIA yang berada di kota Lampung dan kota Bandung;

-Bahwa Terdakwa I mengundurkan diri dari PT ARM CIPTA MULIA pada bulan Juni 2016, Terdakwa I hanya bekerja di PT ARM CIPTA MULIA sekitar 1 (satu) Tahun 6 (enam) bulan;

-Bahwa Gaji Terdakwa I ketika masih bekerja di PT ARM CIPTA MULIA sekiranya Rp. 3.300.000,00 (tiga juta tiga ratus ribu rupiah);

-Bahwa Terdakwa I tidak mengetahui tentang prosedur pemberian Surat Kuasa li PT ARM CIPTA MULIA;

-Bahwa Terdakwa I hanya melihat bahwa Direktur Utama memberikan kuasa kepada Terdakwa I untuk mewakili tanda tangan di Perjanjian Akad Istishna;

-Bahwa Isi Surat Kuasa dari Saksi Aria Durman kepada Terdakwa I adalah untuk menandatangani Perjanjian Akad Istishna;

-Bahwa Terdakwa I tidak melakukan Pemasaran terkait Perumahan dari PT ARM CIPTA MULIA;

Terdakwa II;

*Halaman 59 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*



putu kamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa II pernah diperiksa di pengadilan dan memberikan keterangan di penyidik;
- Bahwa Terdakwa II bertandatangan dan membenarkan keterangan di penyidik;
- Bahwa Terdakwa II Kenal dengan Aria Durman, Terdakwa Idan Mia Mustika Dewi, dikarenakan dulunya Terdakwa II pernah Bekerja sebagai General Manager di PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa sedangkan Terdakwa II mengenal Terdakwa Idengan Mia Mustika Dewi sebagai rekan kerja di PT ARM CIPTA MULIA. Terdakwa Idan Mia Mustika Dewiberkerja sebagai executive project manager;
- Bahwa pada awalnya Terdakwa II adalah Konsultan Management dan menawarkan dan untuk membenahi manajemen PT. ARM CIPTA MULIA kepada Aria Durman;
- Bahwa setelah sekian lama Aria Durman menjalin kerjasama sebagai Konsultan. Aria Durman menawarkan diri untuk bekerja di PT ARM CIPTA MULIA sebagai General Manager;
- Bahwa ketika Terdakwa II menjadi General Manager di PT ARM CIPTA MULIA, Terdakwa II digaji sebesar Rp. 4.000.000,00 (empat juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa II masuk sekitar tahun 2016, ketika ada peretasasi dari Perumahan De' Alexandria ke Perumahan The New Alexandria namun untuk permasalahan relokasi ke Terdakwa II tidak mengetahui;
- Bahwa sebagai General Manger di PT ARM CIPTA MULIA Terdakwa II bertugas untuk membenahi manajemen keuangan, dan memamanajemen administrasi dari Perusahaan, membawahi bagian Costumer Care atau pelayanan konsumen, mengurus perjanjian dengan kontraktor, mengurus pembelian lahan, mencari investor, mengkoordinasi dengan bagian keuangan, jadi pada intinya TerdakwaII bekerja sebagai administrasi perusahaan;
- Bahwa Terdakwa II bertanggung jawab langsung kepada Aria Durman selaku Direktur PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA bergerak di bidang properti perumahan dengankonsep Syariah, yaitu dengan konsep sebagai berikut:
  - Konsep perumahan berbasis Syariah yakni menggunakan konsep tanpa adanya riba;
- Tidak ada pengecekan BI Checking;
- Tidak ada penyitaan jika lalai dalam hal pembayaran cicilan rumah dan akandicarikan solusinya;
- Jika pembayaran cicilan terlambat, maka tidak dikenakan bunga dan
- Proses Akad tidak aka nada masalah;

Halaman 60 dari 114 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr



putu kamahagung.go.id

- Bahwa Terdakwa II tidak mencari konsumen atau memasarkan proyek perumahan dari PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan tugas untuk mencari konsumen atau memasarkan proyek perumahan dari PT ARM CIPTA MULIA sudah menjadi pekerjaan dari Sales Pemasaran;
- Bahwa PT ARM CIPTA MULIA bekerja sama dengan Agency Marketing dari luar, jadi para Agency Marketing tersebut yang bertugas memasarkan dan mencari konsumen;
- Bahwa Terdakwa II, Tanah dari perumahan di De' Alexandria, The New Alexandria dan Co Jova Green Living masih dalam proses pengalihan ke PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan pelepasan lahan tersebut di sepakati dengan cara di mencicil kepada pemiliknya dan belum sepenuhnya menjadi milik PT. ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Terdakwa II mengetahui dari tim legal PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Terdakwa II hanya mengetahui bahwa Perizinan PT ARM CIPTA MULIA masih dalam proses;
- Bahwa ketika Terdakwa II sudah tidak bekerja di PT ARM CIPTA MULIA, Terdakwa II mendapatkan informasi bahwa PT ARM CIPTA MULIA baru mendapatkan izin lokasi;
- Bahwa Terdakwa II pernah menandatangani sekitar 8 (delapan) Perjanjian Akad Istishna;
- Bahwa Terdakwa II mau menandatangani Perjanjian Akad Istishna dikarenakan mendapat Surat Kuasa dari Aria Durman selaku Direktur PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Perjanjian Akad Istishna tersebut menjelaskan tentang spesifikasi Unit Rumah yang diambil Konsumen, Tentang Tahapan Pembayaran dari Konsumen Kepada Perusahaan, Tentang Hak dan Kewajiban Perusahaan dan juga Konsumen dan penjelasan tentang Kapan Konsumen mendapatkan Kunci;
- Bahwa Perjanjian Akad Istishna berfungsi sebagai perikatan antara Perusahaan dan Konsumen;
- Bahwa Terdakwa II tidak mengetahui tentang permasalahan dari proyek-proyek PT ARM CIPTA MULIA, Terdakwa II mengetahui bahwa proyek perumahan yang dibuat oleh PT ARM CIPTA MULIA tidak berjalan ketika dipanggil oleh Penyidik pada tanggal 19 November 2019;
- Bahwa Terdakwa II mendapatkan laporan dari Executive Project Manager laporan tersebut berupa Job Description dari Executive Project Manager, pencatatan Keuangan yang masuk ke rekening perusahaan PT ARM CIPTA MULIA, Laporan Kegiatan di lokasi lahan Perumahan;

*Halaman 61 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*





putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

- Bahwa setelah itu semua laporan-laporan mengenai Perusahaan PT ARM CIPTA MULIA Terdakwa II laporkan ke Aria Durman sebagai Direktur Perusahaan PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa semua dana yang masuk ke PT ARM CIPTA MULIA masuk ke 1 (satu) Rekening BNI Syariah PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Terdakwa II tidak bisa melihat saldo Rekening milik PT ARM CIPTA MULIA, dikarenakan Terdakwa II tidak mempunyai wewenang untuk melihat saldo rekening milik PT ARM CIPTA MULIA;
- Bahwa Terdakwa II bekerja di PT ARM CIPTA MULIA sebagai General Manager sekitar 9 (sembilan) Bulan;
- Bahwa Terdakwa II diberikan gaji oleh PT ARM CIPTA MULIA sebagai General Manager sebesar Rp. 12.000.000,00 (dua belas juta rupiah);
- Bahwa Terdakwa II tidak bisa mengambil uang di PT ARM CIPTA MULIA, yang bisa mengambil uang di PT ARM CIPTA MULIA adalah Aria Durman;

Menimbang, bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti berupa:

1. 1 (satu) Brosur De' Alexandria Residence ;
2. 1 (satu) Asli Akad Perjanjian Istishna No. 10/API/De' Alexandria Residence Bojonggede/VII/2015 tertanggal 6 September 2015;
3. 1 (satu) Asli Akad Perjanjian Istishna No. 001/API/The New Alexandria Bojonggede/XII/2015 tertanggal 13 Desember 2015;
4. 1 (satu) lembar fotokopi legalisir Bukti Transfer pembayaran sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) tertanggal 09 Maret 2015;
5. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tertanggal 10 Maret 2015;
6. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua puluh dua juta rupiah) tertanggal 27 Maret 2015;
7. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) tertanggal 08 April 2015;
8. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 2.620.000,00 (dua juta enam ratus dua puluh ribu rupiah) tertanggal 15 September 2015;
9. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 16.506.000,00 (enam belas juta lima ratus enam ribu rupiah) tertanggal 18 Februari 2016;
10. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 5.764.000,00 (lima juta tujuh ratus enam puluh empat ribu rupiah) tertanggal 08 April 2016;
11. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 20.174.000,00

Halaman 62 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2016/1 NCKr

putu



kamahagung.go.id

- (dua puluh juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah) tertanggal 18 Juli 2016;
12. 1 (satu) lembar asli brosur Cordova Green;
  13. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Awal Jual Beli-Booking Fee No. 07/CORDOVA Green Living/VIII/2016 tertanggal 7 Agustus 2015;
  14. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual-Beli Istishna No. 06/ADP/Cordova Green Living Cikarang/VIII/2016 tertanggal 11 Agustus 2016;
  15. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Istishna No. 005/API/Cordova Green Living/IX/2016 tertanggal 6 September 2016;
  16. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 7 Agustus 2016;
  17. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 66.250.000 (enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 12 Agustus 2016;
  18. 1 (satu) lembar kwitansi sebesar Rp. 66.250.000 (enam puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 22 Agustus 2016;
  19. 1 (satu) lembar fotokopi lebaran Surat Perihal Pemberitahuan Status Konsumen Cordova tertanggal 3 Agustus 2017;
  20. 1 (satu) lembar asli daftar Hadir Pertemuan Antara Pa Arya Dengan Konsumen Cordova dan Berita Acara tertanggal 23 September 2017;
  21. 1 (satu) lembar asli akad Perjanjian Pembayaran DP Jual-Beli Istishna No. 106/ADP/The Alexandria Residence Bojonggede/VII/2015 tertanggal 01 Agustus 2015;
  22. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Istishna No. 101/API/The New Alexandria Bojonggede/VI/2016 tertanggal 19 Juni 2016;
  23. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 11 Juli 2015;
  24. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tertanggal 26 Juli 2015;
  25. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta dua ratus ribu rupiah) tertanggal 28 Juli 2015;
  26. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 9.950.000,00 (sembilan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 30 Agustus 2015;
  27. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 9.950.000,00 (sembilan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 30 September 2015;
  28. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp.9.950.000,00 (sembilan juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 30 September 2015;
- Halaman 63 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2022/PNCKr



putu

kamahagung.go.id

- sembilan ratus lima puluh ribu rupiah tertanggal 29 Desember 2015;
29. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 29 Februari 2016;
  30. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.950.000,00 (empat juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 26 April 2016;
  31. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 30 Juni 2019;
  32. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 25 Juli 2016;
  33. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 01 September 2016;
  34. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 23 September 2019;
  35. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 25 November 2016;
  36. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 27 Desember 2016;
  37. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 31 Januari 2017;
  38. 1 (satu) lembar asli print out bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 4.271.190,00 (empat juta dua ratus tujuh puluh satu ribu seratus sembilan puluh rupiah) tertanggal 24 Februari 2017;
  39. 1 (satu) lembar asli Akad Perjanjian Istishna No. 02/Akudine New Alexandria Bojonggede/I/2016 tertanggal 17 Januari 2016;
  40. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) tertanggal 15 Agustus 2015;
  41. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah) tertanggal 29 Agustus 2015;
  42. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 7 September 2015;

Halaman 61 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PN...





putu

kamahagung.go.id

43. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 5 Oktober 2015;
44. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 7 November 2015;
45. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 8 Desember 2015;
46. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 17 Maret 2016;
47. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 18 April 2016;
48. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 18 Mei 2016;
49. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 08 Juni 2016;
50. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 12 Juli 2016;
51. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 27 Agustus 2016;
52. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.204.753,00 (tiga juta dua ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 08 September 2016;
53. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 704.753,00 (tujuh ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 07 Oktober 2016;
54. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.904.753,00 (tiga juta sembilan ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 08 November 2016;
55. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.804.753,00 (tiga juta delapan ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 22 Desember 2016;
56. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.804.753,00 (tiga juta delapan ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 06 Januari 2017;
57. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.804.753,00 (tiga juta delapan ratus empat ribu tujuh ratus lima puluh tiga rupiah) tertanggal 11 Februari 2017;
58. 1 (satu) lembar fotokopi mengenai Akad Perjanjian Awal Jual Beli-Booking Fee No. /The New Alexandria Residence Bojonggede/2015 tertanggal 20

Halaman 65 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2022/PNCKr



putu

kamahagung.go.id

Februari 2015;

59. 1 (satu) lembar asli Akta Perjanjian Pembayaran DP Jual-Beli Istishna No. 192/ADP/De'Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015 tertanggal 05 Maret 2015;
60. 1 (satu) lembar asli Akta Perjanjian Istishna No. 123/API/The New Alexandria Bojonggede/IX/2016 tertanggal 17 September 2016;
61. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) tertanggal 20 Februari 2016;
62. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tertanggal 29 Februari 2016;
63. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 8.800.000,00 (delapan juta delapan ratus ribu rupiah) tertanggal 03 April 2016;
64. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp.8.800.000,00 (delapan juta delapan ratus ribu rupiah) tertanggal 03 Mei 2016;
65. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 25.400.000,00 (dua puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) tertanggal 03 Agustus 2016;
66. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 3.500.310,00 (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) tertanggal 02 November 2016;
67. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 3.500.310,00 (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) tertanggal 01 Desember 2016;
68. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 3.500.310,00 (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) tertanggal 03 Februari 2017;
69. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 3.500.310,00 (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) tertanggal 03 Februari 2017;
70. 1 (satu) lembar asli bukti transfer pembayaran sebesar Rp. 3.500.310,00 (tiga juta lima ratus ribu tiga ratus sepuluh rupiah) tertanggal 10 Maret 2017;
71. 1 (satu) lembar asli surat kuasa tanggal 31 Oktober 2017;
72. 1 (satu) budel asli proposal investasi properti syariah PT. ARM Cipta Mulia Development;
73. 1 (satu) bundel asli salinan akta pertanahan putusan rapat umum pemegang saham luar biasa perseroan terbatas PT. ARM Cipta Mulia Development Nomor : 07 tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan

*Halaman 56 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PK/CK*



putu

kamahagung.go.id

Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;

74. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kementerian Hukum Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.03-0147061 tanggal 16 Juni 2017 perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. ARM Cipta Mulia Development yang ditandatangani oleh Dr. FREDDY HARRIS, S.H., LL.M., ACCS. selaku Jenderal Administrasi Hukum Umum;
75. 1 (satu) lembar fotokopi risalah rapat umum pemegang saham biasa PT. ARM Cipta Mulia Development tanggal 13 Juni 2017;
76. 1 (satu) lembar asli salinan Akta Perjanjian Pengalihan Pinjam Nomor : 02, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
77. 1 (satu) lembar asli salinan Akta Jual Beli Saham Nomor : 6, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
78. 1 (satu) lembar asli salinan Akta Jual Beli Saham Nomor : 5, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
79. 1 (satu) lembar asli salinan Akta Jual Beli Saham Nomor : 4, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
80. 1 (satu) lembar asli Salinan Akta Jual Beli Saham Nomor : 3, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
81. 1 (satu) lembar asli Surat Pernyataan Tetangga tanggal 22 Oktober 2015, yang ditandatangani oleh ANANG (Ketua RT 001), AMIN (Ketua RW 003), ANANG S (Kepala Dusun) tercatat dalam Register Desa Serang Nomor : 1475/A/2015 yang ditandatangani oleh IRWAN HANDOKO, S.H. selaku Kepala Desa Serang dan tercatat dalam Register Camat Cikarang Selatan Nomor : 505/52/2015 yang ditandatangani oleh ENOP CAN, selaku Camat Cikarang Selatan;
82. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum nomor : AHU-AH.01.03-0147061 perihal penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan PT. ARM Cipta Mulia Development tanggal 16 Juni 2017.
83. 1 (satu) lembar fotokopi Akta Perjanjian Istishna Nomor : 105/API/The New Alexandria Residence Bojoggede/VIII/2016 tanggal 14 Agustus 2016 antara SYAIFUL MUMININ selaku kuasa dari ARIA DURMAN (pihak

*Halaman 67 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PN/Cr*





putu

kamahagung.go.id

- pertama) dan SISWANTO selaku pembeli (pihak kedua);
84. 1 (satu) lembar fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 4 tanggal 21 Desember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris SUKARDA, S.H.
  85. 1 (satu) lembar fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 3 tanggal 21 Desember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris SUKARDA, S.H.
  86. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kesepakatan tanggal 15 Juli 2016 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan Drs. JEJEN JAELANI selaku pihak kedua;
  87. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kesepakatan tanggal 23 November 2016 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan JACKY NANA SUSUMADINATA selaku pihak kedua;
  88. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kesepakatan tanggal 0 September 2016 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan WARYANTO selaku pihak kedua;
  89. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Kesepakatan tanggal 11 Oktober 2016 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan NISA N selaku pihak kedua;
  90. 1 (satu) lembar fotokopi Skema Pembayaran Tanah tanggal 13 Agustus 2016 yang ditandatangani oleh pihak pertama THERESIA SANDRA DIAH RATIH (pihak pertama) dan ARIA DURI MAN (pihak kedua);
  91. 1 (satu) lembar fotokopi Salinan Akta Pendirian PT. ARM Cipta Mulia Development Nomor : 09 tanggal 8 Maret 2015;
  92. 1 (satu) lembar fotokopi KTP NIK : 3217090303870017 atas nama ARIA DURMAN;
  93. 1 (satu) lembar fotokopi NPWP 72.694.057.0-403000 atas nama PT. ARM Cipta Mulia Development;
  94. 1 (satu) lembar fotokopi NPWP 72.588.855.6-421.000 atas nama ARIA DURMAN;
  95. 1 (satu) lembar fotokopi Surat ijin usaha perdagangan SIUP-Kecil Nomor : 510.41/018/00325/BPMPTSP/2015 tanggal 10 April 2015 atas nama PT. ARM Cipta Mulia Development;
  96. 1 (satu) lembar fotokopi Tanda Daftar Perusahaan Perseroan Terbatas PT. Nomor : 10.20.1.68.08885 nama Perusahaan PT. ARM tanggal 10 April 2015;
  97. 1 (satu) lembar fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0015235.AH.01.01. tahun 2015 tentang pengesahan pendirian badan hukum perseroan terbatas PT. ARM

*Halaman 68 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCTr*



putu

kamahagung.go.id

- Cipta Mulia Development;
98. 1 (satu) lembar fotokopi Salinan Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0015235.AH.01.01 tahun 2015 tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. ARM tanggal 6 April 2015;
  99. 1 (satu) lembar fotokopi Asosiasi Pengembang Perumahan Dan Pemukiman Seluruh Indonesia (APPSI) Kartu anggota NIA.202.150376 atas nama PT. ARM;
  100. 1 (satu) lembar fotokopi Akad Perjanjian Istishna Nomor : 5/ALP/De'Alexandria Residence Bojonggede/III/2015 tanggal 15 Maret 2015 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan KARYADI selaku pihak kedua;
  101. 1 (satu) lembar fotokopi Akad Perjanjian Istishna Nomor : 13/API/De'Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2015 tanggal 23 Agustus 2016 antara ARIA DURMAN selaku pihak pertama dan KARYADI selaku pihak kedua;
  102. 1 (satu) lembar fotokopi Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT. ARM Cipta Mulia Development Nomor : 7, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
  103. 1 (satu) lembar fotokopi Salinan Perjanjian Pengalihan Proyek Nomor : 2, tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris OCTORA PUSPITASARI, S.H., M.Kn.;
  104. 1 (satu) lembar asli Surat Perjanjian Kontra Kerja Pembangunan Keseluruhan Proyek Perumahan The New Alexandria Residence No. : 010/SPJ/ARM.TNA/XI/2016 tanggal 30 November 2016 antara ARIA DURMAN (Dirut. PT. ARM/ pemilik proyek/ owner/ pihak pertama) dan AGUS KOESWORO, S.IP. selaku President Director PT. WISESA MULIA ADITAMA (kontraktor/pemborong proyek/pihak kedua);
  105. 1 (satu) lembar asli Surat Perjanjian Kontra Kerja Pembangunan Keseluruhan Proyek Perumahan The New Alexandria Residence Bojonggede Kabupaten Bogor No. : 009/SPJ/ARM.TNA/XI/2016 tanggal 30 November 2016 antara ARIA DURMAN (Dirut PT. ARM/pemilik proyek/owner/pihak pertama) dan AGUS KOESWORO selaku Direktur Utama CV Rastama Prima (kontraktor/pemborong proyek/pihak kedua);
  106. 1 (satu) lembar fotokopi berita acara rapat/musyawarah pembahasan penyelesaian tentang pembayaran lahan seluas kurang lebih 39.896 M2

Halaman 69 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PN/Cr







putu

amahagung.go.id

689975;

119. 1 (satu) buah asli Buku Cek Bank BNI Syariah No. KA 972926 S/d KA 972950;
120. 1 (satu) buah asli Buku Cek Bank BNI Syariah No. KA 697876 S/d KA 697900;
121. 1 (satu) buah DVD Awarding Ceremony Best Of 2016 Indonesia Business Quality Award, Best Of 2016 Indonesia Education Quality Award dan Best Of 2016 Indonesia Leaders Quality Award, Friday November 23th, 2017, Sheraton Bandara Hotel-Tangerang;
122. 1 (satu) buah Piala Best Of 2016 Indonesia Business Quality Award, katagori The Best Leading Company In Property Development Of The Year 2016 yang diberikan kepada PT. ARM Cipta Mulia Development ARIA DURMA, Direktur Utama;
123. 4 (empat) buah maket perumahan;
124. 1 (satu) lembar Brosur Perumahan De Alexandria Resident;
125. 1 (satu) budel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 089/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/II/2016, tanggal 14 Februari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan BAHARUDIN YUDHA PERMANA;
126. 8 (delapan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT Unit D 23 atas nama BAHARUDIN YUDHA PERMANA;
127. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 028/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 20 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan RUDHANTO;
128. 8 (delapan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT Unit D 44 atas nama RUDHANTO;
129. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 072/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan FARIDZ LEO M;
130. 18 (delapan belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT Unit E - 49 atas nama FARIDZ LEO M;
131. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 101/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/VI/2016, tanggal 19 Juni 2016 antara

*Halaman 71 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCK*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu

amahagung.go.id

Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New  
AlexsandriaResidence) dan RUSDIANTORO;

132. 15 (lima belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM  
CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D - 36 atas nama  
RUSDIANTORO;

133. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 034/API/The New Alexandria  
Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 20 Desember 2015 antara Mochamad Afif  
Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan M. YOGI  
ISKANDAR NASUTION;

134. 12 (dua belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM  
CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 30 atas nama M. YOGI  
ISKANDAR NASUTION;

135. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 064/API/The New Alexandria  
Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar  
(Executive Manager The New Alexandria Residence) dan DWITAMA ARYANA  
SURYA;

136. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 052/API/The New Alexandria  
Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 10 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar  
(Executive Manager The New Alexandria Residence) dan YUSUF MULYANA;

137. 9 (sembilan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM  
CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D - 19 atas nama YUSUF  
MULYANA;

138. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 050/API/The New Alexandria  
Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 10 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar  
(Executive Manager The New Alexandria Residence) dan IBRAHIM HARRIADI;

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

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

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

putu



kamahagung.go.id

- Residence) dan ALI IMROQ;  
142. 11 (sebelas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 60 atas nama ALI IMROQ;  
143. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 007/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 13 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan UMAR RA'IN;  
144. 21 (dua puluh satu) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D - 38 atas nama UMAR RA'IN;  
145. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 004/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan AGUS HIDAYAT CHOLIQ;  
146. 8 (delapan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 13 atas nama AGUS HIDAYAT CHOLIQ;  
147. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 010/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/VII/2015, tanggal 6 September 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan ZULFAHMI;  
148. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 001/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XIII/2015, tanggal 13 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan ZULFAHMI;  
149. 6 (enam) lembar fotokopi Bukti Setor Tunai Bank BNI Syariah Haji kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 25 atas nama ZULFAHMI;  
150. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 053/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 10 Januari 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan RIZKI RAHMAWATI ZAHRO;  
151. 13 (tiga belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 17 atas nama RIZKI RAHMAWATI ZAHRO;  
152. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 175/ADP/De

*Halaman 73 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2021/P1 Ckr*





putu

amamahagung.go.id

- Alexsandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 5 Desember 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alessandria Residence) dan CHAIRUL AHMAT;
153. 12 (dua belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 25 atas nama CHAIRUL AHMAT;
154. 13 (tiga belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D - 54 atas nama SANDA ADITYA;
155. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 022/API/The New Alessandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 19 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alessandria Residence) dan NIKO HADITIA SAMOSIR;
156. 17 (tujuh belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 42 atas nama NIKO HADITIA SAMOSIR;
157. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 025/API/The New Alessandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 19 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alessandria Residence) dan ZEMID M. SAMUTRA;
158. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 068/API/The New Alessandria Residence Bojonggede/1/2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alessandria Residence) dan RIKI HARPAN;
159. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 151/ADP/The New Alessandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 6 Desember 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alessandria Residence) dan RIKI HARPAN;
160. 9 (sembilan) lembar Bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 26 atas nama RIKI HARPAN;
161. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 082/API/The New Alessandria Residence Bojonggede/II/2016, tanggal 7 Februari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alessandria Residence) dan KI JATI PANDEGO;
162. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 108/ADP/ D'E Alessandria Residence Bojonggede/VII/2015, tanggal 1 Agustus 2015 antara ARIA

Halaman 74 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2022/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu

amamahagung.go.id

DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan MUHAMMAD

RIFA'I SUKRI HAJJI AL MUTAQKIM;

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

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

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

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

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

168. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 24/AD/DP/E Alexandria Residence Bojonggede/IV/2015, tanggal 12 April 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan YUNIS KRIPSIWAN WATUAJI;

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

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

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

172. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No.



putu

kamahagung.go.id

- Residence) dan MUH. HAPIZAL KHATAB, ST.;
173. 12 (dua belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 42 atas nama MUH. HAPIZAL KHATAB, ST.;
174. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 055/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 10 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan PARYOTO;
175. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 55/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/V/2015, tanggal 9 Mei 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan PARYOTO;
176. 6 (enam) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 24 atas nama PARYOTO;
177. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 152/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/IX/2015, tanggal 12 September 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan SAIFUDDIN;
178. 4 (empat) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 35 atas nama SAIFUDDIN;
179. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 20/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/III/2015, tanggal 29 Maret 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan PARNYO;
180. 21 (dua puluh satu) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit C - 34 atas nama PARNYO;
181. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 49/ADP/ D'E Alexandria Residence Bojonggede/V/2015, tanggal 11 Mei 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan SANDA ADITYA ARSANDI;
182. 5 (lima) lembar bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E-3 atas nama SANDA ADITYA ARSANDI;
183. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Salam No. 111/API/The New  
*Halaman 16 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr*





putu

kamahagung.go.id

Alexsandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016, antara Saiful Mu'minin (General Manager The New Alessandria Residence) dan BUDI SETIAWAN;

184. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.001/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015 tanggal 13 Desember 2015 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan ZULFAHMI;

185. 7 (tujuh) lembar fotokopi Setoran Tunai Bank BNI Syariah atas nama ZULFAHMI.

186. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.12/API/De Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2015 tanggal 23 Agustus 2015 antara ANA DURMAN (Direktur PT. ARM Cipta Mulia Dvelopment) dengan ABDURROFIK;

187. 1 (satu) bundel Akad Perjanjian Pembayaran Dan Jual-Beli Istishna No.116/ADP/De Alexabdrai Residence Bojonggede/VIII/2015 tanggal 9 Agustus 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur PT. ARM Cipta Mulia Dvelopment) dengan ABDURROFIK;

188. 1 (satu) bundel Akad Perjanjian Istishna No. 072/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 17 Januari 2016 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alessandria Residence) dan FARID LEO;

189. 15 (lima belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 49 atas nama FARID LEO;

190. 1 (satu) bendel Akad Perjanjian Istishna No. 113/API/The New Alessandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alessandria Residence) dan AHMAD ZULFAHRI;

191. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 110/API/The New Alessandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alessandria Residence) dan DEWI HOLILAH;

192. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 105/API/The New Alessandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alessandria Residence) dan SISWANTO;

193. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 107/API/The New

Halaman 17 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNC/rr



putu

kamahagung.go.id

Alexsandria Residence Bojonggede/VIII/2016, tanggal 14 Agustus 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alessandria Residence) dan SUYADI;

194. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 179/ADP/De Alessandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 8 Desember 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alessandria Residence) dan DWITAMA MARYANA SURYA;

195. 10 (sepuluh) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D atas nama DWITAMA;

196. 6 (enam) lembar fotokopi bukti kwitansi Cicilan Unit D 01 kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria atas nama DWITAMA;

197. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 123/API/The New Alessandria Residence Bojonggede/IX/2016, tanggal 17 September 2016 antara SAIFUL MU'MININ (General Manager The New Alessandria Residence) dan PRIHANTO;

198. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 192/ADP/The New Alessandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 5 Maret 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alessandria Residence) dan PRIHANTO;

199. 10 (sepuluh) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 44 atas nama PRIHANTO;

200. 6 (enam) lembar fotokopi bukti setor tunai kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 44 atas nama PRIHANTO;

201. 11 (sebelas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 82 atas nama NUR MAULIDA;

202. 7 (tujuh) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 67 atas nama KI JATI PANDEGO;

203. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 167/API/The New Alessandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 17 Januari 2016 antara MOCHAMAD AFIF AZHAR (Executive Manager The New Alessandria Residence) dan FAKHRUDIN;

204. 10 (sepuluh) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E - 80 atas

Halaman 78 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2022/PNCKr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu

kamahagung.go.id

nama FAKHRUDIN;

205. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 048/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/V/2016, tanggal 9 Januari 2016 antara MOCHAMAD AFIF AZHAR (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan DINI KURNIA SARI;
206. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 41/ADP/De' Alexandria Residence Bojonggede/V/2015, tanggal 10 Mei 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan DINI KURNIA SARI;
207. 18 (delapan belas) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit E – 30 atas nama DINI KURNIA SARI;
208. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 009/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 13 Desember 2015 antara MOCHAMAD AFIF AZHAR (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan HERMAWAN TRI ROSANJA;
209. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.24/API/De' Alexandria Residence Bojonggede/VIII/2015, tanggal 30 Agustus 2015 antara ERWIN SUMARGANA (Managing Director PT. ARM Cipta Mulya Development) dan HERMAWAN TRI ROSANJA;
210. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 19/ADP/De' Alexandria Residence Bojonggede/III/2015, tanggal 29 Maret 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan HERMAWAN TRI ROSANJA;
211. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 013/API/De' Alexandria Residence Bojonggede/XII/2015, tanggal 13 Desember 2015 antara MOCHAMAD AFIF AZHAR (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan HENI SURYANI;
212. 9 (sembilan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang/Kas Masuk kepada PT. ARM CIPTA MULIA DEVELOPMENT De Alexandria Unit D – 21 atas nama HENI SURYANI;
213. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 117/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/IX/2016, tanggal 17 September 2016 antara SAIFUL HUSNIN (General Manager The New Alexandria Residence) dan TEGUH





putu.....kamahagung.go.id

TEGUH SETYAWAN;

215. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 114/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/XI/2016, tanggal 14 Agustus 2016 antara SAIFUDDIN MU'MININ (General Manager The New Alexandria Residence) dan CHARUL AHMAT;
216. 1 (satu) bendel fotokopi Akad Perjanjian Pembayaran DP Jual Beli Istishna No. 163/A/DP/Alexandria Residence Bojonggede/X/2015, tanggal 15 Oktober 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama The New Alexandria Residence) dan NURMAULIDA;
217. 10 (sepuluh) lembar fotokopi bukti transfer atas nama FARRUKHANSYAH. P.;
218. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Awal Jual Beli – Booking Fee No.03/Cordova Green Living/XI/2015 tanggal 25 November 2015 antara MIA MUSTIKA DEWI dan AYU RAHMATIA NINGSIH, lokasi rumah C.2.;
219. 1 (satu) bundel fotokopi Adendum Akad Perjanjian Istishna No. 052/API/The New Alexandria Residence Bojonggede/I/2016, tanggal 6 April 2017 antara Mochamad Afif Azhar (Executive Manager The New Alexandria Residence) dan YUSUF MULYANA;
220. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Pengikatan Jual Beli nomor : 3 tanggal 18 November 2015 yang dibuat dihadapan Notaris SUKARDA, S.H.;
221. 1 (satu) bundel fotokopi print out rekening Koran Bank BNI Syariah Norek 036400578 atas nama Aria Durman Periode tanggal 01 Mei 2015 sampai dengan 30 November 2015;
222. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Awal Jual Beli booking fee No.06/Cordova Green Living / I / 2016, tanggal 6 Januari 2016 antara MIA Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Robiah Al Adawiyah (pihak kedua) type rumah 45, letak rumah Blok C No. 5, Ukuran tanah 80 M2;
223. 1 (satu) bundel fotokopi Akad perjanjian Pembayaran DP Jual beli Istishna No.04/ADP/CordovaGreenLivingCikarang/I/2016, tanggal 31 Januari 2016 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama PT. ARM Cipta Mulia Development dengan Robiah Al Adawiyah;
224. 1 (satu) lembar fotokopi bukti pembayaran atas nama pemilik unit Robiah Al Adawiyah;
225. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No. 003/API/CordovaGreenLiving/IX/2016, tanggal 1 September 2016 antara MIA Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Robiah Al Adawiyah (pihak kedua);

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Halaman 80 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCKr

Document Accepted 16/11/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)16/11/22



putu

kamahagung.go.id

226. 1 (satu) bundel fotokopi 1 (satu) berkas PPJB No. 003/API/Cordova Green Living / IX / 2016;
227. 10 (sepuluh) lembar fotokopi bukti penerimaan uang (kas masuk) untuk pembawaan unit rumah Cordova Type 45 / 80 Blok C No. 05 atas nama Robiah Al Adawiyah, dengan total Rp. 15.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah);
228. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Awal Jual Beli - booking fee No.03/Cordova Green Living / XI / 2015, tanggal 25 November 2015 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan AYU RAHMATIA NINGSIH (pihak kedua) type rumah 45, letak rumah Blok C No. 02, Ukuran tanah 80 M<sup>2</sup>;
229. 1 (satu) bundel fotokopi Akad perjanjian Pembayaran DP Jual beli Istishna No.02/ADP/Cordova Green Living Cikarang / IX / 2015, tanggal 3 Desember 2015 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama PT. AUM Cipta Mulia Development dengan AYU RAHMATIA NINGSIH;
230. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.001/API/Cordova Green Living / VIII / 2016, tanggal 20 Agustus 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Robiah Al Adawiyah (pihak kedua);
231. 8 (delapan) lembar fotokopi bukti penerimaan uang (kas masuk) untuk pembayaran unit rumah Cordova Type 45 / 80 Blok C No. 02 atas nama AYU RAHMATIA NINGSIH, dengan total Rp. 134.000.000,- (seratus tiga puluh empat juta rupiah);
232. 1 (satu) lembar fotokopi rekening Koran Bank BNI Syariah Norek 6410004073 a.n. KRISTIANI periode tanggal 1 Desember 2015 s.d. tanggal 31 Maret 2017;
233. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.004/API/Cordova Green Living / IX / 2016, tanggal 2 September 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Santoso Winarko (pihak kedua);
234. 1 (satu) bundel fotokopi jadwal pembayaran atas nama pemilik unit Santoso Winarko;
235. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Awal Jual Beli - booking fee No.07/Cordova Green Living / VIII / 2016, tanggal 7 Agustus 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Aulia Nurani (pihak kedua) type rumah 54/90, letak rumah Blok B No. 3, Ukuran tanah 90 M<sup>2</sup>;
236. 1 (satu) bundel fotokopi Akad perjanjian Pembayaran DP Jual beli Istishna No.06/ADP/Cordova Green Living Cikarang / VIII / 2016, tanggal 11

*Halaman 81 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2021/PT/Ckr*



putu

kamahagung.go.id

Agustus 2016 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama PT. ARM Cipta Mulia Development dengan Aulia Nurani

237. 1 (satu) bundel fotokopi Akad Perjanjian Istishna No.005/API/Cordova Green Living / IX / 2016, tanggal 16 September 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Aulia Nurani (pihak kedua);

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

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

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

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

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

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

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

245. 1 (satu) bundel fotokopi Terdaftar Hak Milik No. 81/Sukadami atas nama MUHTILIM KARAJA WIDAJA, akk.

246. 1 (satu) bundel asli Akad Perjanjian Istishna No.002/API/Cordova Green Living / VIII / 2016 tanggal 20 Agustus 2016;

247. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah Tanggal 22 November 2015 sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), sebagaimana tertera kwitansi PT. ARM Cipta Mulia Development;

248. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 22 Desember 2015;

249. 1 (satu) bundel fotokopi asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 22 Januari 2016;

250. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah)

*Halaman 82 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2016/1001/Ckr*





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu

kamahagung.go.id

tanggal 23 Februari 2016;

251. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 23 Maret 2016;
252. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 3 Mei 2016;
253. 1 (satu) bundel asli formulir pemindahbukuan Bank BNI Syariah sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) Tanggal 14 Juni 2016;
254. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah), tanggal 22 November 2015;
255. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 22 Desember 2015;
256. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 22 Januari 2016;
257. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 23 Februari 2016;
258. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 23 Maret 2016;
259. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 2 Mei 2016;
260. 1 (satu) lembar asli kwitansi sebesar Rp. 74.008.500,- (tujuh puluh empat juta delapan ribu lima ratus rupiah) tanggal 14 Juni 2016;
261. 1 (satu) bundel Akad Perjanjian Awal Jual Beli - booking fee No. 07/Cordova Green Living / VIII / 2016, tanggal 7 Agustus 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Aulia Nurani (pihak kedua) type rumah 54/90, letak rumah Blok B No. 3, Ukuran tanah 90 M<sup>2</sup>;
262. 1 (satu) bundel asli Akad perjanjian Pembayaran DP Jual beli Istishna No. 06/ADP/CordovaGreenLiving/Nikarang/VIII/2016, tanggal 11 Agustus 2016 antara ARIA DURMAN (Direktur Utama PT. ARM Cipta Mulia Development dengan Aulia Nurani;
263. 1 (satu) bundel asli Akad Perjanjian Istishna No. 005/API/CordovaGreenLiving/IX2016, tanggal 6 September 2016 antara Mia Mustika

UNIVERSITAS MEDAN AREA (Executive Project Manager) dengan Aulia Nurani (pihak kedua)

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

264. 1 (satu) bundel asli Akad Perjanjian Istishna No. 005/API/CordovaGreenLiving/IX2016, tanggal 6 September 2016 antara Mia Mustika Dewi (Executive Project Manager) dengan Aulia Nurani (pihak kedua)

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber  
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 16/11/22

Access From (repository.uma.ac.id)16/11/22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu kamahagung.go.id

- Nurani;
265. 1 (satu) bundel asli lampiran PPJB No. 005/API/CordovaGreen/IX/2016;
266. 2 (dua) lembar asli bukti penerimaan uang (kas masuk) untuk pembayaran unit rumah Cordova Type 11/50 Blok B No. 03 atas nama Aulia Nurani, Rp. 71.250.000,- (tujuh puluh satu juta dua ratus lima puluh juta rupiah);

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

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

-Bahwa Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SYAIFUL MU'MININ diberikan kuasa oleh saksi ARIA DURMAN untuk menandatangani Akad Istihna;

-Bahwa Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SYAIFUL MU'MININ menandatangani akad istihna untuk perumahan De'Alexandria Residence berdasarkan surat kuasa dari saksi ARIA DURMAN dimana hal yang diperjanjikan dalam akad istihna tersebut sama sekali tidak pernah terjadi ataupun terlaksanakan;

-Bahwa Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR selaku Exsecutive Project Manager perumahan De'Alexandria Residence, Terdakwa II SYAIFUL MU'MININ selaku General Manager dan saksi ARIA DURMAN adalah Direktur PT. ARM CIPTA MULIA DEPLOPMENT mengetahui status kepemilikan tanah perumahan yang akan dibangun oleh PT. ARM CIPTA MULIA belum lunas, izin mendirikan bangunan yang belum ada, belum memiliki Surat Keterangan Rencana Kabupaten yang sudah disetujui pemerintah untuk kepastian peruntukan ruang, belum memiliki kepastian status penguasaan rumah baik itu berupa sertifikat hak milik maupun sertifikat hak guna bangunan, belum memiliki ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta belum memiliki keterbantuan paling sedikit 20% Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SYAIFUL MU'MININ telah menandatangani akad istihna dan melakukan pemasaran perumahan tersebut;

-Bahwa Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SYAIFUL MU'MININ sudah mengikuti training dan beberapa kali mengikuti pertemuan internal perusahaan dengan saksi ARIA DURMAN yang salah satunya membahas perihal status izin maupun status kepemilikan hak milik tanah perumahan tersebut;

-Bahwa kerugian dari para konsumen sebanyak 150 (seratus lima puluh) orang

*Halaman 84 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2021/P1 Ckr*



putu [mahkamahagung.go.id](http://mahkamahagung.go.id)

yang masuk ke rekening PT. ARM CIPTA MULIA untuk perumahan De'Alexsandria Residence sejumlah Rp. 6.000.000.000,-, (enam milyar rupiah) dan para konsumen sebanyak sebanyak 60 (enam puluh) orang yang masuk ke rekening PT. ARM CIPTA MULIA untuk Perumahan The New Alexandria Residence sejumlah Rp. 12.000.000.000,-, sehingga total keseluruhan sebesar Rp. 18.000.000.000, (delapan belas milyar rupiah)

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

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

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

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

Ad. 1 Setiap Orang.

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

Menimbang, bahwa di dalam persidangan ini oleh Penuntut Umum telah diajukan orang sebagai Terdakwa yang atas pertanyaan Hakim menjawab bernama Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SAIFUL MU'MMININ dengan menyebutkan identitasnya secara lengkap dan identitas tersebut telah pula sesuai dengan identitas yang tertulis dalam dakwaan Penuntut Umum dan telah pula sesuai dengan keterangan saksi-saksi dan keterangan Terdakwa dipersidangan demikian unsur Setiap Orang telah terpenuhi;

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

*Halaman 85 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PNCTr*



putu



kamahagung.go.id

dalam Pasal 137;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan telah ternyata bahwa Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SYAIFUL MU'MININ telah di berikan kuasa oleh saksi ARIA DURMAN untuk menandatangani Akad Istihna;

Menimbang, bahwa Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SYAIFUL MU'MININ telah menandatangani akad istihna untuk perumahan De'Alexandria Residence berdasarkan surat kuasa dari saksi ARIA DURMAN dimana hal yang dibicarakan dalam akad istihna tersebut sama sekali tidak pernah terjadi ataupun terlaksanakan;

Menimbang, bahwa Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR selaku Exsecutive Project Manager perumahan De'Alexandria Residence, Terdakwa II SYAIFUL MU'MININ selaku General Manager dan saksi ARIA DURMAN adalah Direktur PT. ARM CIPTA MULIA DEPLOPMENT mengetahui status kepemilikan tanah perumahan yang akan dibangun oleh PT. ARM CIPTA MULIA belum lunas, izin mendirikan bangunan yang belum ada, belum memiliki Surat Keterangan Rencana Kerja yang sudah disetujui pemerintah untuk kepastian peruntukan ruang, belum memiliki kepastian status penguasaan rumah baik itu berupa status sertifikat hak milik maupun sertifikat hak guna bangunan, belum memiliki ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, serta belum memiliki keterbangunan paling sedikit 20% Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SYAIFUL MU'MININ tetap menandatangani akad istihna dan melakukan pemasaran perumahan tersebut;

Menimbang, bahwa Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SYAIFUL MU'MININ sudah mengikuti training dan beberapa kali mengikuti pertemuan informasi perusahaan dengan saksi ARIA DURMAN yang salah satunya membahas perihal status izin maupun status kepemilikan hak milik tanah perumahan tersebut;

Menimbang, bahwa kerugian dari para konsumen sebanyak 150 (seratus lima puluh) orang yang masuk ke rekening PT. ARM CIPTA MULIA untuk perumahan De'Alexandria Residence sejumlah Rp. 6.000.000.000,-, (enam milyar rupiah) dan para konsumen sebanyak sebanyak 60 (enam puluh) orang yang masuk ke rekening PT. ARM CIPTA MULIA untuk Perumahan The New Alexandria Residence sejumlah Rp. 12.000.000.000,-, sehingga total keseluruhan sebesar Rp. 18.000.000.000,- (delapan belas milyar rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan setelah dihubungkan dengan unsur pidana maka dengan adanya

*Halaman 86 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2021/P1 Ckr*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu

kamahagung.go.id

perbuatan Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SAIFUL MU'MININ yang mengetahui bahwa status kepemilikan tanah perumahan tersebut belum selesai akan tetapi Terdakwa tetap menandatangani Perjanjian istisha sehingga unsur kedua harus dinyatakan telah terpenuhi.

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

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

Menimbang, bahwa Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR selaku Exsecutive Project Manager perumahan De'Alexandria Residence, Terdakwa II SAIFUL MU'MININ selaku General Manager dan saksi ARIA MUKMINAN adalah Direktur PT. ARM CIPTA MULIA DEPLOPMENT mengetahui status kepemilikan tanah perumahan yang akan dibangun oleh PT. ARM CIPTA MULIA belum lunas, izin mendirikan bangunan yang belum ada, belum memiliki Surat Keterangan Rencana Kabupaten yang sudah disetujui pemerintah untuk kepastian peruntukan zoning, belum memiliki kepastian status penguasaan rumah milik itu berupa status sertifikat hak milik maupun sertifikat hak guna bangunan, belum memiliki ketersediaan sarana, sarana, dan utilitas umum, serta belum memiliki keberangunan paten sedikit 20% Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SAIFUL MU'MININ tetap menandatangani akad istihna dan melakukan pemasaran perumahan tersebut maka terhadap unsur ketiga telah terpenuhi pada perbuatan Terdakwa

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

Menimbang, bahwa terhadap keseluruhan Pledoi maupun duplik berikut bukti saksi-saksi dan keberatan-keberatan dalam persidangan perkara ini, yang telah disampaikan oleh Para Terdakwa melalui Penasihat hukum Para Terdakwa merupakan pendapat dari masing-masing pihak yang turut menjadi pertimbangan Majelis Hakim dalam bermusyawarah memberi putusan untuk perkara ini yang

*Halaman 87 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid B/2023/PNCKr*

putu



mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Dakwaan dan segala sesuatu yang terungkap di Persidangan; Bahwa Surat Dakwaan merupakan dasar bagi hakim pemeriksaan perkara ini;

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

Menimbang, bahwa walalupun pada keterangan Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SAIFUL MU'MININ, Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SAIFUL MU'MININ mengatakan bahwa Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SAIFUL MU'MININ bersedia menandatangani surat kuasa dari saksi ARIA DURMAN karena saksi ARIA DURMAN mengatakan kepada Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SAIFUL MU'MININ apabila terjadi masalah dikemudian hari saksi ARIA DURMAN akan bertanggung jawab, hal tersebut bukan berarti Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SAIFUL MU'MININ tidak turut bertanggungjawab karena dengan Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SAIFUL MU'MININ mengetahui status kepemilikan tanah tersebut belum selesai berarti Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SAIFUL MU'MININ mengetahui bahwa itu sudah melanggar peraturan perundang-undangan dan berdasarkan Teori Fiksi Hukum



putu



mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa suatu peraturan perundang-undangan yang telah diundangkan maka pada setiap orang dianggap mengetahui (presumption iures de iure) dan ketentuan tersebut berlaku mengikat sehingga ketidaktahuan seseorang atas hukum tidak dapat membebaskan/memaafkannya dari tuntutan hukum (ignorantia iurist non excusat):

Menimbang, bahwa selain pertimbangan diatas di dalam Pembelaan ny. bdk Penasehat Hukum Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR maupun Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SAIFUL MU'MININ memohon kepada Majelis Hakim agar Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dibebaskan dan apabila tidak dikabulkan para Terdakwa meminta keringanan sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa pembelaan Penasehat Hukum dengan pembelaan Para Terdakwa tidak seling berkesesuaian dikarenakan dengan meminta keringanan hukuman secara tidak langsung Para Terdakwa mengakui perbuatannya tersebut sehingga berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim mengenyampingkan sebagian pledoi yang disampaikan oleh Terdakwa dan penasihat hukumnya tersebut;

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

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

*Halaman 89 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid B/2020/PNCKr*



putu

mahkamahagung.go.id

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

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

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

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

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim tujuan pidana yang akan dijatuhkan bagi Para Terdakwa adalah bukan semata-mata untuk balas dendam akan tetapi untuk menyadarkan Para Terdakwa akan kesalahannya sehingga Para Terdakwa dapat kembali bermasyarakat dengan baik. Penjatuhan pidana menurut Majelis Hakim harus memperhatikan asas proporsional (sesuai dengan tingkat kesalahan Terdakwa) serta memenuhi tujuan pidana yang harus bersifat korektif, preventif dan edukatif, serta melihat sifat yang baik dan jahat dari Terdakwa sebagaimana diwajibkan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Menimbang, bahwa dengan mengingat sifat jahat perbuatan Para  
*Halaman 90 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2021/PT/Ckr*

putu



mahkamahagung.go.id

Terdakwa yang menimbulkan keresahan dalam masyarakat di lingkungan tempat tinggal Para Terdakwa maka agar orang lain menjadi takut melakukan tindak pidana sebagaimana yang dilakukan Para Terdakwa sehingga Majelis Hakim akan menjatuhkan pidana yang menurut Hakim dapat membua... dan menyadarkan Para Terdakwa akan kesalahannya.

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

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

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

Menimbang bahwa terhadap barang bukti no.1 sampai dengan no.266 tersebut karena masih dipergunakan dalam pembuktian perkara atas nama ARIADURMAN menurut Majelis Hakim terhadap barang bukti tersebut dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dipergunakan dalam perkara atas nama ARIA DURMAN;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terdakwa dinyatakan terbukti  
*Halaman 91 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid.B/2020/PT/Ck.*





putu

kamahagung.go.id

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

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

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

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

Keadaan yang meringankan:

- Para Terdakwa menyesali perbuatannya;
- Para Terdakwa belum pernah di hukum;

Keadaan yang memberatkan:

-Perbuatan Terdakwa mengakibatkan para korban mengalami kerugian ± Rp. 8.000.000.000,-

(delapan milyar rupiah);

Para Terdakwa tidak mengakui perbuatannya

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

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

1. Menyatakan Terdakwa I MOCH. SAFIF AZHAR dan Terdakwa II SAIFUL MU'MININ, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana " Turut serta menjual satuan lingkungan perumahan atau lisiba yang

Halaman 92 dari 94 Halaman, Putusan Nomor 48/Pid B/2023/PNCKr



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**

putu

kamahagung.go.id

belum menyelesaikan status hukum tanahnya".

2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa I MOCH. AFIF AZHAR dan Terdakwa II SAIFUL MU'MININ dan karena itu dengan pidana penjara masing-masing selanjutnya (satu) Tahun dan 6 (enam) Bulan;
3. Menetapkan masa penangkapan dan penahanan yang telah dijalani oleh Para Terdakwa dikurangkan seandainya dari pidana yang dijatuhkan.
4. Menetapkan Para Terdakwa tetap berada dalam tahanan.
5. Menetapkan barang bukti berupa:
  - No.1 sampai dengan No. 266;Dikembalikan kepada Penuntut Umum untuk dipergunakan dalam perkara atas nama ARIA DURMAN;
6. Membebaskan kepada Para Terdakwa untuk membayar biaya perkara masing-masing sejumlah Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang persidangan di persidangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cikarang, pada hari Selasa tanggal 17 April 2020, oleh HANDRY SATRIO,SH.MH sebagai Hakim Ketua, ALBERT DWIPUTRA SIANIPAR,SH. dan RIZKI RAMADHAN,SH,masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 20 April 2020 oleh HANDRY SATRIO,SH.MH sebagai Hakim Ketua, ALBERT DWIPUTRA SIANIPAR,SH. dan CHANDRA RAMADHANI,SH., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu oleh ARIE ADI SUJADI,S.H.M.H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cikarang, serta dihadiri oleh MOCH IBNU FAHRUHAHIM,S.H.M.H Penuntut umum dan dihadapan Terdakwa di damping Penasehat Hukum Terdakwa.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

ALBERT DWIPUTRA SIANIPAR,,S.H.

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

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

Panitera Pengganti,

A ARIE ADI SUJADI, Halaman 93 dari 94 H48/Pid.B/2020/PN/Cikr