



PUTUSAN
Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- | | | |
|-----------------------|---|---|
| 1. Nama lengkap | : | AGUS NASRONI |
| 2. Tempat lahir | : | Surabaya |
| 3. Umur/Tanggal lahir | : | 44 Tahun/ 21 Januari 1981 |
| 4. Jenis kelamin | : | Laki-laki |
| 5. Kebangsaan | : | Indonesia |
| 6. Tempat tinggal | : | Perum Villa Jasmine I blok B 19/20
Ds. Salam Kec. Sidoarjo Kab. Sidoarjo |
| 7. Agama | : | Islam |
| 8. Pekerjaan | : | Wiraswasta |

Terdakwa ditahan dalam tahanan Rumah Tahanan Negara oleh:

1. Penyidik sejak tanggal 20 November 2024 sampai dengan tanggal 9 Desember 2024;
2. Perpanjangan Penuntut Umum sejak tanggal 10 Desember 2024 sampai dengan tanggal 18 Januari 2025;
3. Penuntut Umum sejak tanggal 16 Januari 2025 sampai dengan tanggal 4 Februari 2025;
4. Perpanjangan oleh Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 5 Februari 2025 sampai dengan tanggal 6 Maret 2025;
5. Majelis Hakim Pengadilan Negeri sejak tanggal 3 Maret 2025 sampai dengan tanggal 1 April 2025;
6. Perpanjangan Ketua Pengadilan Negeri sejak tanggal 2 April 2025 sampai dengan tanggal 31 Mei 2025;

Terdakwa didampingi oleh Penasihat Hukum Moh. Said, S.H., M.H. dan kawan-kawan, para Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Nenggala Alugoro, beralamat di Gedung Graha-41, Jalan Asem Bagus IV No. 1, Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Hal. 1 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda



tanggal 10 Maret 2025 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 17 Maret 2025;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda tanggal 3 Maret 2025 tentang penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda tanggal 3 Maret 2025 tentang Penetapan Hari Sidang;
- Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

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

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

1. Menyatakan terdakwa Agus Nasroni, dengan identitas tersebut diatas, terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana “melakukan tindak pidana Penipuan”, sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP.
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Agus Nasroni oleh karena itu dengan pidana penjara selama 2 (dua) Tahun dikurangi selama terdakwa ditahan dengan perintah agar terdakwa tetap ditahan.
3. Menyatakan Barang Bukti Berupa :
 1. 1 (satu) lembar salinan Surat Pemesanan Rumah The Sun Gardens No. 000181 tanggal 17 November 2020;
 2. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 006249 sejumlah Rp. 200.000.000,- tanggal 17 November 2020;
 3. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007439 sejumlah Rp. 10.000.000,- tanggal 16 Maret 2021;
 4. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007534 sejumlah Rp. 10.000.000,- tanggal 03 Agustus 2021;
 5. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007562 sejumlah Rp. 10.000.000,- tanggal 13 September 2021;
 6. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007584 sejumlah Rp. 10.000.000,- tanggal 02 November 2021;
 7. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 006468 sejumlah Rp. 10.000.000,- tanggal 09 Maret 2022;

Hal. 2 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda



8. 1 (satu) lembar asli tanda terima Surat Pengajuan Pembatalan Pembelian Ruko atas Nama Iis Erna Budiarti tanggal 19 Oktober 2022;
9. 1 (satu) lembar asli somasi pertama kepada PT. Jaya Terra Group tanggal 01 Februari 2023;
10. 1 (satu) lembar asli somasi kedua kepada PT. Jaya Terra Group tanggal 14 Februari 2023.
Dikembalikan kepada saksi Iis Erna Budiarti
- 11.1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Akta PT. Jaya Terra Group Nomor 12 tanggal 20 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Suyatno, S.H., M.Kn.;
- 12.1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Akta Rapat Umum Pemegang Saham PT. Jaya Terra Group Nomor 09 tanggal 18 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Rr. Sri Utari, S.H.;
- 13.1 (satu) bendel fotocopy legalisir Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Sidoarjo Nomor : 387 tanggal 24 Juni 2020 tentang Izin Mendirikan Bangunan Perumahan (rumah tinggal dan ruko) = 152 unit;
- 14.1 (satu) bendel fotocopy legalisir SHGB Nomor 00481/Sumberejo luas 60 M2 atas nama pemegang hak PT. Jaya Terra Group;
- 15.1 (satu) lembar fotocopy legalisir Site Plan perumahan The Sun Gardens;
- 16.1 (satu) lembar fotocopy legalisir buku rekening Bank BSI atas nama PT. Jaya Terra Group dengan nomor rekening 8008998896;
- 17.1 (satu) lembar fotocopy legalisir buku rekening Bank BNI atas nama PT. Jaya Terra Group dengan nomor rekening 7575000017;
- 18.1 (satu) lembar fotocopy legalisir buku rekening Bank BTN atas nama PT. Jaya Terra Group dengan nomor rekening 0000201300012719.
- 19.1 (satu) lembar fotocopy legalisir pengumuman putusan penundaan kewajiban pembayaran utang sementara terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran surya tanggal 25 November 2022;
- 20.1 (satu) lembar fotocopy legalisir pengumuman putusan penundaan kewajiban pembayaran utang sementara terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran sindo tanggal 25 November 2022;
- 21.1 (satu) lembar fotocopy legalisir pengumuman putusan pailit terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran surya tanggal 03 Februari 2023;
- 22.1 (satu) lembar fotocopy legalisir pengumuman putusan pailit terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran sindo tanggal 03 Februari 2023;

Hal. 3 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- 23.1 (satu) bendel fotocopy legalisir daftar piutang tetap kreditur PT. Jaya Terra Group (dalam pailit) tanggal 27 Februari 2023;
- 24.1 (satu) bendel fotocopy legalisir surat permohonan upaya paksa badan (penahanan) terhadap Direksi dan Komisaris PT. Jaya Terra Group (dalam pailit) nomor : 46/TK-RH/JTG-PAILIT/III/2023 tanggal 03 Maret 2023;
- 25.1 (satu) bendel fotocopy legalisir surat undangan dan permintaan untuk menyerahkan seluruh dokumen kepemilikan aset harga/boedel pailit PT. Jaya Terra Group (dalam pailit) nomor : 47/TK-RH/JTG-PAILIT/III/2023 tanggal 03 Maret 2023;
- 26.1 (satu) bendel fotocopy legalisir surat peringatan untuk menyerahkan seluruh dokumen kepemilikan aset harta/boedel pailit PT. Jaya Terra Group (dalam pailit) nomor : 49/TK-RH/JTG-PAILIT/III/2023 tanggal 08 Maret 2023.
- 27.1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 006249 tanggal 17 November 2020 sebesar Rp. 200.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
- 28.1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007439 tanggal 16 Maret 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
- 29.1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007534 tanggal 03 Agustus 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
- 30.1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007562 tanggal 13 September 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
- 31.1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007584 tanggal 02 November 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
- 32.1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 006468 tanggal 09 Maret 2022 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya.
- 33.1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 November 2020 sampai dengan tanggal 30 November 2020;

Hal. 4 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2023/PN Sda

Disclaimer

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



- 34.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Desember 2020 sampai dengan tanggal 31 Desember 2020;
- 35.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Januari 2021 sampai dengan tanggal 31 Januari 2021;
- 36.1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Februari 2021 sampai dengan tanggal 28 Februari 2021
- 37.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Maret 2021
- 38.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 April 2021 sampai dengan tanggal 30 April 2021;
- 39.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Mei 2021 sampai dengan tanggal 31 Mei 2021;
- 40.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Juni 2021 sampai dengan tanggal 30 Juni 2021;
- 41.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Juli 2021 sampai dengan tanggal 31 Juli 2021;
- 42.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 31 Agustus 2021;
- 43.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 September 2021 sampai dengan tanggal 30 September 2021;
- 44.1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Oktober 2021 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2021;
- 45.1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 November 2021 sampai dengan tanggal 30 November 2021;

Hal. 5 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda



- 46.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Desember 2021 sampai dengan tanggal 31 Desember 2021;
- 47.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Januari 2022 sampai dengan tanggal 31 Januari 2022;
- 48.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Februari 2022 sampai dengan tanggal 28 Februari 2022;
- 49.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Maret 2022 sampai dengan tanggal 31 Maret 2022.

Tetap terlampir dalam berkas perkara.

50.1 (satu) unit HP Merk OPPO tipe A54 warna Hitam dengan IMEI No. 861280055553990 dan IMEI 2 No. 86180055553982.

Dikembalikan kepada terdakwa.

4. Menetapkan agar terdakwa membayar biaya perkara sebesar Rp. 2. 500,- (dua ribu lima ratus rupiah).

Setelah mendengar pembelaan Terdakwa dan Penasehat Hukumnya secara lisan dimuka persidangan yang pada pokoknya memohon keringanan hukuman dan mohon kepada Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Setelah mendengar tanggapan Penuntut Umum terhadap pembelaan Terdakwa yang pada pokoknya tetap pada tuntutan pidananya;

Setelah mendengar tanggapan Terdakwa dan Penasehat Hukumnya terhadap tanggapan Penuntut Umum yang pada pokoknya tetap pada pembelaannya;

Menimbang bahwa Terdakwa didakwa berdasarkan surat dakwaan Penuntut Umum Nomor PDM - 20/ Sidoal/ EOH.2/1/2025 tanggal 24 Februari 2025 sebagai berikut:

Pertama

Bawa terdakwa Agus Nasroni pada tanggal 17 November 2020 atau setidak-tidaknya dalam bulan November 2020 bertempat di Perumahan The Sun Gardens blok B1 No 15 Ds. Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo atau setidak-tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo, dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau

Hal. 6 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda



martabat palsu dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang, yang dilakukan dengan cara antara lain sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa Agus Nasroni pernah berprofesi sebagai Manager Operasional pada Pt. Jaya Terra Group yang bergerak dibidang developer atau pembangunan perumahan sejak tahun 2016 namun telah diputus pailit oleh Pengadilan Surabaya dengan nomor putusan 76/Pdt.SUS-PKPU/2022/PN. NIAGA.SBY tanggal 30 Januari 2023 dan terdakwa Agus Nasroni berprofesi sebagai kontraktor perorangan yang saat ini mengerjakan pembangunan perumahan Anggun Sejahtera yang terletak di Ds. Soro Kec. Sukodono Kab. Sidoarjo yang didevelopori PT. Askara Pilar Property
- Bahwa awalnya saksi Iis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa sedang membutuhkan ruko untuk pengembangan penjualan baksonya kemudian saksi korban Iis Erna Budiarti memperoleh informasi dari saksi Agus Waluyo ada ruko di The Sun Gardens yang dijual dengan harga murah selanjutnya
- Bahwa selanjutnya saksi Iis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa serta saksi Agus Waluyo datang kerumah terdakwa Agus Nasroni untuk membahas penawaran ruko tersebut dimana terdakwa Agus Nasroni memperkenalkan diri sebagai Manager Operasional PT. Jaya Terra Group dan mengaku sebagai pemilik bangunan ruko yang terletak di perumahan The Sun Gardens blok B1 nomor 15 Ds. Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo
- Bahwa untuk meyakinkan saksi Iis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa agar mau menyerahkan uang, terdakwa Agus Nasroni menunjukkan bangunan ruko yang sudah terbangun pondasi dan dinding atau progres pembangunan sekitar 20% serta menawarkan kepada saksi Iis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa dengan harga dibawah pasaran yaitu Rp. 700.000.000,- .
- Bahwa selanjutnya setelah saksi Iis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa melihat kondisi ke lokasi ruko, saksi Iis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa datang ke kantor PT. Jaya Terra Group untuk melakukan negosiasi dan terjadi kesepakatan harga senilai Rp.700.000.000,- (tujuh ratus rupiah) dengan cara pembayaran inhouse yang harus dibayar lunas selama 2 tahun dan bertindak atas nama PT. Jaya Terra Group tanda tangan sebagai Finance Manager dalam surat pemesanan rumah (SPR).
- Bahwa saksi Iis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa melakukan pembayaran DP sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus rupiah) yang di

Hal. 7 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



terima oleh saksi Debby dan saksi Yasinta pegawai administrasi PT. Jaya Terra Group dan menandatangani Surat Pemesanan Rumah (SPR) di kantor PT. Jaya Terra Group.

- Bahwa setelah saksi Iis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa melakukan pembayaran DP dan angsuran selama 2 tahun hingga total Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ternyata tidak ada progres pembangunan ruko dan masih sama seperti pada saat saksi Iis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa melakukan survei.
- Bahwa uang pembayaran DP beserta angsuran selama 2 tahun total Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) tidak pernah disetorkan masuk kedalam neraca keuangan perusahaan namun telah diambil dan dipergunakan sendiri oleh terdakwa.
- Bahwa terdakwa melakukan rangkaian kebohongan kepada saksi Iis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa terkait pembangunan ruko, namun tidak pernah dilakukan pengerjaan terkait pembagunan terhadap ruko tersebut.
- Bahwa akibat dari perbuatan terdakwa Agus Nasroni tersebut, saksi Iis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa menderita kerugian sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 378 KUHP

Atau

Kedua :

Bahwa terdakwa Agus Nasroni pada tanggal 17 November 2020 atau setidak-tidaknya dalam bulan November 2020 bertempat di Perumahan The Sun Gardens blok B1 No 15 Ds. Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo atau setidak-tidaknya pada suatu tempat lain yang masih termasuk dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Sidoarjo, dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagianya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam kekuasaanya bukan karena kejahatan, yang dilakukan dengan cara antara lain sebagai berikut :

- Bahwa terdakwa Agus Nasroni pernah berprofesi sebagai Manager Operasional pada PT. Jaya Terra Group yang bergerak dibidang developer atau pembangunan perumahan sejak tahun 2016 namun telah diputus pailit oleh Pengadilan Surabaya dengan nomor putusan 76/Pdt.SUS-PKPU/2022/PN. NIAGA.SBY tanggal 30 Januari 2023 dan terdakwa Agus Nasroni berprofesi sebagai kontraktor perorangan yang saat ini mengerjakan

Hal. 8 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



pembangunan perumahan Anggun Sejahtera yang terletak di Ds. Soro Kec. Sukodono Kab. Sidoarjo yang didevelopori PT. Askara Pilar Property

- Bawa awalnya saksi lis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa sedang membutuhkan ruko untuk pengembangan penjualan baksonya kemudian saksi korban lis Erna Budiarti memperoleh informasi dari saksi Agus Waluyo ada ruko di The Sun Gardens yang dijual dengan harga murah selanjutnya
- Bawa selanjutnya saksi lis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa serta saksi Agus Waluyo datang kerumah terdakwa Agus Nasroni untuk membahas penawaran ruko tersebut dimana terdakwa Agus Nasroni memperkenalkan diri sebagai Manager Operasional PT. Jaya Terra Group dan mengaku sebagai pemilik bangunan ruko yang terletak di perumahan The Sun Gardens blok B1 nomor 15 Ds. Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo
- Bawa untuk meyakinkan saksi lis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa agar mau menyerahkan uang, terdakwa Agus Nasroni menunjukkan bangunan ruko yang sudah terbangun pondasi dan dinding atau progres pembangunan sekitar 20% serta menawarkan kepada saksi lis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa dengan harga dibawah pasaran yaitu Rp. 700.000.000,-
- Bawa selanjutnya setelah saksi lis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa melihat kondisi ke lokasi ruko, saksi lis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa datang ke kantor PT. Jaya Terra Group untuk melakukan negosiasi dan terjadi kesepakatan harga senilai Rp.700.000.000,- (tujuh ratus rupiah) dengan cara pembayaran Inhouse yang harus dibayar lunas selama 2 tahun dan bertindak atas nama PT. Jaya Terra Group tanda tangan sebagai Finance Manager dalam surat pemesanan rumah (SPR).
- Bawa saksi lis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa melakukan pembayaran DP sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus rupiah) yang di terima oleh saksi Debby dan saksi Yasinta pegawai administrasi PT. Jaya Terra Group dan menandatangani Surat Pemesanan Rumah (SPR) di kantor PT. Jaya Terra Group.
- Bawa setelah saksi lis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa melakukan pembayaran DP dan angsuran selama 2 tahun hingga total Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh rupiah) ternyata tidak ada progres pembangunan ruko dan masih sama seperti pada saat saksi lis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa melakukan survei.
- Bawa uang pembayaran DP beserta angsuran selama 2 tahun total Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh rupiah) tidak pernah disetorkan

Hal. 9 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



masuk kedalam neraca keuangan perusahaan namun telah diambil dan dipergunakan sendiri oleh terdakwa.

- Bawa akibat dari perbuatan terdakwa Agus Nasroni tersebut, saksi Iis Erna Budiarti dan saksi Choirul Mustofa menderita kerugian sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)

Perbuatan terdakwa sebagaimana diatur dan diancam pidana dalam Pasal 372 KUHP;

Menimbang bahwa terhadap dakwaan Penuntut Umum tersebut, Terdakwa melalui Penasihat Hukumnya telah mengajukan keberatan dan setelah mendengar pendapat dari Penuntut Umum, oleh Majelis Hakim telah diputus dengan putusan sela yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Menyatakan keberatan yang diajukan Penasihat Hukum Terdakwa tidak dapat diterima;
2. Memerintahkan Penuntut Umum untuk melanjutkan pemeriksaan perkara Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda atas nama Terdakwa Agus Nasroni tersebut di atas;
3. Menangguhkan biaya perkara sampai putusan akhir;

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

1. Saksi Iis Erna Budiarti, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bawa Saksi telah memberikan keterangan di Penyidikan dan Saksi menyatakan keterangan tersebut benar serta dipertahankan di persidangan;
 - Bawa saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;
 - Bawa Saksi adalah pihak pembeli yang membeli ruko melalui Terdakwa;
 - Bawa pada awal Oktober 2020, suami Saksi memiliki teman bernama Agus Waluyo yang menawarkan ruko, kemudian Saksi dan suami Saksi diajak ke rumah Terdakwa lalu ke kantor PT Jaya Terra Group untuk membayar DP sebesar Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah);
 - Bawa Terdakwa berkata kepada Saksi bahwa Terdakwa sebagai pemilik ruko yang terletak di perumahan The Sun Gardens blok B1 nomor 15 Ds. Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo;
 - Bawa Saksi dengan Suami Saksi dan Sdr Agus Waluyo mendatangi alamat rumah Terdakwa untuk menanyakan secara detail proses pembelian ruko, disitu Terdakwa mengaku sebagai pemilik ruko dan

Hal. 10 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



menyerahkan brosur perumahan The Sun Garden yang dibangun oleh PT. Jaya Terra Group dan menjelaskan proses pembelian secara inhouse;

- Bahwa Terdakwa menjelaskan jika ruko tersebut dijual dengan harga Rp 700.000.000, karena ini inhouse proses pembayaran dibayarkan langsung ke kantor dengan waktu pembayaran dan nominal pembayaran sesuai kemampuan pembeli (pembayaran cicilan tidak pasti) tetapi harus lunas dalam jangka waktu 2 tahun dan melakukan pembayaran serta mendapatkan kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh bagian keuangan PT Jaya Tera Group;
- Bahwa pada tanggal 17 November 2020 Saksi, Suami Saksi dan Sdr Agus Waluyo datang ke Kantor PT Jaya Terra Group yang terletak di Desa Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo untuk melakukan pembayaran DP Ruko yang terletak di The Sun Gardens blok B1 No 15 sebesar Rp200.000.000,- yang diterima oleh Sdri Yasinta (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group) dan sekaligus Saksi menandatangani Surat Pesanan Rumah (SPR);
- Bahwa uang yang telah Saksi bayar sejumlah Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dan Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi melakukan belum melunasi pembayaran terhadap pembelian ruko tersebut, total uang yang sudah Saksi bayarkan untuk pembelian ruko sebesar Rp250.000.000,- sebelum akhirnya Saksi mengajukan pembatalan karena sejak awal Saksi membayar DP sampai dengan hampir pelunasan jangka waktu 2 tahun tidak ada progres pembangunan sampai saat ini;
- Bahwa Pembayaran Saksi lakukan secara tunai kepada bagian keuangan PT Jaya Tera Group dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Pada tanggal 17 November 2020 Saksi melakukan pembayaran DP ke-1 Ruko yang terletak di The Sun Gardens Blok B1 Nomor 15 sebesar Rp200.000.000,- yang diterima oleh Yasinta (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group) dan sekaligus menandatangani Surat Pesanan Rumah The Sun Gardens No. 000181 tanggal 17 November 2020;
 - b. Pada tanggal 16 Maret 2021 Saksi membayar angsuran ke-2 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Debby (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);

Hal. 11 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- c. Pada tanggal 3 Agustus 2021 Saksi membayar angsuran ke3 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Yasinta (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);
- d. Pada tanggal 13 September 2021 Saksi membayar angsuran ke-4 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Debby (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);
- e. Pada tanggal 2 November 2021 saya membayar angsuran ke-5 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Debby (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);
- f. Pada tanggal 09 Maret 2022 saya membayar angsuran ke-6 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh DEBBY (Bag. Keuangan PT. Jaya Terra Group);
- Sehingga uang yang telah Saksi bayarkan adalah sebesar Rp250.000.000,-;
- Bahwa karena tidak ada progres setelah 1,5 tahun dan pihak Terdakwa tidak ada dana, sehingga minta tambahan dana kepada Saksi sebesar Rp.100.000.000,-, namun Saksi tidak mau karena sesuai perjanjian lisan pelunasan dilakukan setelah bangunan selesai;
 - Bahwa Pada tanggal 19 Oktober 2022 Saksi membuat surat pembatalan yang Saksi serahkan langsung ke kantor PT Jaya Terra Group, kemudian sesuai perjanjian yang tertera pada SPR yaitu selama 100 hari Saksi menunggu pengembalian uang, satu minggu sebelum jatuh tempo Terdakwa menghubungi Sdr Iswahyudi (paman Saksi) yang intinya akan mengembalikan dana Saksi setelah lewat jatuh tempo yaitu pada tanggal 16 Februari 2023, namun setelah ditunggu sampai batas waktu yang ditentukan ternyata tidak ada pengembalian dana, sehingga Saksi mengirimkan somasi sebanyak 2 kali dan itupun tidak ada jawaban sehingga Saksi melaporkan ke polisi;
 - Bahwa Saksi melaporkan Terdakwa ke Polisi pada Februari 2023;
 - Bahwa PT Jaya Terra Group pernah disidangkan dan dinyatakan piutang oleh Pengadilan Negeri Surabaya;
- Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat membenarkan keterangan Saksi;
2. Saksi Choirul Mustofa, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 12 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa Saksi telah memberikan keterangan di Penyidikan dan Saksi menyatakan keterangan tersebut benar serta dipertahankan di persidangan;
- Bahwa saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi adalah suami dari Saksi Iis Erna Budiarti;
- Bahwa Terdakwa berkata kepada Saksi bahwa Terdakwa sebagai pemilik ruko yang terletak di perumahan The Sun Gardens blok B1 nomor 15 Ds. Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo;
- Bahwa Agus Waluyo adalah teman main Saksi;
- Bahwa pada sekira tahun 2020 Saksi bertemu dengan Sdr Agus Waluyo di tempat jualan Saksi yaitu warung bakso urat merdeka kemudian Saksi ditawari oleh Sdr Agus Waluyo ruko yang berada di perumahan The Sun Garden Blok B1 No 15 yang terletak di Ds. Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo setelah itu Saksi merundingkan terkait penawaran ruko tersebut dengan Saksi Iis Erna Budiarti (istri Saksi);
- Bahwa Saksi bertemu dengan Terdakwa yang mengaku sebagai pemilik ruko The Sun Garden tersebut, di saat perbincangan mengenai penawaran ruko tersebut Terdakwa mengatakan bahwa ruko sudah bersertifikat dan jelas sehingga Saksi dan Saksi Iis Erna Budiarti tertarik untuk membelinya;
- Bahwa antara Terdakwa, Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi menyepakati harga ruko sebesar Rp700.000.000;
- Bahwa Pada tanggal 17 November 2020 Saksi bersama Saksi Iis Erna Budiarti datang ke kantor PT. Jaya Terra Group yang berada di perumahan The Sun Garden untuk melakukan pembayaran ruko;
- Bahwa Pembayaran terhadap pembelian ruko The Sun Garden blok B1 No 15 tersebut dengan cara inhouse yaitu dibayarkan langsung ke kantor tanpa ada ketentuan nominal angsuran namun dalam jangka waktu selama 2 (dua) tahun harus lunas;
- Bahwa Pembayaran Saksi dan Saksi Iis Erna Budiarti lakukan secara tunai kepada bagian keuangan PT Jaya Terra Group dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Pada tanggal 17 November 2020 Saksi dan Saksi Iis Erna Budiarti melakukan pembayaran DP ke-1 Ruko yang terletak di The Sun Gardens Blok B1 Nomor 15 sebesar Rp200.000.000,- yang diterima oleh Yasinta (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group) dan sekaligus

Hal. 13 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



menandatangani Surat Pesanan Rumah The Sun Gardens No. 000181 tanggal 17 November 2020;

- b. Pada tanggal 16 Maret 2021 Saksi dan Saksi Iis Erna Budiarti membayar angsuran ke-2 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Debby (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);
- c. Pada tanggal 3 Agustus 2021 Saksi dan Saksi Iis Erna Budiarti membayar angsuran ke3 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Yasinta (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);
- d. Pada tanggal 13 September 2021 Saksi dan Saksi Iis Erna Budiarti membayar angsuran ke-4 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Debby (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);
- e. Pada tanggal 2 November 2021 Saksi dan Saksi Iis Erna Budiarti membayar angsuran ke-5 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Debby (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);
- f. Pada tanggal 09 Maret 2022 Saksi dan Saksi Iis Erna Budiarti membayar angsuran ke-6 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Debby (Bag. Keuangan PT. Jaya Terra Group);

Sehingga uang yang telah Saksi dan Saksi Iis Erna Budiarti bayarkan adalah sebesar Rp250.000.000,-;

- Bahwa setiap pembayaran yang dilakukan oleh Saksi dan Saksi Iis Erna Budiarto kepada PT Jaya Terra Group ada kwitansinya;
- Bahwa pada kwitansi pembayaran tersebut ditandatangani oleh bagian keuangan PT Jaya Terra Group;
- Bahwa Surat Pesanan Rumah (SPR) No. 000181 dengan kop tertanda Jaya Terra Development yang ditandatangani oleh Terdakwa selaku Finance Manager dan Saksi Iis Erna Budiarti tanggal 17 November 2020;
- Bahwa Saksi sudah melakukan pembayaran mencapai Rp. 250.000.000,- karena sudah hampir 1,5 tahun tidak ada progres pembangunan maka Saksi mengajukan pembatalan;
- Bahwa Saksi menelfon Terdakwa sebanyak 3 kali namun tidak ada jawaban, Saksi dan Saksi Iis Erna Budiarti mendatangi alamat rumah Sdr Terdakwa namun selalu dalam keadaan kosong, karena tidak ada itikat baik dari PT. Jaya Terra Group Saksi membuat surat Somasi sebanyak 2 (dua) kali dan dikirim langsung ke kantor PT. Jaya Terra Group namun tidak ada jawaban sehingga Saksi melaporkan perkara ini ke SPKT Polda Jatim untuk proses hukum lebih lanjut;

Hal. 14 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat membenarkan keterangan Saksi;

3. Saksi Iswahyudi, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bawa Saksi telah memberikan keterangan di Penyidikan dan Saksi menyatakan keterangan tersebut benar serta dipertahankan di persidangan;
- Bawa saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;
- Bawa Saksi, Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti mendatangi kantor pemasaran PT Jaya Terra Group untuk keperluan menanyakan proses pembatalan dan pengembalian uang pembelian ruko yang dilakukan oleh Saksi Iis Erna Budiarti namun tidak bertemu dengan pimpinan perusahaan;
- Bawa tidak ada respon dari pihak developer, Saksi menyarankan untuk membuat surat pembatalan pembelian ruko dan sesuai ketentuan yang ada pada Surat Pemesanan Rumah menunggu 100 hari untuk proses pengembalian uang pembayaran;
- Bawa Saksi mendapat informasi dari pihak developer yang intinya minta tambahan waktu untuk proses pengembalian uang kepada Sdr Iis Erna Budiarti yaitu sampai tanggal 16 Februari 2023;
- Bawa setelah pihak developer tidak menepati janjinya Saksi menyarankan Sdr Iis Erna Budiarti untuk membuat surat somasi ke satu dan ke dua namun tidak ada jawaban;
- Bawa karena tidak ada itikad baik, Saksi mengantarkan Sdr Choirul Mustofa dan Sdr Iis Erna Budiarti melaporkan Sdr Agus Nasroni ke Polda Jatim;
- Bawa Saksi bersama Sdr Choirul Mustofa dan Sdr Iis Erna Budiarti pernah melakukan pengecekan Lokasi ruko yang beralamat di perumahan The Sun Garden Blok B1 No Kavling 15 yang beralamat di Desa Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo sekitar bulan Juli sampai dengan bulan Agustus tahun 2022.yang kondisi bangunan sejak awal sampai saat ini masih progres sekitar 20%;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat membenarkan keterangan Saksi;

4. Saksi Mochammad Firmanto, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 15 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa Saksi telah memberikan keterangan di Penyidikan dan Saksi menyatakan keterangan tersebut benar serta dipertahankan di persidangan;
- Bahwa saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi merupakan Komisaris PT. Jaya Terra Group;
- Bahwa Terdakwa merupakan Manager Operasional PT Jaya Terra Group yang memiliki tupoksi di bagian penjualan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proses penjualan, pemesanan dan pembelian ruko di The Sun Gardens antara Terdakwa dengan Iis Erna Budiarti;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan kejadian pemesanan dan pembelian ruko oleh Iis Erna Budiarti;
- Bahwa yang menjadi permasalahan dengan Iis Erna Budiarti adalah pembangunan ruko di The Sun Gardens;
- Bahwa pada umumnya Terdakwa memberitahu kepada Saksi mengenai user atau customer yang membeli ruko di The Sun Gardens, namun Terdakwa tidak memberi tahu terkait penjualan ruko yang dibeli oleh Sdri Iis Erna Budiarti;
- Bahwa Metode pembayaran dari PT. Jaya Terra Group ada 3 (tiga) yaitu:
 - a. Metode Cash Keras adalah metode sekali bayar,
 - b. Metode Inhouse / Cash Lunak adalah pembayaran bisa di tenor antara 1 tahun dan maximal 2 tahun;
 - c. Metode KPR adalah melakukan perjanjian dengan pihak bank;
- Bahwa terkait pembelian Sdri Iis Erna Budiarti, Saksi kurang mengetahui terkait metode pembayaran pembelian ruko tersebut, karena yang bersangkutan berhubungan langsung dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak tahu menenai pembelian ruko yang terletak di The Sun Gardens oleh Iis Erna Budiarti karena Terdakwa dari awal tidak menginformasikan kepada Saksi terkait penjualan ruko tersebut;
- Bahwa standar operasional PT Jaya Terra Group adalah dari marketing melakukan pengajuan ke managemen, baik transaksi cash, inhouse atau KPR, jika cash maka ada penawaran harga untuk dimasukkan ke manajemen, jika inhouse maka harus ada uang muka yang berdasarkan kesepakatan dua pihak;
- Bahwa pembelian melalui marketing;

Hal. 16 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/MN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa manajer operasional bertugas merealisasikan user yang sudah lunas pembelian dan lunas wajib pajak;
- Bahwa mengenai perikatan jual beli di notaris berupa Akta jual beli didasarkan pada permintaan user;
- Bahwa bukti pembelian di PT Jaya Terra Group adalah SPR (Surat Pemesanan Rumah) yang ditandatangani oleh marketing dan manajer operasional dalam hal ini adalah Terdakwa;
- Bahwa pembayaran secara transfer dilakukan ke rekening PT Jaya Terra Group, dan pembayaran secara cash dilakukan di kantor yang diterima oleh admin;
- Bahwa pembelian secara inhouse disepakati beberapa waktu untuk kemudian rumah akan diterima, jika pembayaran inhouse lunas dalam waktu tiga tahun, maka rumah juga akan selesai jika pembayaran tersebut selesai;
- Bahwa ada sekitar 150 unit yang sudah dihuni sebagian dan telah dilakukan serah terima unit, ada yang belum selesai karena pembayaran unit yang belum lunas, ada juga yang sudah dibangun 90%;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permintaan surat pembatalan yang diajukan oleh Iis Erna Budiarti;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai surat somasi dari Iis Erna Budiarti yang dikirim kepada PT Jaya Terra Group;
- Bahwa hubungan Terdakwa dengan Saksi adalah hubungan kerja;
- Bahwa terdapat surat yang ditandatangani Direktur PT Jaya Terra Group mengenai pengurusan proyek rumah oleh Terdakwa;
- Bahwa susunan PT Jaya Terra Group adalah:
 - a. Hendri Wahyu Suwasono Selaku Direktur PT. Jaya Terra Group;
 - b. Mohammad Firmanto Selaku Komisaris Pt. Jaya Terra Group;
 - c. Agus Nasroni Selaku Manager Operasional PT. Jaya Terra Group;
 - d. Emylia, Debby dan Yasinta Selaku Administrasi PT. Jaya Terra Group;
- Bahwa rekening keuangan PT Jaya Terra Group berada di bawah kekuasaan Direktur PT Jaya Terra Group;
- Bahwa PT Jaya Terra Group dinyatakan pailit pada Januari 2023;
- Bahwa Komisari pada PT Jaya Terra Group diadakan melalui penunjukan, bukan melalui rapat umum pemegang saham;
- Bahwa Saksi pada 2016 menjadi marketing di PT Jaya Terra Group dan pada 2020 menjadi Komisaris di PT Jaya Terra Group;

Hal. 17 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa Saksi menerangkan ada beberapa pihak yang datang ke kantor PT Jaya Terra Group untuk menyatakan keberatan karena ada bangunan yang bocor dan unit yang tindak kunjung selesai;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat keberatan atas keterangan Saksi yaitu:

- Unit ruko yang dijual kepada Iis Erna Budiarti diketahui oleh Saksi;

5. Saksi Hendri Wahyu Swasono, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi telah memberikan keterangan di Penyidikan dan Saksi menyatakan keterangan tersebut benar serta dipertahankan di persidangan;
- Bahwa Saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi sebagai Direktur di PT Jaya Terra Group;
- Bahwa Terdakwa sebagai manajer operasional di PT Jaya Terra Group;
- Bahwa susunan PT Jaya Terra Group adalah:
 - a. Hendri Wahyu Suwasono Selaku Direktur PT. Jaya Terra Group;
 - b. Mohammad Firmanto Selaku Komisaris Pt. Jaya Terra Group;
 - c. Agus Nasroni Selaku Manager Operasional PT. Jaya Terra Group;
 - d. Emylia, Debby dan Yasinta Selaku Administrasi PT. Jaya Terra Group;
- Bahwa PT Jaya Terra Group berdiri pada tahun 2015;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui somasi yang dikirimkan oleh Iis Erna Budiarti kepada PT Jaya Terra Group;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada keberatan dari *user* atau *costumer*;
- Bahwa Terdakwa dari awal bekerja di PT Jaya Terra Group adalah sebagai manajer operasional
- Bahwa Saksi yang menunjuk Terdakwa untuk menjadi manajer operasional di PT Jaya Terra Group secara lisan karena kenal dan percaya terhadap kinerja Terdakwa;
- Bahwa tugas Terdakwa adalah mengelola keseluruhan operasional keuangan dan bangunan serta penanganan dan koordinasi *user/customer*, mengatur keuangan, pembayaran, pengondisian pembelian lahan dan bangunan;
- Bahwa Saksi bukan pemilik PT Jaya Terra Group;
- Bahwa terhadap tanah yang dibangun perumahan telah ada pembelian dari pemilik tanah;

Hal. 18 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa terkait perumahan dan ruko di The Sun Gardens telah bersertifikat Hak Guna Bangunan;
- Bahwa Prosedur pembelian secara *inhouse* yaitu *user* membayar uang tanda jadi terlebih dahulu dan mendapatkan kwitansi pembayaran tersebut, kemudian *user* membayar uang muka/ DP dan mendapatkan Surat Pemesanan Rumah, kemudian *user* melakukan termin pembayaran yang jangka waktu dan besaran nilai dan berapa kali angsurannya sesuai kesepakatan awal dengan Manager Operasional, serta serah terimanya seperti apa sesuai dengan kesepakatan awal;
- Bahwa standar operasional admin pada PT Jaya Terra Group adalah ketika *user* melakukan pembayaran tunai, admin akan serahkan uang tersebut kepada Terdakwa untuk pembangunan;
- Bahwa tidak semua pembeli perumahan dan ruko The Sun Gardens dilaporkan kepada Saksi oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait proses penjualan ruko kepada Sdr. Iis Erna Budiarti serta penggunaan uang sejumlah Rp.200.000.000,- sebagai uang muka tersebut;
- Bahwa Saksi yang berwenang mengambil dan menggunakan dana pada rekening Bank PT. Jaya Terra Group sebagai Direktur PT. Jaya Terra Group;
- Bahwa penjualan perumahan dan ruko di di The Sun Gardens menggunakan sistem KPR, *inhouse* dan cash;
- Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Iis Erna Budiarti dilakukan secara tunai dan Saksi tidak mengetahui berapa tahap dan lamanya;
- Bahwa proses pembangunan ruko di The Sun Gardens untuk Iis Erna Budiarti tersebut yaitu jika ruko tersebut belum laku maka tidak dibangun, setelah ruko tersebut laku baru ruko dibangun oleh developer sesuai skema dan progres pembayaran yang dilakukan oleh *user* atau customer;
- Bahwa ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti belum selesai proses pembangunan dengan progress 30%;
- Bahwa PT Jaya Terra Group saat ini tidak bisa menyelesaikan pembangunan ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti tersebut dikarenakan sudah dalam keadaan pailit;
- Bahwa uang yang telah dibayarkan Iis Erna Budiarti adalah Rp250.000.000,00;
- Bahwa PT Jaya Terra Group telah melakukan pembangunan unit di The Sun Gardens sekitar serratus lebih unit;

Hal. 19 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah pembeli yang telah membeli unit di The Sun Gardens;
- Bahwa selama ini yang menangani penjualan kepada customer adalah Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak pernah membaca surat pembatalan yang diajukan oleh Sdri lis Erna Budiarti;
- Bahwa mekanisme proses pembatalan menurut PT Jaya Terra Group yaitu Pembeli membuat surat pernyataan pembatalan, lalu Pihak developer melakukan proses maksimal 100 hari, lalu Pihak developer mengembalikan uang kepada pembeli dipotong sebesar 10% dari harga jual;
- Bahwa uang sejumlah Rp250.000.000,00 belum dikembalikan kepada lis Erna Budiarti, karena pada waktu itu masih dalam proses PKPU dan sejak tanggal 30 Januari 2023 perusahaan dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri Surabaya;
- Bahwa Sdri lis Erna Budiarti tidak termasuk kedalam pemohon PKPU tersebut;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat keberatan atas keterangan Saksi yaitu:

- Unit ruko yang dijual kepada lis Erna Budiarti diketahui oleh Saksi;

6. Saksi Debby Nurul Ariani, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi telah memberikan keterangan di Penyidikan dan Saksi menyatakan keterangan tersebut benar serta dipertahankan di persidangan;
- Bahwa Saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi merupakan admin di PT Jaya Terra Group yang bertugas melayani user untuk pembelian, pembayaran, kwitansi untuk diserahkan kepada user dan dicatatkan ke dalam buku induk;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima DP dari user lis Erna Budiarti dan suami;
- Bahwa Saksi pernah menerima angsuran dari user lis Erna Budiarti dan suami sebanyak tiga kali sejumlah Rp10.000.000,00 per angsuran;
- Bahwa Saksi menerima angsuran tersebut setelah Saksi cuti melahirkan;
- Bahwa yang dibeli oleh lis Erna Budiarti adalah ruko yang terletak di Blok B1 Nomor 15 The Sun Gardens;

Hal. 20 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa menerangkan ruko tersebut telah terbangun 10% berupa fondasinya saja;
- Bahwa setelah Iis Ern Budiarti melakukan pembayaran angsuran, ruko tersebut telah berdiri dindingnya;
- Bahwa unit yang dipesan oleh Iis Erna Budiarti merupakan ruko dua lantai di perumahan The Sun Gardens dengan PT Jaya Terra Group sebagai developernya;
- Bahwa selain The Sun Gardens, PT Jaya Terra Group juga melakukan pembangunan di Damarsi yang lokasinya jauh dari The Sun Gardens;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Terdakwa adalah owner PT Jaya Terra Group karena Terdakwa yang membuat setiap kebijakan atau peraturan;
- Bahwa Terdakwa tidak ada di setiap akta perusahaan;
- Bahwa Saksi bekerja di PT Jaya Terra Group sejak 2018;
- Bahwa susunan PT Jaya Terra Group adalah:
 - a. Hendri Wahyu Suwasono Selaku Direktur PT. Jaya Terra Group;
 - b. Mohammad Firmanto Selaku Komisaris Pt. Jaya Terra Group;
 - c. Agus Nasroni Selaku Manager Operasional PT. Jaya Terra Group;
 - d. Emylia, Debby dan Yasinta Selaku Administrasi PT. Jaya Terra Group;
 - e. 5 orang koordinator marketing PT Jaya Terra Group;
- Bahwa PT Jaya Terra Group telah membangun rumah lebih dari 100 unit;
- Bahwa Saksi pernah menerima angsuran dari Iis Erna Budiarti secara tunai sebanyak tiga kali angsuran;
- Bahwa setelah Saksi menerima uang angsuran Iis Erna Budiarti, Saksi menghitung uang tersebut, membuat kuitansi tiga rangkap (1 kuitansi asli untuk user, 1 untuk Saksi yang digunakan untuk kearsipan data user dan 1 untuk dicatat dalam data induk oleh Emylia Risniawanti);
- Bahwa unit yang dipesan oleh Iis Erna Budiarti seharga Rp700.000.000,00;
- Bahwa skema pembayaran yang dilakukan oleh Iis Erna Budiarti atas pemesanan ruko adalah secara inhouse;
- Bahwa Saksi menerangkan berkas pemesanan di PT Jaya Terra Group diantaranya:
 - a. Dokumen Surat Pemesanan Rumah, kelengkapan persyaratan pembelian rumah / ruko;
 - b. Kwitansi pembayaran;

Hal. 21 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- c. Form perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh Terdakwa selaku Manajer Operasional;
 - Bahwa Saksi menerima surat pengajuan pembatalan dari Iis Erna Budiarti dengan alasan progress yang lama, untuk kemudian Saksi laporkan dan serahkan surat pembatalan tersebut kepada Terdakwa;
 - Bahwa Iis Erna Budiarti pernah datang langsung ke kantor PT Jaya Terra Group untuk mengajukan keberatan atau *complaint* lalu membuat janji untuk bertemu Terdakwa;
 - Bahwa Saksi pernah melihat adanya penyerahan uang dari Emylia Risniawanti kepada Terdakwa;
 - Bahwa setiap ada pembayaran secara tunai, uang tersebut diserahkan kepada Terdakwa dan Saksi tidak mengetahui uang tersebut kemudian digunakan untuk apa oleh Terdakwa;
 - Bahwa uang yang diserahkan oleh Emylia Risniawanti kepada Terdakwa termasuk uang yang pembayaran Iis Erna Budiarti;
 - Bahwa Saksi pernah membaca surat pengajuan pembatalan oleh Iis Erna Budiarti ditujukan kepada PT Jaya Terra Group;
 - Bahwa surat pengajuan pembatalan Iis Erna Budiarti tersebut dilaporkan kepada Terdakwa;
 - Bahwa setiap ada peristiwa di PT Jaya Terra Group selalu dilaporkan kepada Terdakwa;
 - Bahwa setelah Iis Erna Budiarti melakukan angsuran, pembangunan ruko yang dipesan oleh Iis Erna Budiarti telah ada progress pembangunan yaitu dari fondasi ke dinding, tangga dan tanpa atap;
 - Bahwa Saksi melihat Emylia Risniawanti memberikan uang kepada Terdakwa untuk digunakan RAB konstruksi sesuai dengan kwitansi;
- Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat keberatan atas keterangan Saksi yaitu:
- Terdakwa bukan owner PT Jaya Terra Group tetapi sebagai manajer operasional;
 - Terkait operasional PT Jaya Terra Group tertulis di dalam laporan bulanan;
 - Terdakwa mendapat surat kuasa mengenai kerja sama dan penggunaan operasional PT Jaya Terra Group;
7. Saksi Yasinta Dewi Anggraeni, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 22 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa Saksi telah memberikan keterangan di Penyidikan dan Saksi menyatakan keterangan tersebut benar serta dipertahankan di persidangan;
- Bahwa Saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi sebagai admin di PT Jaya Terra Group;
- Bahwa Saksi bertugas untuk membuat brosur marketing, dan semenjak Debby Nurul Ariani cuti melahirkan, Saksi bertugas menggantikan Debby Nurul Ariani yaitu ketika ada pembayaran maka Saksi akan tanda tangan sebagai penerima pembayaran tersebut;
- Bahwa Saksi mulai bekerja di PT Jaya Terra Group pada tahun 2019;
- Bahwa Iis Erna Budiarti dan suami membeli ruko yang terletak di Blok B1 Nomor 15 The Sun Gardens;
- Bahwa ketika Iis Erna Budiarti melakukan pembayaran unit ruko sudah ada fondasi;
- Bahwa Iis Erna Budiarti telah membayar uang muka sebesar Rp200.000.000,00;
- Bahwa uang muka pembayaran Iis Erna Budiarti diterima oleh Saksi, kuitansi penerimaan ditandatangani oleh Saksi dan Iis Erna Budiarti;
- Bahwa pembayaran uang muka oleh Iis Erna Budiarti tersebut setelah diterima Saksi kemudian diserahkan kepada Emylia Risniawanti untuk dimasukkan ke data induk keuangan lalu uang tersebut diserahkan ke Terdakwa;
- Bahwa terdapat rekening atas nama PT Jaya Terra Group;
- Bahwa susunan PT Jaya Terra Group adalah:
 - a. Hendri Wahyu Suwasono Selaku Direktur PT. Jaya Terra Group;
 - b. Mohammad Firmanto Selaku Komisaris Pt. Jaya Terra Group;
 - c. Agus Nasroni Selaku Manager Operasional PT. Jaya Terra Group;
- Bahwa prosedur pembangunan unit di PT Jaya Terra Group adalah ketika uang sudah disetor untuk pembayaran, maka user harus mengumpulkan berkas jika KPR, jika tidak KPR maka langsung pembangunan;
- Bahwa marketing bertanggungjawab untuk memberitahukan kepada user mengenai progress pembangunan unit;
- Bahwa banyak user yang keberatan, salah satunya adalah Iis Erna Budiarti karena pembangunan unit yang lama;
- Bahwa Saksi menerima uang muka Rp200.000.000,00 dan angsuran Rp10.000.000,00 dari Iis Erna Budiarti secara tunai;

Hal. 23 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid/B/2025 PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa selama penyerahan uang muka dan angsuran oleh Iis Erna Budiarti tersebut tanpa kehadiran Terdakwa;
 - Bahwa Saksi melihat penyerahan uang muka Rp200.000.000,00 dari Emylia Risniawanti kepada Terdakwa;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui uang muka Rp200.000.000,00 dan uang angsuran Rp10.000.000,00 tersebut digunakan untuk apa oleh Terdakwa;
 - Bahwa Iis Erna Budiarti pernah mengajukan pembatalan ke PT Jaya Terra Group lalu surat pembatalan tersebut diserahkan kepada Terdakwa untuk diproses hingga uang bisa dikembalikan kepada Iis Erna Budiarti;
 - Bahwa pengeluaran uang pengembalian tersebut ditentukan oleh Terdakwa;
 - Bahwa Admin di PT Jaya Terra Group tidak menguasai uang tunai;
 - Bahwa Debby Nurul Ariani bekerja di PT Jaya Terra Group terlebih dahulu daripada Saksi;
 - Bahwa tugas pokok dan fungsi antara Saksi dan Debby Nurul Aini berbeda;
 - Bahwa tugas pokok dan fungsi Saksi diantaranya adalah print brosur, namun tetap belajar menjadi admin, ketika Debby Nurul Aini cuti Saksi bisa menggantikannya;
 - Bahwa unit yang dipesan oleh Iis Erna Budiarti ada progress pembangunan;
 - Bahwa ada pembatalan dari user selain Iis Erna Budiarti dan telah ada pengembalian uang sampai lunas;
 - Bahwa ketika Iis Erna Budiarti mengajukan pembatalan tersebut, PT Jaya Terra Group sedang proses pailit karena tidak ada pemasukan;
 - Bahwa uang yang telah disetor oleh Iis Erna Budiarti tersebut digunakan untuk operasional kantor PT Jaya Terra Group;
- Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat membenarkan keterangan Saksi;
8. Saksi Emylia Risniawanti, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi telah memberikan keterangan di Penyidikan dan Saksi menyatakan keterangan tersebut benar serta dipertahankan di persidangan;
- Bahwa Saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;

Hal. 24 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa Saksi sebagai admin di PT Jaya Terra Group sejak sebelum tahun 2018;
- Bahwa Saksi memiliki tugas menginput keluar masuk uang, bertanggung jawab membuat laporan induk dan mencatat transaksi penjualan;
- Bahwa setiap bulan ada rapat yang membahas mengenai jumlah pemesanan rumah;
- Bahwa susunan PT Jaya Terra Group adalah:
 - a. Hendri Wahyu Suwasono Selaku Direktur PT. Jaya Terra Group;
 - b. Mohammad Firmanto Selaku Komisaris Pt. Jaya Terra Group;
 - c. Agus Nasroni adalah owner PT Jaya Terra Group dan sebagai Operasional Pembangunan PT. Jaya Terra Group berdasarkan Kerjasama dengan Direktur PT Jaya Terra Group;
- Bahwa Saksi menerangkan jika mendapat uang dari Yasinta Dewi Anggraeni atau Debby Nurul Ariani akan Saksi serahkan kepada Terdakwa secara tunai;
- Bahwa pembayaran dapat dilakukan secara transfer ke rekening PT Jaya Terra Group;
- Bahwa Admin hanya menerima pembayaran secara tunai;
- Bahwa Saksi mengetahui Iis Erna Budiarti dan suami melakukan pembelian ruko blok B1 No 15 The Sun Gardens;
- Bahwa ketika Iis Erna Budiarti dan suami melakukan pembelian lahan tersebut sudah ada pembangunan dengan bangunan yang terbentuk belum 50%;
- Bahwa Saksi pernah menerima uang muka dari Iis Erna Budiarti sejumlah Rp200.000.000,00 sesuai dengan kuitansi;
- Bahwa uang pembayaran dari Yasinta Dewi Anggraeni dan Debby Nurul Ariani akan digunakan untuk fee dan pembayaran notaris yang sesuai dengan bukti kuitansi;
- Bahwa Saksi melaporkan setiap transaksi;
- Bahwa uang Rp200.000.000,00 pembayaran dari Iis Erna Budiarti telah Saksi serahkan kepada Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui uang Rp200.000.000,00 tersebut kemudian Terdakwa gunakan untuk apa;
- Bahwa pernah ada keberatan atau *complain* dari Iis Erna Budiarti mengenai tidak ada progress pembangunan atas unit yang telah dibeli;
- Bahwa uang pembayaran belum dikembalikan kepada Iis Erna Budiarti karena PT Jaya Terra Group tidak pemasukan dan penjualan;

Hal. 25 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa uang pembayaran Rp200.000.000,00 digunakan untuk fee lahan, notaris dan pembangunan;
- Bahwa uang angsuran yang dibayarkan oleh Iis Erna Budiarti digunakan untuk proses pembangunan lain, sehingga ketika uang tersebut diminta kembali, uang tersebut sudah tidak ada;
- Bahwa prosedur transaksi antara Saksi dan Terdakwa adalah Saksi menghubungi Terdakwa melalui whatsapp uangnya untuk keperluan apa, Saksi membuat kuitansi dan Terdakwa ke kantor untuk tandatangan;
- Bahwa Terdakwa merupakan operasional sekaligus owner PT Jaya Terra Group yang berdasarkan MOU antara Direktur PT Jaya Terra Group dengan Terdakwa;
- Bahwa susunan PT Jaya Terra Group adalah:
 - a. Hendri Wahyu Suwasono Selaku Direktur PT. Jaya Terra Group;
 - b. Mohammad Firmanto Selaku Komisaris Pt. Jaya Terra Group;
- Bahwa uang muka Iis Erna Budiarti sebesar Rp200.000.000,00 digunakan untuk bermacam-macam hal, termasuk untuk ruko lain;
- Bahwa manajer operasional adalah yang memiliki kewenangan mengenai pengeluaran dan belanja PT Jaya Terra Group;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat keberatan atas keterangan Saksi yaitu:

- Bangunan unit ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti ada progress;
- Setiap uang yang diterima oleh Terdakwa ada laporan uang tersebut digunakan untuk apa;
- Terdakwa tidak bisa mengembalikan uang kepada Iis Erna Budiarti dikarenakan tidak ada pemasukan;
- Kewenangan Terdakwa dalam menggunakan uang PT Jaya Terra Group telah dibicarakan dengan Direktur PT Jaya Terra Group;

9. Saksi Nasion Budiawan, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi telah memberikan keterangan di Penyidikan dan Saksi menyatakan keterangan tersebut benar serta dipertahankan di persidangan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai PNS yang berdinjas di Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) sejak tahun 2018

Hal. 26 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pdt.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



sampai dengan sekarang dan Jabatan saat ini sebagai staf bidang penanaman modal;

- Bahwa Saksi bertugas pada bagian pelayanan surat izin pembangunan dan pengembangan perumahan;
- Bahwa PT. Jaya Terra Group mengajukan perijinan kepada Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kab. Sidoarjo terkait pengembangan dan pembangunan perumahan yang bernama The Sun Gardens diantaranya yaitu:
 - a. Surat Persetujuan Izin Lokasi Nomor 503/321/438.5.16/L/2019 tanggal 04 September 2019;
 - b. Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Sidoarjo Nomor: 93 Tahun 2021 Tentang Ijin Mendirikan Bangunan Perumahan 50 Unit, tanggal 15 Maret 2021;
- Bahwa Persyaratan yang harus dilengkapi pihak pengembang perumahan yang akan melakukan pembangunan perumahan di Wilayah Kabupaten Sidoarjo antara lain:
 1. Berbadan hukum (PT, Yayasan, atau Koperasi);
 2. Badan Hukum tersebut harus sudah didaftarkan di Kemenkumham;
 3. Melakukan pendaftaran OSS (Online Single Submission) melalui website oss.go.id (dasar PP Nomor 24 tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik);
 4. Tergabung dalam asosiasi pengembang perumahan, yaitu REI (Real Estate Indonesia) atau Apersi (Asosiasi Perumahan Seluruh Indonesia);
 5. KTP;
 6. NPWP Perusahaan;
 7. Alas Hak Tanah (Sertifikat, SK Gubernur, Petok D atau C);
- Bahwa pernah ada permohonan yang masuk di Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) berkenaan dengan PT Jaya Terra Group;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat membenarkan keterangan Saksi;

10. Saksi Dita Octavianti, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi telah memberikan keterangan di Penyidikan dan Saksi menyatakan keterangan tersebut benar serta dipertahankan di persidangan;

Hal. 27 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai PNS yang berdinjas di Dinas Perumahan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang (DP2CKTR) sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang dan Jabatan saat ini sebagai penata ruang ahli muda;
- Bahwa salah satu tugas Saksi adalah mengenai izin pemanfaatan ruang;
- Bahwa PT Jaya Terra Group telah mendaftarkan permohonan perizinan rencana tata ruang kepada Dinas Perumahan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang (DP2CKTR) dan telah melampirkan seluruh lampiran perizinan atas PT Jaya Terra Group;
- Bahwa lampiran perizinan rencana tata ruang atas PT Jaya Terra Group tersebut telah Saksi serahkan kepada Polda Jawa Timur;
- Bahwa perizinan rencana tata ruang tersebut diajukan oleh PT Jaya Terra Group;
- Bahwa saat pengajuan perizinan tata ruang tersebut Saksi tidak bertemu langsung dengan Terdakwa;
- Bahwa syarat yang dilampirkan dalam perizinan tata ruang adalah:
 - a. Fotokopi KTP pemohon perseorangan atau akta pendirian bagi perusahaan;
 - b. Copy ijin lokasi atau persetujuan pemanfaatan ruang yang dilegalisir oleh instansi yang berwenang;
 - c. Copy surat penguasaan tanah (SHM atau SHGB), akta jual beli dilengkapi pelepasan hak atas fasum dan atau fasos bagi pengembang perumahan, bukti penyediaan lahan makam, perjanjian sewa, gambar situasi peta bidang, akta hibah;
 - d. Data pendukung (sesuai yang dipersyaratkan dalam ijin lokasi atau persetujuan pemanfaatan ruang).
 - e. Surat pernyataan kebenaran dokumen persyaratan yang dilampirkan;
- Bahwa Perizinan rencana tata ruang tersebut tidak ada lama berlakunya;
- Bahwa Dinas Perumahan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang (DP2CKTR) mengadakan pengawasan mengenai apakah benar pembangunan sesuai dengan permohonan yang diajukan;
- Bahwa pengawasan atas pembangunan oleh Dinas Perumahan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang (DP2CKTR) bukan bidang Saksi;

Hal. 28 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat membenarkan keterangan Saksi;

11. Saksi Mardjono, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi telah memberikan keterangan di Penyidikan dan Saksi menyatakan keterangan tersebut benar serta dipertahankan di persidangan;
- Bahwa Saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi menerangkan telah terjadi penipuan oleh Terdakwa;
- Bahwa Saksi tidak mengenal dan tidak mengetahui nama korban penipuan oleh Terdakwa;
- Bahwa korban penipuan oleh Terdakwa tersebut adalah yang membeli ruko di The Sun Gardens;
- Bahwa Saksi mengetahui PT Jaya Terra Group sebagai developer perumahan The Sun Gardens;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai petani;
- Bahwa antara rumah Saksi dengan The Sun Gardens berdekatan;
- Bahwa Saksi menerangkan rumah Saksi di RT 4 sedangkan The Sun Gardens berada di RT 13;
- Bahwa Saksi pernah diajak Terdakwa untuk mencari lahan untuk membuat perumahan;
- Bahwa Saksi mengetahui cerita penipuan ini karena sering ketemu dengan Terdakwa;
- Bahwa Saksi mengenal Terdakwa sejak tahun 2019;
- Bahwa Saksi dan Terdakwa mendapat dua lahan untuk pembangunan perumahan yaitu di Sumberejo dan Wonokalam;
- Bahwa lahan di Sumberejo telah menjadi perumahan The Sun Gardens;
- Bahwa lahan di Wonokalam baru menjadi perumahan;
- Bahwa Saksi mengetahui unit yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah unit ruko pojok selatan yang dibeli korban;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui detail mengenai unit tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui angsuran pembelian unit tersebut;
- Bahwa Saksi kenal Terdakwa sebagai teman;
- Bahwa Terdakwa di PT Jaya Terra Group sebagai pekerja;
- Bahwa Direktur PT Jaya Terra Group bernama Hendri Wahyu Suwassono;

Hal. 29 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.P/2020/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa Saksi berhubungan dengan Terdakwa karena mencari tanah atau lahan untuk perumahan;
- Bahwa Saksi menerima uang Rp5.000.000,00 dari Terdakwa untuk membeli tumpeng dan mengundang orang dalam acara doa-doa serta untuk gaji Saksi dalam mencari lahan;
- Bahwa Saksi tandatangan di kuitansi pada 17 November 2020 bahwa Saksi menerima uang Rp5.000.000,00 dari Terdakwa;
- Bahwa saat diminta bantuan oleh Terdakwa untuk mencari lahan adalah setelah Saksi selesai menjadi Kepala Desa;
- Bahwa Saksi kenal Hendri Wahyu Suwasono melalui Terdakwa yang mencari lahan dengan Saksi;
- Bahwa Saksi tidak pernah menerima uang lain dari Terdakwa selain Rp5.000.000,00 tersebut;

Terhadap keterangan Saksi, Terdakwa memberikan pendapat membenarkan keterangan Saksi;

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

- Bahwa Terdakwa telah memberikan keterangan di Penyidikan, Terdakwa menyatakan keterangan tersebut benar dan dipertahankan di persidangan;
- Bahwa Terdakwa merupakan manajer operasional di PT Jaya Terra Group berdasarkan penunjukan langsung oleh Direktur PT Jaya Terra Group sejak tahun 2016 sampai sebelum pailit yaitu 20 Januari 2023;
- Bahwa tugas manajer operasional adalah berkaitan dengan pembebasan lahan dan pembangunan;
- Bahwa PT Jaya Terra Group bergerak di bidang *real estate*;
- Bahwa PT Jaya Terra Group telah mengembangkan perumahan di tiga tempat diantaranya The Sun Gardens, The Sun Village dan satu perumahan lagi yang Terdakwa lupa Namanya;
- Bahwa PT Jaya Terra Group beralamat di Graha Juanda Blok A No 16 Sidoarjo;
- Bahwa salah satu pembeli unit di PT Jaya Terra Group adalah Iis Erna Budiarti;
- Bahwa Terdakwa pernah bertemu dengan Iis Erna Budiarti pada 2021;
- Bahwa kronologi pertemuan Terdakwa dengan Iis Erna Budiarti adalah awalnya Agus Waluyo memiliki teman yang bernama Choirul Mustofa yang merupakan suami Iis Erna Budiarti yang pada saat itu sedang membutuhkan ruko untuk pengembangan usaha, lalu ditawarkan ruko di

Hal. 30 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



The Sun Gardens, kemudian Agus Waluyo mengajak Choirul Mustofa ke rumah Terdakwa;

- Bahwa Choirul Mustofa dan Iis Erna Budiarti datang ke rumah Terdakwa karena menginginkan ruko yang pojok di perumahan The Sun Garden Blok B1 No 15 dan menanyakan mengenai harga ruko tersebut;
- Bahwa luas ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa adalah 5x12 meter dengan dua lantai;
- Bahwa ketika Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa melihat ruko tersebut sudah dengan kondisi ada bangunan tembok kanan, kiri dan belakang;
- Bahwa di deretan ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tersebut sudah ada 15 unit;
- Bahwa dari 15 unit dalam satu deret ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tersebut sudah dibangun 11 unit, ada 5 unit yang sudah 100%, dan sudah ada yang memiliki;
- Bahwa Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa memiliki ruko yang pojok yaitu di perumahan The Sun Garden Blok B1 No 15 yang sudah dengan tembok kanan, kiri dan belakang;
- Bahwa awalnya Terdakwa menawarkan harga sebesar Rp800.000.000,00 namun dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa menjadi Rp700.000.000,00;
- Bahwa skema pembayaran oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa adalah pembelian secara tunai yaitu menunggu Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa menjual sawah dan memberikan uang muka sebedar Rp200.000.000;
- Bahwa Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa dan Terdakwa menyepakati bahwa batasan waktu untuk menjual tanah sawah tersebut adalah 6 bulan hingga 1 tahun untuk melunasi pembelian ruko tersebut;
- Bahwa sertifikat hak guna bangunan atas nama PT Jaya Terra Group telah Terdakwa tunjukkan kepada Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa;
- Bahwa Iis Erna Budiarti, Choirul Mustofa dan Terdakwa telah menyepakati harga ruko tersebut sebesar Rp700.000.000,00 sampai terbit sertifikat hak guna bangunan, belum termasuk pajak dan untuk balik nama dalam sertifikat hak milik;
- Bahwa setelah Iis Erna Budiarti, Choirul Mustofa dan Terdakwa sepakat, lalu besoknya Terdakwa mengarahkan Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa ke kantor PT Jaya Terra Group untuk melakukan pembayaran;

Hal. 31 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa kemudian melakukan pembayaran setiap bulan Rp10.000.000,00;
- Bahwa kemudian Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa merasa kesulitan untuk melakukan pembayaran karena uang sawahnya telah laku namun uangnya habis dan menawarkan kepada Terdakwa bagaimana jika ruko dijadikan terlebih dahulu sembari berdagang sembari mengangsur pembayaran;
- Bahwa lalu Terdakwa meminta uang Rp100.000.000,00 kepada Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa, tapi tidak dibayarkan;
- Bahwa pembangunan ruko tersebut tidak jalan karena Terdakwa menunggu pembayaran dari Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa;
- Bahwa kemudian Terdakwa menanyakan kepada Agus Waluyo mengenai kelanjutan Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa;
- Bahwa Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa mengatakan akan KPR lalu Terdakwa jelaskan bahwa pengajuan KPR setelah pandemic sulit;
- Bahwa uang muka sebesar Rp 200.000.000,00 dibayarkan oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa di kantor PT Jaya Terra Group dan diterima oleh admin PT Jaya Terra Group yaitu Emylia Risniawanti, Debby Nurul Ariani Dan Yasinta Dewi Anggraeni;
- Bahwa uang muka sebesar Rp200.000.000,00 tersebut diterima dan kuitansi ditandatangani oleh Yasinta Dewi Anggraeni untuk kemudian diserahkan kepada Emylia Risniawanti lalu diserahkan kepada Terdakwa;
- Bahwa pihak admin dilarang untuk membawa uang tunai yang banyak berdasarkan ketentuan rapat bersama;
- Bahwa yang diperbolehkan untuk membawa uang tunai yang banyak adalah Terdakwa;
- Bahwa prosedur di PT Jaya Terra Group adalah Emylia Risniawanti menyampaikan kepada Terdakwa mengenai adanya uang masuk, melaporkan kepada Hendri Wahyu Swasono lalu diserahkan kepada Terdakwa;
- Bahwa uang yang diserahkan oleh Emylia Risniawanti kepada Terdakwa kemudian digunakan untuk pembayaran lahan dan kebutuhan bangunan;
- Bahwa kuitansi yang dibuat oleh Emylia Risniawanti berdasarkan keperluan yang ditentukan oleh Terdakwa;
- Bahwa Emylia Risniawanti mencatat segala transaksi keuangan;
- Bahwa semua kuitansi yang dibuat Emylia Risniawanti atas sepengetahuan Terdakwa;

Hal. 32 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa setelah pembayaran uang muka Rp200.000.000,00 oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa ada pembangunan tangga pada unit yang dibeli;
- Bahwa telah ada progress pembangunan unit ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa yaitu tangga, persiapan lantai dua dan panel;
- Bahwa uang angsuran Rp10.000.000,00 setiap bulan oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa digunakan Terdakwa untuk operasional kantor yang dicatat dan dibukukan pada laporan bulanan oleh Emylia Risniawanti yang diberitahukan juga kepada Terdakwa dan Direktur PT Jaya Terra Group;
- Bahwa mengenai prosedur pengembalian uang atas pengajuan pembatalan adalah menunggu 100 hari untuk pembayaran pengembalian uang tersebut;
- Bahwa Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa telah mengajukan pembatalan pada bulan Oktober 2022;
- Bahwa hingga saat ini belum ada pengembalian uang kepada Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa;
- Bahwa Direktur PT Jaya Terra Group menunjuk Terdakwa secara langsung untuk menjadi Manajer Operasional PT Jaya Terra Group;
- Bahwa penunjukan Terdakwa menjadi manajer operasional oleh Direktur PT Jaya Terra Group dilakukan pada tahun 2016;
- Bahwa proyek perumahan The Sun Gardens awalnya adalah milik PT JJ Proland yang meminta bantuan untuk menyelesaikan pekerjaannya kepada Terdakwa hingga akhirnya timbul MOU mengenai proyek The Sun Gardens;
- Bahwa pembelian ruko oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa diserahkan kepada Terdakwa karena Hendri Wahyu Swasono tidak bisa datang;
- Bahwa pemasukan PT Jaya Terra Group bersumber pada user, termasuk untuk pembebasan lahan, pembangunan, sertifikasi dan perizinan, oleh karena itu penggunaan uang dari user tidak hanya digunakan untuk progress bangunan namun juga untuk operasional;
- Bahwa Terdakwa mengetahui tentang pengajuan pembatalan oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa pada bulan Oktober 2022;
- Bahwa Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa mengajukan pembatalan secara tertulis;
- Bahwa pengembalian uang atas pengajuan pembatalan oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tersebut adalah setelah 100 hari;

Hal. 33 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa kendala PT Jaya Terra Group tidak bisa melakukan pembayaran atas pengajuan pembatalan oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa adalah karena adanya PKPU sehingga PT Jaya Terra Group dilarang melakukan perbuatan apapun termasuk pengembalian uang tersebut berdasarkan informasi dari kurator yang bernama Andri Vigianto, S.H.;
- Bahwa terhadap pengajuan pembatalan oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa, Terdakwa bingung bagaimana mengembalikan uang tersebut karena uang tersebut sudah masuk ke PT Jaya Terra Group;
- Bahwa karena adanya banyak berita tentang PT Jaya Terra Group yang pailit, akhirnya pembayaran dari semua user berhenti;
- Bahwa sebelum pembelian, user akan melihat terlebih dahulu unitnya, jika cocok maka akan diproses;
- Bahwa pada ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa telah ada pembangunan sebelum ada pembelian dikarenakan dari pihak PT Jaya Terra Group memiliki uang lebih untuk melakukan pembangunan yang bersumber dari pemasukan PT Jaya Terra Group baik melalui KPR, inhouse maupun tunai;
- Bahwa Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa telah melakukan pembayaran uang muka sebesar Rp200.000.000,00 dan uang angsuran lima kali masing-masing sebesar Rp10.000.000,00;
- Bahwa Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tidak memenuhi permintaan Terdakwa untuk membayar sebesar Rp100.000.000 karena uang sawah Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa sudah habis dan bermaksud untuk menempati sambil mengangsur;
- Bahwa Terdakwa tidak melanjutkan pembangunan atas unit ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa menggunakan uang muka yang sudah dibayarkan sebesar Rp200.000.000,00;
- Bahwa Terdakwa menanyakan kepada Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa arahnya ruko di Perumahan The Sun Garden Blok B1 No 15 tersebut akan ditempati sambil mengangsur atau KPR;
- Bahwa mekanisme PT Jaya Terra Group atas pembayaran Rp200.000.000,00 digunakan untuk operasional PT Jaya Terra Group termasuk pembangunan;
- Bahwa sebelumnya ada dana yang digunakan oleh PT Jaya Terra Group untuk melakukan pembangunan, oleh karena itu ada bangunan sebelum dilakukan pembelian;

Hal. 34 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid/B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa mengenai pembangunan ruko di Perumahan The Sun Gardens Blok B1 No 15 tersebut Terdakwa menunggu sawah Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa laku;
- Bahwa mengenai jangka waktu pembangunan ruko tergantung pada permintaan customer, ada yang 3 bulan, 6 bulan atau 1 tahun untuk progress hingga 100% selesai untuk kemudian dilakukan PPJB;
- Bahwa Terdakwa mengaku sebagai manajer operasional PT Jaya Terra Group kepada Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa;
- Bahwa kondisi ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa awalnya adalah 15% kemudian setelah adanya uang muka yang dibayarkan oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa dibangun sampai 25% atau 30%;
- Bahwa uang muka Rp200.000.000,00 yang dibayarkan Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tidak untuk pembangunan tanah user tersebut saja;
- Bahwa Terdakwa menjanjikan kepada Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa ruko selesai dibangun berdasarkan penjualan sawah Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa;
- Bahwa ada customer lain yang keberatan atau complain mengenai pembangunan dan atas keberatan tersebut uang sudah dikembalikan;
- Bahwa customer yang uangnya sudah dikembalikan tersebut terjadi sebelum PT Jaya Terra Group pailit;
- Bahwa ada banyak customer yang keberatan mengenai pembangunan kepada PT Jaya Terra Group;
- Bahwa uang yang dikembalikan kepada customer oleh PT Jaya Terra Group ada yang tidak sampai ratusan juta dan ada yang ratusan juta;
- Bahwa uang pengembalian ratusan juta kepada customer telah selesai dikembalikan;
- Bahwa saat Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa sudah melaporkan Terdakwa kepada polisi, Terdakwa berkonsultasi kepada Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa mengenai pengembalian uang karena Terdakwa bingung mengembalikan uang Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa menggunakan apa;
- Bahwa Terdakwa pernah dihukum karena adanya kurang bayar pada PT yang dahulunya adalah milik Terdakwa sendiri;
- Bahwa Terdakwa pernah dihukum karena melanggar Pasal 378 KUHP dengan penjara 10 bulan;

Hal. 35 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- Bahwa Terdakwa pernah memberikan jaminan ke Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa mengenai pembelian uang yaitu dengan sertifikat sebidang tanah tapi Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tidak setuju, lalu Terdakwa menawarkan mobil yang sedang proses angsuran dan Terdakwa janji akan melunasi angsuran mobil tersebut dalam tiga bulan tapi Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tidak setuju, kemudian Terdakwa akan memberi Rp50.000.000,00 tapi Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tetap tidak setuju;
- Bahwa Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa menghendaki Terdakwa membayar Rp250.000.000,00 di Polda secara cash di atas meja Polda;
- Bahwa Terdakwa bingung menanggapi kehendak Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa;
- Bahwa Terdakwa keberatan dengan pembayaran kepada Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa sebesar Rp250.000.000,00 tersebut;
- Bahwa Terdakwa memberikan penawaran berupa tanah, mobil dan uang Rp50.000.000,00 kepada Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tersebut ketika sudah ada laporan dari Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa kepada polisi;
- Bahwa laporan polisi dari Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa akan dicabut jika ada pembayaran Rp250.000.000,00 dari Terdakwa;

Menimbang bahwa Penuntut Umum mengajukan barang bukti sebagai berikut:

1. 1 (satu) lembar salinan Surat Pemesanan Rumah The Sun Gardens No. 000181 tanggal 17 November 2020;
2. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 006249 sejumlah Rp.200.000.000,- tanggal 17 November 2020;
3. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007439 sejumlah Rp.10.000.000,- tanggal 16 Maret 2021;
4. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007534 sejumlah Rp.10.000.000,- tanggal 03 Agustus 2021;
5. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007562 sejumlah Rp.10.000.000,- tanggal 13 September 2021;
6. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007584 sejumlah Rp.10.000.000,- tanggal 02 November 2021;
7. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 006468 sejumlah Rp.10.000.000,- tanggal 09 Maret 2022;

Hal. 36 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid. B/2025/RN Sda

Disclaimer

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



8. 1 (satu) lembar asli tanda terima Surat Pengajuan Pembatalan Pembelian Ruko atas nama Iis Erna Budiarti tanggal 19 Oktober 2022;
9. 1 (satu) lembar asli somasi pertama kepada PT. Jaya Terra Group tanggal 01 Februari 2023;
10. 1 (satu) lembar asli somasi kedua kepada PT. Jaya Terra Group tanggal 14 Februari 2023.
11. 1 (satu) bendel photocopy legalisir salinan Akta PT. Jaya Terra Group Nomor 12 tanggal 20 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Suyatno, S.H., M.Kn.;
12. 1 (satu) bendel photocopy legalisir salinan Akta Rapat Umum Pemegang Saham PT. Jaya Terra Group Nomor 09 tanggal 18 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Rr. Sri Utari, S.H.;
13. 1 (satu) bendel photocopy legalisir Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Sidoarjo Nomor : 387 tanggal 24 Juni 2020 tentang Ijin Mendirikan Bangunan Perumahan (rumah tinggal dan ruko) = 152 unit;
14. 1 (satu) bendel photocopy legalisir SHGB Nomor 00481/Sumberejo luas 60 M2 atas nama pemegang hak PT. Jaya Terra Group;
15. 1 (satu) lembar photocopy legalisir Site Plan perumahan The Sun Gardens;
16. 1 (satu) lembar photocopy legalisir buku rekening Bank BSI atas nama PT. Jaya Terra Group dengan nomor rekening 8008998896;
17. 1 (satu) lembar photocopy legalisir buku rekening Bank BNI atas nama PT. Jaya Terra Group dengan nomor rekening 7575000017;
18. 1 (satu) lembar photocopy legalisir buku rekening Bank BTN atas nama PT. Jaya Terra Group dengan nomor rekening 0000201300012719.
19. 1 (satu) lembar photocopy legalisir pengumuman putusan penundaan kewajiban pembayaran utang sementara terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran surya tanggal 25 November 2022;
20. 1 (satu) lembar photocopy legalisir pengumuman putusan penundaan kewajiban pembayaran utang sementara terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran sindo tanggal 25 November 2022;
21. 1 (satu) lembar photocopy legalisir pengumuman putusan pailit terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran surya tanggal 03 Februari 2023;
22. 1 (satu) lembar photocopy legalisir pengumuman putusan pailit terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran sindo tanggal 03 Februari 2023;
23. 1 (satu) bendel photocopy legalisir daftar piutang tetap kreditur PT. Jaya Terra Group (dalam pailit) tanggal 27 Februari 2023;

Hal. 37 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.PT/2025/RN Sda

Disclaimer

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



24. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir surat permohonan upaya paksa badan (penahanan) terhadap Direksi dan Komisaris PT. Jaya Terra Group (dalam pailit) nomor : 46/TK-RH/JTGPAILIT/III/2023 tanggal 03 Maret 2023;
25. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir surat undangan dan permintaan untuk menyerahkan seluruh dokumen kepemilikan aset harga/boedel pailit PT. Jaya Terra Group (dalam pailit) nomor : 47/TK-RH/JTG-PAILIT/III/2023 tanggal 03 Maret 2023;
26. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir surat peringatan untuk menyerahkan seluruh dokumen kepemilikan aset harta/boedel pailit PT. Jaya Terra Group (dalam pailit) nomor : 49/TK-RH/JTG-PAILIT/III/2023 tanggal 08 Maret 2023.
27. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 006249 tanggal 17 November 2020 sebesar Rp. 200.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
28. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007439 tanggal 16 Maret 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
29. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007534 tanggal 03 Agustus 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
30. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007562 tanggal 13 September 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
31. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007584 tanggal 02 November 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
32. 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 006468 tanggal 09 Maret 2022 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya.
33. 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 November 2020 sampai dengan tanggal 30 November 2020;
34. 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Desember 2020 sampai dengan tanggal 31 Desember 2020;
35. 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Januari 2021 sampai dengan tanggal 31 Januari 2021;

Hal. 38 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid/2025/PN Sda

Disclaimer

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



36. 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Februari 2021 sampai dengan tanggal 28 Februari 2021
37. 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Maret 2021
38. 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 April 2021 sampai dengan tanggal 30 April 2021;
39. 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Mei 2021 sampai dengan tanggal 31 Mei 2021;
40. 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Juni 2021 sampai dengan tanggal 30 Juni 2021;
41. 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Juli 2021 sampai dengan tanggal 31 Juli 2021;
42. 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 31 Agustus 2021;
43. 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 September 2021 sampai dengan tanggal 30 September 2021;
44. 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Oktober 2021 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2021;
45. 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 November 2021 sampai dengan tanggal 30 November 2021;
46. 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Desember 2021 sampai dengan tanggal 31 Desember 2021;
47. 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Januari 2022 sampai dengan tanggal 31 Januari 2022;

Hal. 39 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PM Sda

Disclaimer

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



48. 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Februari 2022 sampai dengan tanggal 28 Februari 2022;
49. 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Maret 2022 sampai dengan tanggal 31 Maret 2022.
50. 1 (satu) unit HP Merk Oppo tipe A54 warna Hitam dengan IMEI No. 861280055553990 dan IMEI 2 No. 86180055553982;

Barang bukti tersebut telah disita secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga dapat dijadikan sebagai barang bukti dalam perkara ini;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang saling bersesuaian, keterangan terdakwa dan dihubungkan dengan barang bukti yang diajukan dipersidangan diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Saksi Iis Erna Budiarti adalah pihak pembeli yang membeli ruko melalui Terdakwa;
2. Bahwa Saksi Choirul Mustofa adalah suami dari Saksi Iis Erna Budiarti;
3. Bahwa Agus Waluyo adalah teman main Saksi Choirul Mustofa;
4. Bahwa Saksi Mohammad Firmanto merupakan Komisaris PT. Jaya Terra Group;
5. Bahwa Saksi Hendri Wahyu Swasono sebagai Direktur di PT Jaya Terra Group;
6. Bahwa Saksi Hendri Wahyu Suwasono bukan pemilik PT Jaya Terra Group;
7. Bahwa Terdakwa merupakan Manager Operasional PT Jaya Terra Group berdasarkan penunjukan langsung oleh Direktur PT Jaya Terra Group sejak tahun 2016 sampai sebelum pailit yaitu Januari 2023;
8. Bahwa tupoksi Terdakwa sebagai manajer operasional di PT Jaya Terra Group adalah mengenai penjualan kepada *customer*, merealisasikan *user* yang sudah lunas pembelian dan lunas wajib pajak, mengelola keseluruhan operasional keuangan dan bangunan, menangani dan koordinasi dengan *user/customer*, mengatur keuangan, pembayaran, pengondisian pembelian lahan, pembebasan lahan dan pembangunan serta memiliki kewenangan mengenai pengeluaran dan belanja PT Jaya Terra Group;
9. Bahwa Terdakwa dari awal bekerja di PT Jaya Terra Group adalah sebagai manajer operasional;
10. Bahwa Saksi Hendri Wahyu Suwasono sebagai Direktur PT Jaya Terra Group menunjuk Terdakwa untuk menjadi manajer operasional di PT Jaya

Hal. 40 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/Pn Sda



Terra Group secara lisan karena kenal dan percaya terhadap kinerja Terdakwa;

11. Bahwa PT Jaya Terra Group berdiri pada tahun 2015;
12. Bahwa PT Jaya Terra Group beralamat di Graha Juanda Blok A No 16 Sidoarjo;
13. Bahwa pemasukan PT Jaya Terra Group bersumber pada *user*, termasuk untuk pembebasan lahan, pembangunan, sertifikasi dan perizinan, oleh karena itu penggunaan uang dari *user* tidak hanya digunakan untuk progress bangunan namun juga untuk operasional;
14. Bahwa Saksi Debby Nurul Ariani merupakan admin di PT Jaya Terra Group yang bertugas melayani *user* untuk pembelian, pembayaran, kuitansi untuk diserahkan kepada *user* dan dicatatkan ke dalam buku induk;
15. Bahwa Saksi Debby Nurul Ariani bekerja di PT Jaya Terra Group sejak 2018;
16. Bahwa Saksi Yasinta Dewi Anggraeni sebagai admin di PT Jaya Terra Group;
17. Bahwa Saksi Yasinta Dewi Anggraeni bertugas untuk membuat dan print brosur marketing, dan semenjak Debby Nurul Ariani cuti melahirkan, Saksi Yasinta Dewi Anggraeni bertugas menggantikan Debby Nurul Ariani yaitu ketika ada pembayaran maka Saksi Yasinta Dewi Anggraeni akan tanda tangan sebagai penerima pembayaran tersebut;
18. Bahwa Saksi Yasinta Dewi Anggraeni mulai bekerja di PT Jaya Terra Group pada tahun 2019;
19. Bahwa Admin di PT Jaya Terra Group tidak menguasai uang tunai berdasarkan ketentuan rapat bersama;
20. Bahwa Admin hanya menerima pembayaran secara tunai;
21. Bahwa Saksi Emylia Risniawanti sebagai admin di PT Jaya Terra Group sejak sebelum tahun 2018;
22. Bahwa Saksi Emylia Risniawanti memiliki tugas menginput keluar masuk uang, bertanggung jawab membuat laporan induk dan mencatat transaksi keuangan dan penjualan;
23. Bahwa yang menjadi permasalahan antara Terdakwa dengan Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa adalah pembangunan ruko di The Sun Gardens;
24. Bahwa proyek perumahan The Sun Gardens awalnya adalah milik PT JJ Proland yang meminta bantuan untuk menyelesaikan pekerjaannya kepada Terdakwa hingga akhirnya timbul MOU mengenai proyek The Sun Gardens;

Hal. 41 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



25. Bahwa pada sekira tahun 2020 Saksi Choirul Mustofa bertemu dengan Sdr Agus Waluyo di tempat jualan Saksi Choirul Mustofa yaitu warung bakso urat merdeka kemudian Saksi Choirul Mustofa ditawari oleh Sdr Agus Waluyo ruko yang berada di perumahan The Sun Garden Blok B1 No 15 yang terletak di Ds. Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo setelah itu Saksi Choirul Mustofa merundingkan terkait penawaran ruko tersebut dengan Saksi Iis Erna Budiarti (istri Saksi Choirul Mustofa);
26. Bahwa pada awal Oktober 2020, Agus Waluyo yang menawarkan ruko, mengajak Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa ke rumah Terdakwa lalu ke kantor PT Jaya Terra Group untuk membayar DP sebesar Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah);
27. Bahwa Saksi Iis Erna Budiarti, Saksi Choirul Mustofa dan Sdr Agus Waluyo mendatangi alamat rumah Terdakwa untuk menanyakan secara detail proses pembelian ruko, disitu Terdakwa mengaku sebagai pemilik ruko dan menyerahkan brosur perumahan The Sun Garden yang dibangun oleh PT. Jaya Terra Group dan menjelaskan proses pembelian secara *inhouse*;
28. Bahwa Pembayaran terhadap pembelian ruko The Sun Garden blok B1 No 15 tersebut dengan cara *inhouse* yaitu dibayarkan langsung ke kantor tanpa ada ketentuan nominal angsuran namun dalam jangka waktu selama 2 (dua) tahun harus lunas;
29. Bahwa prosedur pembelian secara *inhouse* yaitu *user* membayar uang tanda jadi terlebih dahulu dan mendapatkan kwitansi pembayaran tersebut, kemudian *user* membayar uang muka/ DP dan mendapatkan Surat Pemesanan Rumah, kemudian *user* melakukan termin pembayaran yang jangka waktu dan besaran nilai dan berapa kali angsurannya sesuai kesepakatan awal dengan Manager Operasional, serta serah terimanya seperti apa sesuai dengan kesepakatan awal;
30. Bahwa Metode pembayaran dari PT. Jaya Terra Group ada 3 (tiga) yaitu:
 - a. Metode Cash Keras adalah metode sekali bayar,
 - b. Metode *Inhouse* / Cash Lunak adalah pembayaran bisa di tenor antara 1 tahun dan maksimal 2 tahun;
 - c. Metode KPR adalah melakukan perjanjian dengan pihak bank;
31. Bahwa Terdakwa berkata kepada Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa bahwa Terdakwa sebagai pemilik ruko yang terletak di perumahan The Sun Gardens blok B1 nomor 15 Ds. Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo;

Hal. 42 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



32. Bahwa Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti bertemu dengan Terdakwa yang mengaku sebagai pemilik ruko The Sun Garden tersebut, di saat perbincangan mengenai penawaran ruko tersebut Terdakwa mengatakan bahwa ruko sudah bersertifikat dan jelas sehingga Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti tertarik untuk membelinya;
33. Bahwa sertifikat hak guna bangunan atas nama PT Jaya Terra Group telah Terdakwa tunjukkan kepada Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa;
34. Bahwa antara Terdakwa, Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa menyepakati harga ruko sebesar Rp700.000.000 sampai terbit sertifikat hak guna bangunan, belum termasuk pajak dan untuk balik nama dalam sertifikat hak milik;
35. Bahwa awalnya Terdakwa menawarkan harga sebesar Rp800.000.000,00 namun dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa menjadi Rp700.000.000,00;
36. Bahwa Terdakwa menjelaskan jika ruko tersebut dijual dengan harga Rp700.000.000, karena ini *inhouse*, maka proses pembayaran dibayarkan langsung ke kantor dengan waktu pembayaran dan nominal pembayaran sesuai kemampuan pembeli (pembayaran cicilan tidak pasti) tetapi harus lunas dalam jangka waktu 2 tahun dan melakukan pembayaran serta mendapatkan kwitansi pembayaran yang ditandatangani oleh bagian keuangan PT Jaya Terra Group;
37. Bahwa pada tanggal 17 November 2020 Saksi Iis Erna Budiarti, Saksi Choirul Mustofa dan Sdr Agus Waluyo datang ke Kantor PT Jaya Terra Group yang terletak di Desa Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo untuk melakukan pembayaran DP Ruko yang terletak di The Sun Gardens blok B1 No 15 sebesar Rp200.000.000,- yang diterima oleh Saksi Yasinta Dewi Anggraeni (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group) dan sekaligus Saksi Iis Erna Budiarti menandatangani Surat Pesanan Rumah (SPR);
38. Bahwa Surat Pesanan Rumah (SPR) No. 000181 dengan kop tertanda Jaya Terra Development yang ditandatangani oleh Terdakwa selaku Finance Manager dan Saksi Iis Erna Budiarti tanggal 17 November 2020;
39. Bahwa proses pembangunan ruko di The Sun Gardens untuk Iis Erna Budiarti tersebut yaitu jika ruko tersebut belum laku maka tidak dibangun, setelah ruko tersebut laku baru ruko dibangun oleh developer sesuai skema dan progres pembayaran yang dilakukan oleh user atau customer;

Hal. 43 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



40. Bahwa unit yang dipesan oleh Iis Erna Budiarti merupakan ruko dengan luas 5x12 meter dua lantai di perumahan The Sun Gardens dengan PT Jaya Terra Group sebagai developernya;
41. Bahwa pada ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa telah ada pembangunan sebelum ada pembelian dikarenakan dari pihak PT Jaya Terra Group memiliki uang lebih untuk melakukan pembangunan yang bersumber dari pemasukan PT Jaya Terra Group baik melalui KPR, *inhouse* maupun tunai;
42. Bahwa ketika Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa melihat ruko tersebut telah terbangun berupa fondasinya saja dan sudah dengan kondisi ada bangunan tembok kanan, kiri dan belakang;
43. Bahwa di deretan ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tersebut sudah ada 15 unit;
44. Bahwa dari 15 unit dalam satu deret ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tersebut sudah dibangun 11 unit, ada 5 unit yang sudah 100%, dan sudah ada yang memiliki;
45. Bahwa uang yang telah Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti bayar sejumlah Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dan Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah);
46. Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Iis Erna Budiarti dilakukan secara tunai;
47. Bahwa Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti belum melunasi pembayaran terhadap pembelian ruko tersebut, total uang yang sudah Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti bayarkan untuk pembelian ruko sebesar Rp250.000.000,- sebelum akhirnya Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti mengajukan pembatalan;
48. Bahwa Pembayaran Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti dilakukan secara tunai kepada bagian keuangan PT Jaya Tera Group dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Pada tanggal 17 November 2020 Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti melakukan pembayaran DP ke-1 Ruko yang terletak di The Sun Gardens Blok B1 Nomor 15 sebesar Rp200.000.000,- yang diterima oleh Yasinta Dewi Anggraeni (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group) dan sekaligus menandatangani Surat Pesanan Rumah The Sun Gardens No. 000181 tanggal 17 November 2020;
 - b. Pada tanggal 16 Maret 2021 Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti membayar angsuran ke-2 sebesar Rp. 10.000.000,- yang

Hal. 44 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/Pn.Sda

Disclaimer

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



diterima oleh Debby Nurul Ariani (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);

- c. Pada tanggal 3 Agustus 2021 Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti membayar angsuran ke3 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Yasinta Dewi Anggraeni (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);
- d. Pada tanggal 13 September 2021 Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti membayar angsuran ke-4 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Debby Nurul Ariani (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);
- e. Pada tanggal 2 November 2021 Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti membayar angsuran ke-5 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Debby Nurul Ariani (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);
- f. Pada tanggal 09 Maret 2022 Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti membayar angsuran ke-6 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Debby Nurul Ariani (Bag. Keuangan PT. Jaya Terra Group);

Sehingga uang yang telah Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti bayarkan adalah sebesar Rp250.000.000,00;

- 49. Bahwa Saksi Yasinta Dewi Anggraeni menerima uang muka Rp200.000.000,00 dan angsuran Rp10.000.000,00 dari Iis Erna Budiarti secara tunai
- 50. Bahwa Saksi Debby Nurul Ariani pernah menerima angsuran dari user Iis Erna Budiarti dan suami sebanyak tiga kali sejumlah Rp10.000.000,00 per angsuran;
- 51. Bahwa Saksi Debby Nurul Ariani menerima angsuran tersebut setelah Saksi cuti melahirkan;
- 52. Bahwa setelah Saksi Debby Nurul Ariani menerima uang angsuran Iis Erna Budiarti, Saksi Debby Nurul Ariani menghitung uang tersebut, membuat kuitansi tiga rangkap (1 kuitansi asli untuk user, 1 untuk Saksi Debby Nurul Ariani yang digunakan untuk kearsipan data user dan 1 untuk dicatat dalam data induk oleh Emylia Risniawanti;
- 53. Bahwa setiap pembayaran yang dilakukan oleh Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarto kepada PT Jaya Terra Group ada kwitansinya;

Hal. 45 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/Pn-Sda

Disclaimer

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



54. Bahwa uang muka pembayaran Iis Erna Budiarti diterima oleh Saksi Yasinta Dewi Anggraeni, kuitansi penerimaan ditandatangani oleh Saksi Yasinta Dewi Anggraeni dan Iis Erna Budiarti;
55. Bahwa pembayaran uang muka oleh Iis Erna Budiarti tersebut setelah diterima Saksi Yasinta Dewi Anggraeni kemudian diserahkan kepada Emylia Risniawanti untuk dimasukkan ke data induk keuangan lalu uang tersebut diserahkan ke Terdakwa;
56. Bahwa Saksi Yasinta Dewi Anggraeni melihat penyerahan uang muka Rp200.000.000,00 dari Emylia Risniawanti kepada Terdakwa;
57. Bahwa uang pembayaran Rp200.000.000,00 digunakan untuk fee lahan, notaris dan pembangunan;
58. Bahwa selama penyerahan uang muka dan angsuran oleh Iis Erna Budiarti tersebut tanpa kehadiran Terdakwa;
59. Bahwa setiap ada pembayaran secara tunai, uang tersebut diserahkan kepada Terdakwa dan Saksi Debby Nurul Ariani akan digunakan untuk fee dan pembayaran notaris yang sesuai dengan bukti kuitansi;
60. Bahwa Saksi Debby Nurul Ariani pernah melihat adanya penyerahan uang dari Emylia Risniawanti kepada Terdakwa untuk digunakan RAB konstruksi, pembayaran lahan dan kebutuhan bangunan sesuai dengan kwitansi;
61. Bahwa jika mendapat uang dari Yasinta Dewi Anggraeni atau Debby Nurul Ariani akan Saksi Emylia Risniawanti serahkan kepada Terdakwa secara tunai;
62. Bahwa uang yang diserahkan oleh Emylia Risniawanti kepada Terdakwa termasuk uang yang pembayaran Iis Erna Budiarti;
63. Bahwa prosedur di PT Jaya Terra Group adalah Emylia Risniawanti menyampaikan kepada Terdakwa mengenai adanya uang masuk, melaporkan kepada Hendri Wahyu Swasono lalu diserahkan kepada Terdakwa;
64. Bahwa prosedur transaksi antara Saksi Emylia Risniawanti dan Terdakwa adalah Saksi Emylia Risniawanti menghubungi Terdakwa melalui whatsapp uangnya untuk keperluan apa, Saksi Emylia Risniawanti membuat kuitansi dan Terdakwa ke kantor untuk tandatangan;
65. Bahwa setelah Iis Erna Budiarti melakukan pembayaran angsuran, ruko tersebut telah berdiri dindingnya, serta persiapan untuk lantai dua;
66. Bahwa Terdakwa tidak melanjutkan pembangunan atas unit ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa menggunakan uang muka yang sudah dibayarkan sebesar Rp200.000.000,00;

Hal. 46 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



67. Bahwa Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa sudah melakukan pembayaran mencapai Rp250.000.000,- karena sudah hampir 1,5 tahun tidak ada progres pembangunan yang signifikan maka Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa mengajukan pembatalan;
68. Bahwa uang yang telah disetor oleh Iis Erna Budiarti tersebut digunakan untuk operasional kantor PT Jaya Terra Group dan digunakan untuk proses pembangunan lain, sehingga ketika uang tersebut diminta kembali, uang tersebut sudah tidak ada;
69. Bahwa karena tidak ada progres setelah 1,5 tahun dan pihak Terdakwa tidak ada dana, sehingga minta tambahan dana kepada Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa sebesar Rp.100.000.000,-, namun Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa tidak mau karena sesuai perjanjian lisans pelunasan dilakukan setelah bangunan selesai;
70. Bahwa Saksi Iswahyudi, Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti mendatangi kantor pemasaran PT Jaya Terra Group untuk keperluan menanyakan proses pembatalan dan pengembalian uang pembelian ruko yang dilakukan oleh Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa namun tidak bertemu dengan pimpinan perusahaan;
71. Bahwa tidak ada respon dari pihak developer, Saksi Iswahyudi menyarankan untuk membuat surat pembatalan pembelian ruko dan sesuai ketentuan yang ada pada Surat Pemesanan Rumah menunggu 100 hari untuk proses pengembalian uang pembayaran;
72. Bahwa pada tanggal 19 Oktober 2022 Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa membuat surat pembatalan yang Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa serahkan langsung ke kantor PT Jaya Terra Group, kemudian sesuai perjanjian yang tertera pada SPR yaitu selama 100 hari Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa menunggu pengembalian uang, satu minggu sebelum jatuh tempo Terdakwa menghubungi Sdr Iswahyudi (paman Saksi Iis Erna Budiarti) yang intinya akan mengembalikan dana Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa setelah lewat jatuh tempo yaitu pada tanggal 16 Februari 2023, namun setelah ditunggu sampai batas waktu yang ditentukan ternyata tidak ada pengembalian dana, sehingga Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa mengirimkan somasi sebanyak 2 kali dan itupun tidak ada jawaban sehingga Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa melaporkan ke polisi;
73. Bahwa Saksi Debby Nurul Ariani menerima surat pengajuan pembatalan dari Iis Erna Budiarti dengan alasan progress yang lama, untuk kemudian

Hal. 47 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



Saksi Debby Nurul Ariani laporkan dan serahkan surat pembatalan tersebut kepada Terdakwa;

74. Bahwa setiap ada peristiwa di PT Jaya Terra Group selalu dilaporkan kepada Terdakwa;
75. Bahwa Saksi Choirul Mustofa menelfon Terdakwa sebanyak 3 kali namun tidak ada jawaban, Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti mendatangi alamat rumah Sdr Terdakwa namun selalu dalam keadaan kosong, karena tidak ada itikat baik dari PT. Jaya Terra Group Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti membuat surat Somasi sebanyak 2 (dua) kali dan dikirim langsung ke kantor PT. Jaya Terra Group namun tidak ada jawaban sehingga Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti melaporkan perkara ini ke SPKT Polda Jatim untuk proses hukum lebih lanjut;
76. Bahwa Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa melaporkan Terdakwa ke Polisi pada Februari 2023 karena tidak ada itikad baik;
77. Bahwa ketika Iis Erna Budiarti mengajukan pembatalan tersebut, PT Jaya Terra Group sedang proses pailit karena tidak ada pemasukan;
78. Bahwa karena adanya banyak berita tentang PT Jaya Terra Group yang pailit, akhirnya pembayaran dari semua user berhenti;
79. Bahwa kendala PT Jaya Terra Group tidak bisa melakukan pembayaran atas pengajuan pembatalan oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa adalah karena adanya PKPU sehingga PT Jaya Terra Group dilarang melakukan perbuatan apapun termasuk pengembalian uang tersebut berdasarkan informasi dari kurator yang bernama Andri Vigianto, S.H.;
80. Bahwa ada *customer* lain yang keberatan atau *complain* mengenai pembangunan dan atas keberatan tersebut uang sudah dikembalikan sebelum PT Jaya Terra Group pailit dengan jumlah tidak mencapai ratusan juta dan mencapai ratusan juta;
81. Bahwa PT Jaya Terra Group pernah disidangkan dan dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri Surabaya pada Januari 2023;
82. Bahwa Saksi Iswahyudi bersama Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti pernah melakukan pengecekan Lokasi ruko yang beralamat di perumahan The Sun Garden Blok B1 No Kavling 15 yang beralamat di Desa Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo sekitar bulan Juli sampai dengan bulan Agustus tahun 2022.yang kondisi bangunan sejak awal sampai saat ini belum selesai proses pembangunan;

Hal. 48 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sidoarjo

Disclaimer

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



83. Bahwa PT Jaya Terra Group saat ini tidak bisa menyelesaikan pembangunan ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti tersebut dikarenakan sudah dalam keadaan pailit;
84. Bahwa uang sejumlah Rp250.000.000,00 belum dikembalikan kepada Iis Erna Budiarti, karena pada waktu itu masih dalam proses PKPU dan sejak tanggal 30 Januari 2023 perusahaan dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri Surabaya;
85. Bahwa Iis Erna Budiarti tidak termasuk kedalam pemohon PKPU tersebut;
86. Bahwa Saksi Mochammad Firmanto dan Saksi Hendri Wahyu Suwasono tidak mengetahui proses penjualan, pemesanan, pembelian dan metode pembayaran ruko di The Sun Gardens antara Terdakwa dengan Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa serta penggunaan uang sejumlah Rp.200.000.000,- sebagai uang muka tersebut;
87. Bahwa pada umumnya Terdakwa memberitahu kepada Saksi Mochammad Firmanto mengenai *user* atau *customer* yang membeli ruko di The Sun Gardens, namun Terdakwa tidak memberi tahu terkait penjualan ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa;
88. Bahwa mekanisme proses pembatalan menurut PT Jaya Terra Group yaitu Pembeli membuat surat pernyataan pembatalan, lalu Pihak developer melakukan proses maksimal 100 hari, lalu Pihak developer mengembalikan uang kepada pembeli dipotong sebesar 10% dari harga jual;
89. Bahwa pembelian di PT Jaya Terra Group melalui marketing;
90. Bahwa marketing bertanggungjawab untuk memberitahukan kepada *user* mengenai progress pembangunan unit;
91. Bahwa berkas pemesanan di PT Jaya Terra Group diantaranya:
 - a. Dokumen Surat Pemesanan Rumah, kelengkapan persyaratan pembelian rumah / ruko;
 - b. Kwitansi pembayaran;
 - c. Form perjanjian jual beli yang ditandatangani oleh Terdakwa selaku Manajer Operasional;
92. Bahwa bukti pembelian di PT Jaya Terra Group adalah SPR (Surat Pemesanan Rumah) yang ditandatangani oleh marketing dan manajer operasional dalam hal ini adalah Terdakwa;
93. Bahwa pembayaran secara transfer dilakukan ke rekening PT Jaya Terra Group, dan pembayaran secara cash dilakukan di kantor yang diterima oleh admin;

Hal. 49 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



94. Bahwa Saksi Hendri Wahyu Suwasono yang berwenang mengambil dan menggunakan dana pada rekening Bank PT. Jaya Terra Group sebagai Direktur PT. Jaya Terra Group;
95. Bahwa ada sekitar 150 unit yang sudah dihuni sebagian dan telah dilakukan serah terima unit, ada yang belum selesai karena pembayaran unit yang belum lunas, ada juga yang sudah dibangun 90%;
96. Bahwa Saksi Mochammad Firmanto dan Saksi Hendri Wahyu Suwasono tidak mengetahui permintaan surat pembatalan yang diajukan oleh lis Erna Budiarti dan Choirul mustofa;
97. Bahwa Saksi Mochammad Firmanto dan Saksi Hendri Wahyu Suwasono tidak mengetahui mengenai surat somasi dari lis Erna Budiarti dan Choirul mustofa yang dikirim kepada PT Jaya Terra Group;
98. Bahwa hubungan Terdakwa dengan Saksi Mochammad Firmanto adalah hubungan kerja;
99. Bahwa susunan PT Jaya Terra Group adalah:
 - a. Hendri Wahyu Suwasono Selaku Direktur PT. Jaya Terra Group;
 - b. Mochammad Firmanto Selaku Komisaris Pt. Jaya Terra Group;
 - c. Agus Nasroni Selaku Manager Operasional PT. Jaya Terra Group;
 - d. Emylia, Debby dan Yasinta Selaku Administrasi PT. Jaya Terra Group;
 - e. 5 orang koordinator marketing PT Jaya Terra Group;
100. Bahwa Komisaris pada PT Jaya Terra Group diadakan melalui penunjukan, bukan melalui rapat umum pemegang saham;
101. Bahwa Saksi Mochammad Firmanto pada 2016 menjadi marketing di PT Jaya Terra Group dan pada 2020 menjadi Komisaris di PT Jaya Terra Group;
102. Bahwa Saksi Mochammad Firmanto menerangkan ada beberapa pihak yang datang ke kantor PT Jaya Terra Group untuk menyatakan keberatan karena ada bangunan yang bocor dan unit yang tindak kunjung selesai, salah satunya adalah lis Erna Budiarti karena pembangunan unit yang lama;
103. Bahwa Saksi Hendri Wahyu Suwasono tidak mengetahui ada keberatan dari *user* atau *costumer*;
104. Bahwa terhadap tanah yang dibangun perumahan telah ada pembelian dari pemilik tanah;
105. Bahwa terkait perumahan dan ruko di The Sun Gardens telah bersertifikat Hak Guna Bangunan;
106. Bahwa Saksi Nasion Budiawan bekerja sebagai PNS yang berdinjas di Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) sejak tahun

Hal. 50 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN.Sda

Disclaimer

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



2018 sampai dengan sekarang dan Jabatan saat ini sebagai staf bidang penanaman modal;

107. Bahwa Saksi Nasion Budiawan bertugas pada bagian pelayanan surat izin pembangunan dan pengembangan perumahan;
108. Bahwa PT. Jaya Terra Group mengajukan perijinan kepada Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kab. Sidoarjo terkait pengembangan dan pembangunan perumahan yang bernama The Sun Gardens diantaranya yaitu:
 - a. Surat Persetujuan Izin Lokasi Nomor 503/321/438.5.16/L/2019 tanggal 04 September 2019;
 - b. Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Sidoarjo Nomor: 93 Tahun 2021 Tentang Ijin Mendirikan Bangunan Perumahan 50 Unit, tanggal 15 Maret 2021;
109. Bahwa Persyaratan yang harus dilengkapi pihak pengembang perumahan yang akan melakukan pembangunan perumahan di Wilayah Kabupaten Sidoarjo antara lain:
 - a. Berbadan hukum (PT, Yayasan, atau Koperasi);
 - b. Badan Hukum tersebut harus sudah didaftarkan di Kemenkumham;
 - c. Melakukan pendaftaran OSS (Online Single Submission) melalui website oss.go.id (dasar PP Nomor 24 tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik);
 - d. Tergabung dalam asosiasi pengembang perumahan, yaitu REI (Real Estate Indonesia) atau Apersi (Asosiasi Perumahan Seluruh Indonesia);
 - e. KTP;
 - f. NPWP Perusahaan;
 - g. Alas Hak Tanah (Sertifikat, SK Gubernur, Petok D atau C);
110. Bahwa pernah ada permohonan yang masuk di Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) berkenaan dengan PT Jaya Terra Group;
111. Bahwa Saksi Dita Octavianti bekerja sebagai PNS yang berdinjas di Dinas Perumahan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang (DP2CKTR) sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang dan Jabatan saat ini sebagai penata ruang ahli muda;
112. Bahwa salah satu tugas Saksi Dita Octavianti adalah mengenai izin pemanfaatan ruang;
113. Bahwa PT Jaya Terra Group telah mendaftarkan permohonan perizinan rencana tata ruang kepada Dinas Perumahan Pemukiman Cipta Karya dan

Hal. 51 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sta

Disclaimer

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



Tata Ruang (DP2CKTR) dan telah melampirkan seluruh lampiran perizinan atas PT Jaya Terra Group;

114. Bahwa lampiran perizinan rencana tata ruang atas PT Jaya Terra Group tersebut telah Saksi Dita Octavianti serahkan kepada Polda Jawa Timur;
115. Bahwa perizinan rencana tata ruang tersebut diajukan oleh PT Jaya Terra Group;
116. Bahwa saat pengajuan perizinan tata ruang tersebut Saksi Dita Octavianti tidak bertemu langsung dengan Terdakwa;
117. Bahwa syarat yang dilampirkan dalam perizinan tata ruang adalah:
 - a. Fotokopi KTP pemohon perseorangan atau akta pendirian bagi perusahaan;
 - b. Copy Ijin lokasi atau persetujuan pemanfaatan ruang yang dilegalisir oleh instansi yang berwenang;
 - c. Copy surat penguasaan tanah (SHM atau SHGB), akta jual beli dilengkapi pelepasan hak atas fasum dan atau fasos bagi pengembang perumahan, bukti penyediaan lahan makam, perjanjian sewa, gambar situasi peta bidang, akta hibah;
 - d. Data pendukung (sesuai yang dipersyaratkan dalam ijin lokasi atau persetujuan pemanfaatan ruang).
 - e. Surat pernyataan kebenaran dokumen persyaratan yang dilampirkan;
118. Bahwa Perizinan rencana tata ruang tersebut tidak ada lama berlakunya;
119. Bahwa Dinas Perumahan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang (DP2CKTR) mengadakan pengawasan mengenai apakah benar pembangunan sesuai dengan permohonan yang diajukan;
120. Bahwa pengawasan atas pembangunan oleh Dinas Perumahan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang (DP2CKTR) bukan bidang Saksi Dita Octavianti;
121. Bahwa Saksi Mardjono pernah diajak Terdakwa untuk mencari lahan untuk membuat perumahan;
122. Bahwa Saksi Mardjono mengenal Terdakwa sejak tahun 2019 sebagai teman;
123. Bahwa Saksi Mardjono dan Terdakwa mendapat dua lahan untuk pembangunan perumahan yaitu di Sumberejo dan Wonokalam, lahan di Sumberejo telah menjadi perumahan The Sun Gardens dan lahan di Wonokalam baru menjadi perumahan;

Hal. 52 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN/Sda

Disclaimer

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



124. Bahwa Saksi Mardjono menerima uang Rp5.000.000,00 dari Terdakwa untuk membeli tumpeng dan mengundang orang dalam acara doa-doa serta untuk upah Saksi Mardjono dalam mencari lahan;
125. Bahwa Saksi Mardjono tandatangan di kuitansi pada 17 November 2020 bahwa Saksi menerima uang Rp5.000.000,00 dari Terdakwa;
126. Bahwa Saksi Mardjono kenal Hendri Wahyu Suwasono melalui Terdakwa yang mencari lahan dengan Saksi Mardjono;
127. Bahwa Saksi Mardjono tidak pernah menerima uang lain dari Terdakwa selain Rp5.000.000,00 tersebut;
128. Bahwa Terdakwa pernah dihukum karena adanya kurang bayar pada PT yang dahulunya adalah milik Terdakwa sendiri;
129. Bahwa Terdakwa pernah dihukum karena melanggar Pasal 378 KUHP dengan penjara 10 bulan;
130. Bahwa Terdakwa pernah memberikan jaminan ke Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa mengenai pembelian uang yaitu dengan sertifikat sebidang tanah tapi Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tidak setuju, lalu Terdakwa menawarkan mobil yang sedang proses angsuran dan Terdakwa janji akan melunasi angsuran mobil tersebut dalam tiga bulan tapi Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tidak setuju, kemudian Terdakwa akan memberi Rp50.000.000,00 tapi Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tetap tidak setuju;
131. Bahwa Terdakwa memberikan penawaran berupa tanah, mobil dan uang Rp50.000.000,00 kepada Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tersebut ketika sudah ada laporan dari Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa kepada polisi;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, Terdakwa dapat dinyatakan terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan Penuntut Umum;

Menimbang bahwa Terdakwa telah didakwa oleh Penuntut Umum dengan dakwaan yang berbentuk alternatif, sehingga Majelis Hakim dengan memperhatikan fakta tersebut di atas mempertimbangkan terlebih dahulu dakwaan alternatif pertama Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yang unsur-unsurnya sebagai berikut:

1. Unsur barang siapa;
2. Unsur dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai nama palsu atau martabat palsu,

Hal. 53 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Soe



dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang;

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

Ad.1. Unsur barang siapa;

Menimbang bahwa perumusan Barang Siapa adalah siapa saja yang dapat dijadikan sebagai subyek hukum yang mampu bertanggung jawab karena tidak cacat jiwanya atau sebagai pendukung hak dan kewajiban yang sehat jasmani dan rohani serta mampu mempertanggungjawabkan perbuatan-perbuatan yang telah dilakukannya. Pada setiap subyek hukum melekat erat kemampuan bertanggung jawab ialah hal-hal atau keadaan yang dapat mengakibatkan bahwa orang yang telah melakukan sesuatu yang tegas dilarang dan diancam dengan hukuman oleh Undang-undang (delik) dapat dihukum;

Menimbang bahwa yang diajukan sebagai Terdakwa dalam perkara ini adalah "orang" yang bernama Agus Nasroni, saat Penuntut Umum membacakan surat dakwaan yang antara lain menyebutkan identitas Terdakwa, Terdakwa tidak keberatan atas identitas tersebut, sehingga memang Terdakwalah yang dimaksud oleh Penuntut Umum yang didakwa sebagai pelaku tindak pidana dalam perkara ini. Selain itu Terdakwa tidak terganggu jiwanya yang terbukti bahwa dari awal persidangan Terdakwa mampu menjawab pertanyaan Majelis Hakim, Penuntut Umum, dan Penasihat Hukum Terdakwa dengan baik dan benar serta dapat menilai keterangan para saksi dan barang bukti yang diperlihatkan di persidangan, sehingga dengan demikian Terdakwa mampu mempertanggungjawabkan perbuatan-perbuatan yang telah dilakukannya menurut hukum;

Dengan demikian unsur Ad.1. telah terpenuhi;

Ad. 2. Unsur 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;

Menimbang bahwa unsur Ad.2 merupakan unsur yang bersifat alternatif yang meliputi beberapa sub perbuatan, sehingga jika terdapat satu atau beberapa sub unsur yang telah terpenuhi, maka unsur pokok Ad.2 dianggap terpenuhi;

Menimbang bahwa unsur dengan maksud dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana memiliki arti sebagai adanya kesengajaan

Hal. 54 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2023/PN Sda



sebagai maksud (*opzet als oogmerk*), yaitu pembuat menghendaki akibat perbuatannya;

Menimbang bahwa *Opzet* dapat diartikan sebagai *willens en weten*, perkataan *willens* atau mengkehendaki dapat diartikan sebagai "kehendak untuk melakukan perbuatan tertentu dan *weten* atau mengetahui diartikan sebagai "mengetahui, atau dapat mengetahui bahwa perbuatan tersebut dapat menimbulkan akibat sebagaimana yang dikehendaki". *Opzet* dapat dikatakan sebagai kesengajaan. *Opzet* memiliki tiga bentuk yaitu:

1. Kesengajaan sebagai maksud (*Opzet als oogmerk*);
2. Kesengajaan sadar kepastian (*opzet bi zekereids-bewustziin*), dan
3. Kesengajaan sadar kemungkinan (*opzet of mogellikneids-bewustzjin*);

Dalam hal ini penipuan termasuk *Opzet als oogmerk* karena terkandung unsur "dengan maksud". Aturan delik penipuan yang mengandung unsur kesengajaan sebagai maksud membuat delik ini tergolong ke dalam *doleus delicten*. *Doleus delicten* ialah perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana yang dilakukan dengan sengaja;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum adalah bahwa berusaha mencari keuntungan bagi dirinya sendiri atau orang lain dengan cara bertentangan dengan aturan atau sesuatu yang tidak dibenarkan oleh hukum, aturan serta kaidah-kaidah dalam masyarakat, kepatutan dan kelayakan . Perbuatan menguntungkan diri sendiri atau orang lain tersebut disamping melanggar undang-undang tertulis juga termasuk melanggar undang-undang tidak tertulis, termasuk melanggar hak dan kepentingan orang lain atau bertentangan dengan kewajiban dari si pembuat itu sendiri atau tanpa dikehendaki oleh orang yang berhak, yang disertai dengan kesengajaan untuk melakukan suatu tindakan yang dilarang, yang oleh pelakunya dikehendaki serta dimengerti dengan tujuan merugikan seseorang yang disisi lain menguntungkan dirinya sendiri atau orang lain;

Menimbang bahwa nama palsu atau martabat palsu adalah suatu nama atau keadaan pada diri pelaku yang bukan merupakan nama atau keadaan yang sebenarnya, tipu muslihat yaitu merupakan segala perbuatan tipu yang dapat membuat seseorang menuruti apa yang dimaksud seolah-olah perbuatan tersebut benar, sedangkan serangkaian kebohongan yaitu segala perkataan yang tidak sesuai dengan kebenaran;

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang adalah suatu tindakan atau perbuatan maupun

Hal. 55 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN/Sda



perkataan yang sifatnya menipu atau menyesatkan orang lain dengan sengaja untuk menyerahkan harta bendanya;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi, keterangan terdakwa di persidangan serta didukung dengan adanya barang bukti yang saling bersesuaian antara satu dengan lainnya sehingga dapat diperoleh persesuaian fakta bahwa Terdakwa merupakan Manager Operasional PT Jaya Terra Group bergerak dibidang developer atau pembangunan perumahan berdasarkan penunjukan langsung oleh Direktur PT Jaya Terra Group sejak tahun 2016 sampai sebelum pailit yaitu Januari 2023. Tupoksi Terdakwa sebagai manajer operasional di PT Jaya Terra Group adalah mengenai penjualan kepada *customer*, merealisasikan *user* yang sudah lunas pembelian dan lunas wajib pajak, mengelola keseluruhan operasional keuangan dan bangunan, menangani dan koordinasi dengan *user/customer*, mengatur keuangan, pembayaran, pengondisian pembelian lahan, pembebasan lahan dan pembangunan serta memiliki kewenangan mengenai pengeluaran dan belanja PT Jaya Terra Group. Sedangkan Saksi Iis Erna Budiarti dan suaminya yang bernama Saksi Choirul Mustofa adalah pihak pembeli yang membeli ruko melalui Terdakwa;

Menimbang bahwa pada sekira tahun 2020 Saksi Choirul Mustofa bertemu dengan Sdr Agus Waluyo di tempat jualan Saksi Choirul Mustofa yaitu warung bakso urat merdeka kemudian Saksi Choirul Mustofa ditawari oleh Sdr Agus Waluyo ruko yang berada di perumahan The Sun Garden Blok B1 No 15 yang terletak di Ds. Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo setelah itu Saksi Choirul Mustofa merundingkan terkait penawaran ruko tersebut dengan Saksi Iis Erna Budiarti. Pada awal Oktober 2020, Agus Waluyo yang menawarkan ruko tersebut, mengajak Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa ke rumah Terdakwa lalu ke kantor PT Jaya Terra Group untuk membayar DP sebesar Rp200.000.000 (dua ratus juta rupiah). Saksi Iis Erna Budiarti, Saksi Choirul Mustofa dan Sdr Agus Waluyo mendatangi alamat rumah Terdakwa untuk menanyakan secara detail proses pembelian ruko, disitu Terdakwa mengaku sebagai pemilik ruko dan menyerahkan brosur perumahan The Sun Garden yang dibangun oleh PT. Jaya Terra Group dan menjelaskan proses pembelian secara *inhouse*;

Menimbang bahwa pembayaran dengan cara *inhouse* yaitu pembayaran bisa di tenor antara 1 tahun dan maksimal 2 tahun, dibayarkan langsung ke kantor tanpa ada ketentuan nominal angsuran namun dalam jangka waktu selama 2 (dua) tahun harus lunas;

Hal. 56 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PJ Sda



Menimbang bahwa ketika Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti bertemu dengan Terdakwa yang mengaku sebagai pemilik ruko yang terletak di perumahan The Sun Gardens blok B1 nomor 15 Ds. Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo, di saat perbincangan mengenai penawaran ruko tersebut Terdakwa mengatakan bahwa ruko sudah bersertifikat dan jelas sehingga Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti tertarik untuk membelinya;

Menimbang bahwa antara Terdakwa, Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa menyepakati harga ruko sebesar Rp700.000.000,00. Pada tanggal 17 November 2020 Saksi Iis Erna Budiarti, Saksi Choirul Mustofa dan Sdr Agus Waluyo datang ke Kantor PT Jaya Terra Group yang terletak di Desa Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo untuk melakukan pembayaran uang muka Ruko yang terletak di The Sun Gardens blok B1 No 15 sebesar Rp200.000.000,- yang diterima oleh Saksi Yasinta Dewi Anggraeni (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group) dan sekaligus Saksi Iis Erna Budiarti menandatangani Surat Pesanan Rumah (SPR). Surat Pesanan Rumah (SPR) No. 000181 dengan kop tertanda Jaya Terra Development yang ditandatangani oleh Terdakwa dan Saksi Iis Erna Budiarti tanggal 17 November 2020;

Menimbang bahwa unit yang dipesan oleh Iis Erna Budiarti merupakan ruko dengan luas 5x12 meter dua lantai di perumahan The Sun Gardens dengan PT Jaya Terra Group sebagai developernya. Ketika Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa melihat ruko tersebut telah terbangun fondasinya saja dan sudah dengan kondisi ada bangunan tembok kanan, kiri dan belakang. Ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa telah ada pembangunan sebelum ada pembelian dikarenakan dari pihak PT Jaya Terra Group memiliki uang lebih untuk melakukan pembangunan yang bersumber dari pemasukan PT Jaya Terra Group baik melalui KPR, *inhouse* maupun tunai;

Menimbang bahwa pembayaran Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti lakukan secara tunai kepada bagian keuangan PT Jaya Terra Group dengan rincian sebagai berikut:

- a. Pada tanggal 17 November 2020 Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti melakukan pembayaran DP ke-1 Ruko yang terletak di The Sun Gardens Blok B1 Nomor 15 sebesar Rp200.000.000,- yang diterima oleh Yasinta Dewi Anggraeni (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group) dan sekaligus menandatangani Surat Pesanan Rumah The Sun Gardens No. 000181 tanggal 17 November 2020;

Hal. 57 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid/B/2025/PN Sda



- b. Pada tanggal 16 Maret 2021 Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti membayar angsuran ke-2 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Debby Nurul Ariani (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);
- c. Pada tanggal 3 Agustus 2021 Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti membayar angsuran ke3 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Yasinta Dewi Anggraeni (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);
- d. Pada tanggal 13 September 2021 Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti membayar angsuran ke-4 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Debby Nurul Ariani (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);
- e. Pada tanggal 2 November 2021 Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti membayar angsuran ke-5 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Debby Nurul Ariani (Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group);
- f. Pada tanggal 09 Maret 2022 Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti membayar angsuran ke-6 sebesar Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Debby Nurul Ariani (Bag. Keuangan PT. Jaya Terra Group);

Sehingga uang yang telah Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti bayarkan adalah sebesar Rp250.000.000,00;

Menimbang bahwa pembayaran oleh Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti tersebut setelah diterima Admin atau bagian keuangan PT Jaya Terra Group kemudian diserahkan kepada Emylia Risniawanti untuk dimasukkan ke data induk keuangan lalu uang tersebut diserahkan ke Terdakwa;

Menimbang bahwa Terdakwa tidak melanjutkan pembangunan atas unit ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa menggunakan uang yang sudah dibayarkan tersebut. Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa sudah melakukan pembayaran mencapai Rp250.000.000,- dan karena sudah hampir 1,5 tahun tidak ada progres pembangunan yang signifikan maka Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa mengajukan pembatalan;

Menimbang bahwa uang yang telah disetor oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tersebut digunakan untuk operasional kantor PT Jaya Terra Group dan digunakan untuk proses pembangunan lain, sehingga ketika uang tersebut diminta kembali, uang tersebut sudah tidak ada. Saksi Iswahyudi, Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti mendatangi kantor pemasaran PT Jaya Terra Group untuk keperluan menanyakan proses pembatalan dan pengembalian uang pembelian ruko yang dilakukan oleh Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa namun tidak bertemu dengan pimpinan perusahaan. Kemudian tidak ada respon dari pihak developer, Saksi Iswahyudi menyarankan Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa untuk membuat surat

Hal. 58 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



pembatalan pembelian ruko dan sesuai ketentuan yang ada pada Surat Pemesanan Rumah menunggu 100 hari untuk proses pengembalian uang pembayaran.

Menimbang bahwa Pada tanggal 19 Oktober 2022 Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa membuat surat pembatalan yang Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa serahkan langsung ke kantor PT Jaya Terra Group, kemudian sesuai perjanjian yang tertera pada SPR yaitu selama 100 hari Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa menunggu pengembalian uang, satu minggu sebelum jatuh tempo Terdakwa menghubungi Saksi Iswahyudi yang intinya akan mengembalikan dana Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa setelah lewat jatuh tempo yaitu pada tanggal 16 Februari 2023, namun setelah ditunggu sampai batas waktu yang ditentukan ternyata tidak ada pengembalian dana, sehingga Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa mengirimkan somasi sebanyak 2 kali dan itupun tidak ada jawaban sehingga Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa melaporkan ke polisi;

Menimbang bahwa PT Jaya Terra Group saat ini tidak bisa menyelesaikan pembangunan ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tersebut dikarenakan sudah dalam keadaan pailit. Uang sejumlah Rp250.000.000,00 belum dikembalikan kepada Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa, karena pada waktu itu masih dalam proses PKPU dan sejak tanggal 30 Januari 2023 perusahaan dinyatakan pailit oleh Pengadilan Negeri Surabaya;

Menimbang bahwa berdasarkan persesuaian fakta di atas maka rangkaian perbuatan Terdakwa sebagai Manager Operasional PT Jaya Terra Group yang salah satu tupoksinya adalah mengelola keseluruhan operasional keuangan dan pembangunan PT Jaya Terra Group merupakan perbuatan yang sengaja dan memiliki maksud untuk menguntungkan diri sendiri sebagai Manager Operasional PT Jaya Terra Group dan menguntungkan PT Jaya Terra Group sebagai tempat Terdakwa bekerja. Perbuatan Terdakwa yang sengaja dan memiliki maksud untuk menguntungkan diri sendiri dan PT Jaya Terra Group tersebut Terdakwa lakukan secara melawan hukum yaitu bertentangan dengan dengan yang tidak dibenarkan oleh hukum, aturan serta kaidah-kaidah dalam masyarakat, kepatutan dan kelayakan, bertentangan dengan kewajiban dari si pembuat itu sendiri;

Menimbang bahwa perbuatan perbuatan Terdakwa yang sengaja dan memiliki maksud untuk menguntungkan diri sendiri dan PT Jaya Terra Group secara melawan hukum tersebut dilakukan dengan nama palsu atau martabat palsu, yaitu ketika Saksi Iis Erna Budiarti, Saksi Choirul Mustofa dan Sdr Agus

Hal. 59 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/Pn Sda



Waluyo mendatangi alamat rumah Terdakwa untuk menanyakan secara detail proses pembelian ruko, disitu Terdakwa mengaku sebagai pemilik ruko yang terletak di perumahan The Sun Gardens blok B1 nomor 15 Ds. Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo dan menyerahkan brosur perumahan The Sun Garden yang dibangun oleh PT. Jaya Terra Group sehingga Saksi Choirul Mustofa dan Saksi Iis Erna Budiarti tertarik untuk membelinya;

Menimbang bahwa kemudian Terdakwa menggerakkan Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa untuk datang ke Kantor PT Jaya Terra Group yang terletak di Desa Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo untuk melakukan pembayaran Ruko yang terletak di The Sun Gardens blok B1 No 15 dengan total sebesar Rp250.000.000,- yang diterima oleh Bag. Keuangan PT Jaya Terra Group. Namun kemudian Terdakwa tidak melanjutkan pembangunan atas unit ruko yang dibeli oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa menggunakan uang yang sudah dibayarkan tersebut. Dan karena sudah hampir 1,5 tahun tidak ada progres pembangunan yang signifikan maka Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa mengajukan pembatalan. Uang yang telah disetor oleh Iis Erna Budiarti dan Choirul Mustofa tersebut digunakan untuk operasional kantor PT Jaya Terra Group dan digunakan untuk proses pembangunan lain, sehingga ketika uang tersebut diminta kembali, uang tersebut sudah tidak ada. Sesuai perjanjian yang tertera pada SPR yaitu selama 100 hari Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa menunggu pengembalian uang, satu minggu sebelum jatuh tempo Terdakwa menghubungi Saksi Iswahyudi yang intinya akan mengembalikan dana Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa. Setelah lewat jatuh tempo yaitu pada tanggal 16 Februari 2023, tetap tidak ada pengembalian dana dari Terdakwa. Perbuatan Terdakwa tersebut menyesatkan dan merugikan Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, rangkaian perbuatan Terdakwa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri dan PT Jaya Terra Group secara melawan hukum dengan memakai nama palsu atau martabat palsu dan menggerakkan Saksi Iis Erna Budiarti dan Saksi Choirul Mustofa untuk melakukan pembayaran kepada PT Jaya Terra Group atas ruko di perumahan The Sun Gardens blok B1 nomor 15 Ds. Sumberejo Kec. Wonoayu Kab. Sidoarjo tersebut dilakukan dengan sengaja;

Dengan demikian unsur Ad.2. telah terpenuhi;

Menimbang bahwa oleh karena seluruh unsur dari Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana telah terpenuhi, maka Terdakwa dinyatakan

Hal. 60 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN/Sda



telah terbukti melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan dalam dakwaan alternatif pertama Penuntut Umum;

Menimbang bahwa terhadap Pembelaan Terdakwa dan Penasehat Hukumnya yang pada pokoknya adalah memohon keringanan hukuman dan terhadap Terdakwa supaya dijatuhi hukuman yang seadil-adilnya, Majelis Hakim akan mempertimbangkan pembelaan tersebut dalam hal-hal yang memberatkan dan hal-hal yang meringankan dibawah ini;

Menimbang bahwa dalam persidangan, Majelis Hakim tidak menemukan adanya hal-hal yang dapat menghapuskan pertanggungjawaban pidana, baik sebagai alasan pemberar yang dapat menghapus sifat melawan hukum dari perbuatan yang dilakukan oleh Terdakwa dan/ atau alasan pemaaf pada diri Terdakwa yang dapat menghapus kesalahannya, serta Terdakwa mampu bertanggung jawab, maka Terdakwa harus dinyatakan bersalah dan dijatuhi pidana;

Menimbang bahwa Majelis Hakim menilai Terdakwa mampu bertanggung jawab atas perbuatannya maka berdasarkan Pasal 193 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, terhadap perbuatan Terdakwa yang dinyatakan bersalah tersebut, Terdakwa harus dijatuhi pidana;

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

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

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

Menimbang bahwa barang bukti berupa:

1. 1 (satu) lembar salinan Surat Pemesanan Rumah The Sun Gardens No. 000181 tanggal 17 November 2020;
2. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 006249 sejumlah Rp.200.000.000,- tanggal 17 November 2020;
3. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007439 sejumlah Rp.10.000.000,- tanggal 16 Maret 2021;
4. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007534 sejumlah Rp.10.000.000,- tanggal 03 Agustus 2021;
5. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007562 sejumlah Rp.10.000.000,- tanggal 13 September 2021;

Hal. 61 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



6. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007584 sejumlah Rp.10.000.000,- tanggal 02 November 2021;
7. 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 006468 sejumlah Rp.10.000.000,- tanggal 09 Maret 2022;
8. 1 (satu) lembar asli tanda terima Surat Pengajuan Pembatalan Pembelian Ruko atas nama Iis Erna Budiarti tanggal 19 Oktober 2022;
9. 1 (satu) lembar asli somasi pertama kepada PT. Jaya Terra Group tanggal 01 Februari 2023;
10. 1 (satu) lembar asli somasi kedua kepada PT. Jaya Terra Group tanggal 14 Februari 2023;
Yang telah disita dari Saksi Iis Erna Budiarti, maka dikembalikan kepada Saksi Iis Erna Budiarti;
- 11.1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Akta PT. Jaya Terra Group Nomor 12 tanggal 20 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Suyatno, S.H., M.Kn.;
- 12.1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Akta Rapat Umum Pemegang Saham PT. Jaya Terra Group Nomor 09 tanggal 18 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Rr. Sri Utari, S.H.;
- 13.1 (satu) bendel fotocopy legalisir Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Sidoarjo Nomor : 387 tanggal 24 Juni 2020 tentang Ijin Mendirikan Bangunan Perumahan (rumah tinggal dan ruko) = 152 unit;
- 14.1 (satu) bendel fotocopy legalisir SHGB Nomor 00481/Sumberejo luas 60 M² atas nama pemegang hak PT. Jaya Terra Group;
- 15.1 (satu) lembar fotocopy legalisir Site Plan perumahan The Sun Gardens;
- 16.1 (satu) lembar fotocopy legalisir buku rekening Bank BSI atas nama PT. Jaya Terra Group dengan nomor rekening 8008998896;
- 17.1 (satu) lembar fotocopy legalisir buku rekening Bank BNI atas nama PT. Jaya Terra Group dengan nomor rekening 7575000017;
- 18.1 (satu) lembar fotocopy legalisir buku rekening Bank BTN atas nama PT. Jaya Terra Group dengan nomor rekening 0000201300012719.
- 19.1 (satu) lembar fotocopy legalisir pengumuman putusan penundaan kewajiban pembayaran utang sementara terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran surya tanggal 25 November 2022;
- 20.1 (satu) lembar fotocopy legalisir pengumuman putusan penundaan kewajiban pembayaran utang sementara terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran sindo tanggal 25 November 2022;

Hal. 62 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PJ Sda

Disclaimer

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



- 21.1 (satu) lembar photocopy legalisir pengumuman putusan pailit terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran surya tanggal 03 Februari 2023;
- 22.1 (satu) lembar photocopy legalisir pengumuman putusan pailit terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran sindo tanggal 03 Februari 2023;
- 23.1 (satu) bendel photocopy legalisir daftar piutang tetap kreditur PT. Jaya Terra Group (dalam pailit) tanggal 27 Februari 2023;
- 24.1 (satu) bendel photocopy legalisir surat permohonan upaya paksa badan (penahanan) terhadap Direksi dan Komisaris PT. Jaya Terra Group (dalam pailit) nomor : 46/TK-RH/JTGPAILIT/III/2023 tanggal 03 Maret 2023;
- 25.1 (satu) bendel photocopy legalisir surat undangan dan permintaan untuk menyerahkan seluruh dokumen kepemilikan aset harga/boedel pailit PT. Jaya Terra Group (dalam pailit) nomor : 47/TK-RH/JTG-PAILIT/III/2023 tanggal 03 Maret 2023;
- 26.1 (satu) bendel photocopy legalisir surat peringatan untuk menyerahkan seluruh dokumen kepemilikan aset harta/boedel pailit PT. Jaya Terra Group (dalam pailit) nomor : 49/TK-RH/JTG-PAILIT/III/2023 tanggal 08 Maret 2023.
- 27.1 (satu) bendel photocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 006249 tanggal 17 November 2020 sebesar Rp. 200.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
- 28.1 (satu) bendel photocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007439 tanggal 16 Maret 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
- 29.1 (satu) bendel photocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007534 tanggal 03 Agustus 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
- 30.1 (satu) bendel photocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007562 tanggal 13 September 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
- 31.1 (satu) bendel photocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007584 tanggal 02 November 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
- 32.1 (satu) bendel photocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 006468 tanggal 09 Maret 2022 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya.
- 33.1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 November 2020 sampai dengan tanggal 30 November 2020;

Hal. 63 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/Pn Sda

Disclaimer

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



- 34.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Desember 2020 sampai dengan tanggal 31 Desember 2020;
- 35.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Januari 2021 sampai dengan tanggal 31 Januari 2021;
- 36.1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Februari 2021 sampai dengan tanggal 28 Februari 2021
- 37.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Maret 2021
- 38.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 April 2021 sampai dengan tanggal 30 April 2021;
- 39.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Mei 2021 sampai dengan tanggal 31 Mei 2021;
- 40.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Juni 2021 sampai dengan tanggal 30 Juni 2021;
- 41.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Juli 2021 sampai dengan tanggal 31 Juli 2021;
- 42.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 31 Agustus 2021;
- 43.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 September 2021 sampai dengan tanggal 30 September 2021;
- 44.1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Oktober 2021 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2021;
- 45.1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 November 2021 sampai dengan tanggal 30 November 2021;

Hal. 64 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



46.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Desember 2021 sampai dengan tanggal 31 Desember 2021;

47.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Januari 2022 sampai dengan tanggal 31 Januari 2022;

48.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Februari 2022 sampai dengan tanggal 28 Februari 2022;

49.1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Maret 2022 sampai dengan tanggal 31 Maret 2022;

yang tersebut dalam lampiran berkas perkara ini, maka status barang bukti tersebut tetap terlampir dalam berkas perkara;

50.1 (satu) unit HP Merk Oppo tipe A54 warna Hitam dengan IMEI No. 861280055553990 dan IMEI 2 No. 86180055553982;

yang mempunyai nilai ekonomis, maka perlu ditetapkan agar barang bukti tersebut dirampas untuk negara;

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

Keadaan yang memberatkan:

- Terdakwa pernah dihukum karena melanggar Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 508/Pid.B/2015/PN Sda;
- Perbuatan Terdakwa meresahkan masyarakat dan merugikan korban;

Keadaan yang meringankan:

- Terdakwa menyesali perbuatannya dan merasa bersalah serta berjanji tidak akan mengulangi perbuatannya lagi;
- Terdakwa bersikap sopan selama proses persidangan;
- Terdakwa mempunyai tanggungan keluarga;

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

Mengingat Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Hal. 65 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda



MENGADILI:

1. Menyatakan Terdakwa **Agus Nasroni** tersebut di atas, terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan sebagaimana dalam dakwaan alternatif pertama;
 2. Menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan;
 3. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani Terdakwa dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan;
 4. Menetapkan Terdakwa tetap ditahan;
 5. Menetapkan barang bukti berupa:
 - 1 (satu) lembar salinan Surat Pemesanan Rumah The Sun Gardens No. 000181 tanggal 17 November 2020;
 - 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 006249 sejumlah Rp.200.000.000,- tanggal 17 November 2020;
 - 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007439 sejumlah Rp.10.000.000,- tanggal 16 Maret 2021;
 - 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007534 sejumlah Rp.10.000.000,- tanggal 03 Agustus 2021;
 - 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007562 sejumlah Rp.10.000.000,- tanggal 13 September 2021;
 - 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 007584 sejumlah Rp.10.000.000,- tanggal 02 November 2021;
 - 1 (satu) lembar asli kwitansi kop Jaya Terra Group No. 006468 sejumlah Rp.10.000.000,- tanggal 09 Maret 2022;
 - 1 (satu) lembar asli tanda terima Surat Pengajuan Pembatalan Pembelian Ruko atas nama Iis Erna Budiarti tanggal 19 Oktober 2022;
 - 1 (satu) lembar asli somasi pertama kepada PT. Jaya Terra Group tanggal 01 Februari 2023;
 - 1 (satu) lembar asli somasi kedua kepada PT. Jaya Terra Group tanggal 14 Februari 2023;
- Dikembalikan kepada Saksi Iis Erna Budiarti;
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Akta PT. Jaya Terra Group Nomor 12 tanggal 20 Januari 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Suyatno, S.H., M.Kn.;

Hal. 66 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir salinan Akta Rapat Umum Pemegang Saham PT. Jaya Terra Group Nomor 09 tanggal 18 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Notaris Rr. Sri Utari, S.H.;
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP Kab. Sidoarjo Nomor : 387 tanggal 24 Juni 2020 tentang Ijin Mendirikan Bangunan Perumahan (rumah tinggal dan ruko) = 152 unit;
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir SHGB Nomor 00481/Sumberejo luas 60 M2 atas nama pemegang hak PT. Jaya Terra Group;
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir Site Plan perumahan The Sun Gardens;
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir buku rekening Bank BSI atas nama PT. Jaya Terra Group dengan nomor rekening 8008998896;
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir buku rekening Bank BNI atas nama PT. Jaya Terra Group dengan nomor rekening 7575000017;
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir buku rekening Bank BTN atas nama PT. Jaya Terra Group dengan nomor rekening 0000201300012719.
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir pengumuman putusan penundaan kewajiban pembayaran utang sementara terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran surya tanggal 25 November 2022;
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir pengumuman putusan penundaan kewajiban pembayaran utang sementara terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran sindo tanggal 25 November 2022;
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir pengumuman putusan pailit terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran surya tanggal 03 Februari 2023;
- 1 (satu) lembar fotocopy legalisir pengumuman putusan pailit terhadap PT. Jaya Terra Group pada media koran sindo tanggal 03 Februari 2023;
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir daftar piutang tetap kreditur PT. Jaya Terra Group (dalam pailit) tanggal 27 Februari 2023;
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir surat permohonan upaya paksa badan (penahanan) terhadap Direksi dan Komisaris PT. Jaya Terra Group (dalam pailit) nomor : 46/TK-RH/JTGPAI/LIT/III/2023 tanggal 03 Maret 2023;
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir surat undangan dan permintaan untuk menyerahkan seluruh dokumen kepemilikan aset harga/boedel pailit PT.

Hal. 67 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



Jaya Terra Group (dalam pailit) nomor : 47/TK-RH/JTG-PAILIT/III/2023 tanggal 03 Maret 2023;

- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir surat peringatan untuk menyerahkan seluruh dokumen kepemilikan aset harta/boedel pailit PT. Jaya Terra Group (dalam pailit) nomor : 49/TK-RH/JTG-PAILIT/III/2023 tanggal 08 Maret 2023.
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 006249 tanggal 17 November 2020 sebesar Rp. 200.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007439 tanggal 16 Maret 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007534 tanggal 03 Agustus 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007562 tanggal 13 September 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 007584 tanggal 02 November 2021 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya;
- 1 (satu) bendel fotocopy legalisir kwitansi kop Jaya Terra Group nomor 006468 tanggal 09 Maret 2022 sebesar Rp. 10.000.000,- beserta lampiran penggunaanya.
- 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 November 2020 sampai dengan tanggal 30 November 2020;
- 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Desember 2020 sampai dengan tanggal 31 Desember 2020;
- 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Januari 2021 sampai dengan tanggal 31 Januari 2021;
- 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Februari 2021 sampai dengan tanggal 28 Februari 2021

Hal. 68 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Maret 2021 sampai dengan tanggal 31 Maret 2021
- 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 April 2021 sampai dengan tanggal 30 April 2021;
- 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Mei 2021 sampai dengan tanggal 31 Mei 2021;
- 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Juni 2021 sampai dengan tanggal 30 Juni 2021;
- 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Juli 2021 sampai dengan tanggal 31 Juli 2021;
- 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Agustus 2021 sampai dengan tanggal 31 Agustus 2021;
- 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 September 2021 sampai dengan tanggal 30 September 2021;
- 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Oktober 2021 sampai dengan tanggal 31 Oktober 2021;
- 1 (satu) lembar asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 November 2021 sampai dengan tanggal 30 November 2021;
- 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Desember 2021 sampai dengan tanggal 31 Desember 2021;
- 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Januari 2022 sampai dengan tanggal 31 Januari 2022;
- 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Februari 2022 sampai dengan tanggal 28 Februari 2022;

Hal. 69 dari 70 hal. Putusan Nomor 148/Pid.B/2025/PN Sda

Disclaimer

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



- 1 (satu) bendel asli rekening koran Bank BNI nomor rekening 7575000017 atas nama PT. Jaya Terra Group periode tanggal 01 Maret 2022 sampai dengan tanggal 31 Maret 2022;

Terlampir dalam berkas perkara;

- 1 (satu) unit HP Merk Oppo tipe A54 warna Hitam dengan IMEI No. 861280055553990 dan IMEI 2 No. 86180055553982;

Dirampas untuk negara;

6. Membebankan kepada Terdakwa membayar biaya perkara sejumlah Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sidoarjo, pada hari Rabu, tanggal 14 Mei 2025, oleh Arkanu, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Moh Fatkan, S.H., M.Hum. dan Syors Mambrasar, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 21 Mei 2025 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Erna Puji Lestari, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sidoarjo, serta dihadiri oleh Lesya Agastya, S.H., Penuntut Umum dan Terdakwa didampingi Penasihat Hukumnya.

Hakim-hakim Anggota,

Moh Fatkan, S.H., M.Hum.

Hakim Ketua,

Arkanu, S.H., M.Hum.

Syors Mambrasar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Erna Puji Lestari, S.H.