



PUTUSAN

Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan pembatalan perjanjian dan ganti rugi antara:

1. **AHMAD SYAFRUDIN**, tempat tanggal lahir di Jakarta, 08/10/1975, Laki-Laki, NIK: 3172010810750005, Jl. Pluit Dalam Rt.015 Rw.008 Penjaringan Jakarta Utara. Selanjutnya disebut.....**PENGUGAT I**;
2. **DODY HARYANTO**, tempat tanggal lahir Jakarta, 08/5/1977, Laki-Laki, NNIK: 3175060805770008, beralamat di Perum Aneka Elok Blok A.X/1 Rt. 017 Rw. 009 Penggilingan, Cakung, Jakarta Timur. Selanjutnya disebut.....**PENGUGAT II**;
3. **EMAN**, tempat tanggal lahir di Bandung, 19/05/1986, Laki-Laki, NIK:320211905860006, beralamat di Jl.Kampung Baru III No.60 Rt.004 Rw.002 Ulujami Pesanggrahan Jakarta Selatan. Selanjutnya disebut.....**PENGUGAT III**;
4. **HARDIANSYAH**, tempat tanggal lahir di Jakarta, 09/07/1986, Laki-Laki, NIK: 3173060907860011, beralamat di Jl. Permata Rt.006 Rw.015 Tegal Aiur Kalideres Jakarta Barat. Selanjutnya disebut.....**PENGUGAT IV**;
5. **INGE JULIA PUSPITAHATI**, tempat tanggal lahir di Bogor, 09/07/ 1987, Perempuan, NIK:3201314907870002, bealamat di Jl.RE.Martadinata No.36 RT.001 RW.011, Ciwaringin, Kota Bogor Tengah, Jawa Barat. Selanjutnya disebut.....**PENGUGAT V**;
6. **MUCHAMAD NUKMAN**, tempat tanggal lahir di Jakarta, 17/12/1990, Laki-Laki, NIK: 317071712900004, beralamat di Griya Sangiang Mas Jl. Flamboyanl Blok 3 No.15 Rt.008 Rw.007 Gebang Raya Periuk Tangerang Selanjutnya disebut.....**PENGUGAT VI**;
7. **NASTITI WIDANTY**, tempat tanggal lahir di Medan, 17/09/1991, Perempuan, NIK:1271105709910001, beralamat di Jl, Sutrisno Gg. Berlian No.30 Kota Matsum I Medan Area Medan Sumut. Selanjutnya disebut.....**PENGUGAT VII**;
8. **R. INDRA RAHANDIKA**, tempat tanggal lahir di Jakarta, 30/07/1987, Laki-Laki, NIK: 3276093007870001, beralamat di Jl. Andara I No.4 Rt,001 Rw.001 Pangkalan Jati Baru, Cinere, Depok, Jabar. Selanjutnya disebut.....**PENGUGAT VIII**;
9. **SENICAHAYAWATI**, tempat tanggal lahir di Garut, 28/12/1981, Perempuan, NIK: 3174026812810002, beralamat di Menteng Rawa Panjang Rt.003 Rw.009 Menteng Atas Setiabudi Jakarta Selatan. Selanjutnya disebut...**PENGUGAT IX**;
10. **WAHYU ADITYA PUTRA**, tempat tanggal lahir di Bandung, 15/04/1990, Laki-Laki, NIK: 3273251504900001, beralamat di Jl.Manglayang VI No.3 Rt.003

Halaman 1 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rw.006 Palasari Cibiru Kota Bandung Jawa Barat. Selanjutnya disebut.....**PENGUGAT X;**

Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PARA PENGUGAT;**

Dalam hal ini Para Penggugat diwakili oleh Kuasa Hukumnya, yaitu Willian, R.R. Rawung, S.H., Sigit Kurniawan, S.H., Arry Kurnia, S.H., Jericho Mandahari, S.H., Isra Yandika, S.H., dan Agus Saepuloh, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Libertarian RK & Associates, beralamat di rawa Buaya Lokbin Tower E Lt.07 No.6, Cengkareng, Jakarta Barat, 11740, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 April 2020;

Terhadap

1. PT.AFARA MANDIRI SURYATAMA yang beralamat di Jalan Al-Falah No.32 Cikaret RT 001 RW 008 Kelurahan Harapan Jaya, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT I;**
2. PUPUT HASPRIATNO warga Negara Indonesia NiK 3201012507820014 yang beraiamat di jaian KP. Keiapa Dua RT 001 RW 002, Desa Bojong Gede, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat yang selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar keterangan saksi-saksi;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 21 April 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 21 April 2020 di bawah register perkara No.117/Pdt.G./2020/PN.Cbitelah mengemukakan hal-hal berikut:

1. Bahwa telah terjadi fakta hukum yang tak terbantahkan, bahwa Tergugat I (satu) yang di wakiii Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur sesuai dengan nomor SK pengesahan AHU- 0041013.AH.01.01.Tahun 2016 Tertanggal 16 September 2016, telah mengikatkan sebuah perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat I (satu) dan Tergugat I (satu) tertanggal 23 Desember 2017, di terangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) termaktub, bahwa Tergugat I (satu) bermaksud akan menjual dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan kepada Penggugat I (satu) dan/atau intinya Penggugat I (satu) bermaksud akan membeli sebidang tanah dan bangunan yang saat ini masih menjadi bagian dari Hak Miiik Adat Girik Nomor 1674 yang lokasinya terletak di:

Halaman 2 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G./2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi : Jawa Barat
Kabupaten : Bogor
Kecamatan : Ciampea
Desa : Cihideung Ilir
Biok : Afara Hills Blok L1 No.6
Luas Tanah : 72 M2.,
Luas Bangunan : 38 M2,

Jual Beli tanah dan bangunan tersebut akan di lakukan dan di terima dengan harga Rp. 368.900.000 (tigaratus enam puluh delapan juta sembilan ratus ribu rupiah).

A. Bahwa awal mula adanya hubungan Hukum antara Penggugat I (satu) dan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2017 ketika Penggugat I (satu) berniat mencari rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR)_s berawal pada periode Juni 2017 Penggugat I (satu) menemukan Iklan melalui website di laman google tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berbasis Syari'ah yang di iklankan oleh Tergugat I (satu), melihat harga rumah terjangkau tanpa berfikir panjang Penggugat I (satu) menunjukkan minatnya dengan segera menghubungi Team Marketing Tergugat I (satu) dengan maksud untuk mengetahui syarat dan ketentuan yang berlaku, sesuai petunjuk iklan yang terpampang di website.

B. Setelah menghubungi Team Marketing Tergugat I (satu), Penggugat I (satu) langsung di minta untuk datang ke lokasi yaitu di Afara First Hills Dramaga Bogor sesuai dengan alamat yang termaktub pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Penggugat I (satu) dan Tergugat I (satu), pada kunjungan ke lokasi tersebut Penggugat I (satu) di layani Team Marketing Tergugat I (satu), yang bernama Bapak Abi Phone 0857-3944-5436, pada kunjungan tersebut Penggugat I (satu) juga melakukan pembayaran awal yaitu fee booking sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah).

C. Melihat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setup oleh Tergugat I (satu), selanjutnya Penggugat I (satu) melakukan pembayaran awal yaitu DP uang muka (Down Payment), yang di cicil sebanyak 2 (dua) kali pembayaran (i) pertama sebesar Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) dan (ii) kedua Rp.10.250.000 (sepuluh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), kemudian menyusul biaya administrasi sebesar Rp.9.500.000 (Sembilan.juta lima ratus rupiah), yang uraian konkret rincian pembayaran di pertegas dengan adanya Swat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit dengan No.00013/SPR/AFHA/1/2017 yang di keluarkan Tergugat I (satu).

D. Melihat seluruh biaya administrasi telah di bayarkan Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu), Penggugat I (satu) pun bersedia melakukan pembayaran angsur setiap bulan di mulai sejak Januari 2018 sebesar Rp.1.853.611 (satu juta delapan ratus lima puluh tiga ribu enam ratus sebelas rupiah) dan seterusnya hingga lunas

Halaman 3 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan berhak akan serah terima tanah dan bangunan 18 bulan ke depan setelah penandatanganan perjanjian sesuai dengan penjelasan pada pasal 3 (tiga) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Penggugat I (satu) dan Tergugat I (satu) tertanggal 23 Desember 2017.

- E. Pembayaran angsur setiap bulan seperti uraian pada huruf (D) di atas di kirim oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) melalui rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur PT.Afara Mandiri Suryatama.
- F. Pada periode 6 Juli 2019 bertepatan dengan telah di lakukannya kewajiban angsur sebanyak 18 kali, Penggugat I (satu) mendatangi lokasi Tergugat I (satu) dengan maksud meminta hak akan serah terima tanah dan bangunan sesuai pada penjelasan pada pasal 3 (tiga) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), alhasil rumah dan bangunan yang di janjikan belum juga di bangun, bahkan masih berbentuk lahan kosong.
- G. Pada kunjungan periode 6 Juli 2019 sesuai penjelasan Kami pada huruf (F) di atas, melihat lokasi pembangunan masih berbentuk lahan kosong, Penggugat I (satu) masih beritikad baik melanjutkan kewajiban angsur ke-19 hingga ke-20.
- H. Pembayaran angsur setiap bulan Penggugat 1 (satu) kepada Tergugat I (satu) di terima Tergugat I (satu) melalui rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur PT.Afara Mandiri Suryatama.

Rincian pembayaran Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) selama periode angsur:

- i, Angsuran ke-1 hingga ke-16 di transfer melalui rekening Bank Muamalat 1240006712 atas nama pemilik rekening Puput Haspriatno,
 - ii, Angsuran ke-17 hingga ke-20 ke di transfer melalui rekening BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190120 atas nama pemilik rekening PT.Afara Mandiri Suryatama
2. Bahwa telah terjadi fakta hukum yang tak terbantahkan, bahwa Tergugat I (satu) yang di wakili Sdr. Farid Nurcahyono selaku Direktur Utama sesuai dengan nomor SK pengesahan AHU-0041013.AH.01.01.Tahun 2016 Tertanggal 16 September 2016, telah mengikatkan sebuah perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat II (dua) dan Tergugat I (satu) tertanggal 09 Juli 2017, di terangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal termaktub, bahwa Tergugat (satu) akan menjual dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan kepada Penggugat \\\ (dua) dan/atau intinya Penggugat !1 (dua) bermaksud akan membeli sebidang tanah dan bangunan yang saat ini masih menjadi bagian dari Hak Milik Adat Girik Nomor 1674 yang lokasinya terletak di:

Propinsi : Jawa Barat

Halaman 4 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten : Bogor
Kecamatan : Ciampea
Desa : Cihideung Ilir
Biok : Afara Hiils Blok T2 No.8
Luas Tanah : 60 M2.,
Luas Bangunan : 36 M2,

Jual Bell tanah dan bangunan tersebut akan di lakukan dan di terima dengan harga Rp. 315.300.000 (tiga ratus lima belas juta tiga ratus ribu) perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Penggugat II (dua) dan Tergugat I (satu) tertanggal 09 Juli 2017

A. Bahwa awal mula adanya hubungan Hukum antara Penggugat II (dua) dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2017 ketika Penggugat II (dua) berniat mencari rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR), berawal pada periode April 2017 Penggugat II (dua) menemukan Iklan melalui laman akun Facebook dengan nama Afara First Hill, akun Facebook tersebut memberi informasi tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang berbasis Syari'ah, melihat harga rumah terjangkau tanpa berfikir panjang Penggugat II (dua) menunjukkan minatnya dengan cara langsung mendatangi lokasi Tergugat I (satu) dengan maksud untuk mengetahui syarat dan ketentuan yang berlaku, sesuai petunjuk iklan yang terpampang di laman Facebook Afara First Hill, ketika kunjungan ke lokasi Penggugat II (dua) bertemu langsung dengan Direktur Utama PT.Afara Mandiri Suryatama Bapak Farid Nurcahyono, dan Bapak Farid Nurcahyono lah yang membantu Penggugat II (dua) dari menunjukkan model-model rumah hingga urusan-urusan teknis administrasi.

B. Melihat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setuju oleh Tergugat I (satu), pada periode bulan April 2017 Penggugat II (dua) melakukan pembayaran awal yaitu fee booking sebesar Rp.2000.000 (dua juta rupiah) DP uang muka (Down Payment) sebesar Rp.29.250.000 (dua puluh Sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) kemudian menyusul biaya administrasi sebesar Rp.8.900,000 (delapan juta Sembilan ratus rupiah), yang uraian detail pembayaran tersebut di tegaskan dengan adanya Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit dengan No.0078/SPR/AFHA/II/2017 yang di keluarkan PT.Afara Mandiri Suryatama.

C. Melihat seiuruh biaya administrasi telah di bayarkan Penggugat II (dua), Penggugat II (dua) pun bersedia melakukan pembayaran angsur setiap bulan di mulai 30 agustus 2017 sebesar Rp. 1.589.167 (satu juta lima ratus delapan puluh Sembilan ribu seratus enam puluh tujuh rupiah) dan seterusnya hingga lunas dan berhak akan serah terima tanah dan bangunan 12 bulan ke depan setelah penandatanganan perjanjian sesuai dengan penjelasan pada pasal 3

Halaman 5 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Penggugat II (dua) dan Tergugat I (satu) tertanggal 09 Juli 2017.

D. Pada periode November 2019 bertepatan dengan telah di lakukanya kewajiban angsur sebanyak 26 kali angsuran, Penggugat II (dua) berinisiasi mendatangi Tergugat I (satu) dengan maksud meminta hak akan serah terima tanah dan bangunan sesuai yang di janjikan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), alhasil rumah dengan alamat Blok : Afara first Hiils Blok T2 No.8 dan bangunan yang di janjikan belum juga di barigun, bahkan masih berupa lahan tanpa bangunan.

E. Pembayaran angsur setiap bulan seperti uraian pada huruf (D) di atas di kirim oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) melalui rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur PT.Afara Mandiri Suryatama.

Rincian pembayaran Penggugat II (dua) kepada Tergugat (satu).:

- i. Angsuran ke-1 hingga ke-20 di transfer melalui rekening Bank Muamalat 1240006712 atas nama pemilik rekening Puput Haspriatno.
- ii. Angsuran ke-21 hingga ke-26 ke di transfer melalui rekening BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190050 atas nama pemilik rekening PT.Afara Mandiri Suryatama

3. Bahwa telah terjadi fakta hukum yang tak terbantahkan, bahwa Tergugat I (satu) yang di wakili Sdr.Farid Nurcahyono selaku Direktur Utama sesuai dengan nomor SK pengesahan AHU-0041013.AH.01.01.Tahun 2016 Tertanggal 16 September 2016, telah mengikatkan sebuah perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat 111 (tiga) dan Tergugat I (satu) tertanggal 27 Agustus 2017, di terangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) termaktub, bahwa Tergugat (satu) bermaksud akan menjual dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan kepada Penggugat III (tiga) dan/atau intinya Penggugat III (tiga) bermaksud akan membeli sebidang tanah dan bangunan yang saat ini masih menjadi bagian dari Hak Milik Adat Girik Nomor 1674 yang iokasinya terietak di:

Propinsi	: Jawa Barat
Kabupaten	: Bogor
Kecamatan	: Ciampea
Desa	: Cihideung Ilir
Biok	: Afara first Hiils Btok P2
Luas Tanah	: 60 M2.,
Luas Bangunan	: 36 M2,

Halaman 6 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli tanah dan bangunan tersebut akan di lakukan dan di terima dengan harga Rp. 315.300.000. perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Penggugat III (tiga) dengan Tergugat (satu) tertanggal 27 Agustus 2017

- A. Bahwa awal mula adanya hubungan Hukum antara Penggugat III (tiga) dengan Tergugat (satu) terjadi pada periode 2017 ketika Penggugat III (tiga) berniat mencari rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR), berawal pada periode Juli 2017 Penggugat III (tiga) menemukan Iklan melalui laman google dengan nama Afara First Hills, laman google tersebut memberi informasi tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang berbasis Syariah, melihat harga rumah terjangkau tanpa berfikir panjang Penggugat III (tiga) menunjukkan minatnya dengan cara langsung mendatangi lokasi Afara First Hill dengan maksud untuk mengetahui syarat dan ketentuan yang berlaku, sesuai petunjuk iklan yang terpampang di laman google Afara First Hill, yang kemudian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setuju oleh Tergugat (satu).
- B. melihat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setuju oleh Tergugat I (satu), pada periode bulan Juli 2017 Penggugat III (tiga) melakukan pembayaran awal yaitu fee booking sebesar Rp.2000.000 (dua juta rupiah), DP uang muka (Down Payment) sebesar Rp.29.250.000 (dua puluh Sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada 16 agustus 2017, kemudian menyusul biaya administrasi sebesar Rp.9,500.000 (sembilan juta lima ratus ribu rupiah), yang uraian detail payment tersebut di konkretkan dengan adanya Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit dengan No.00126/SPR/AFH/VIW2017 yang di keuarkan Tergugat I (satu).
- C. Melihat seluruh biaya administrasi telah di bayarkan oleh Penggugat III (tiga), Penggugat III (tiga) pun bersedia melakukan pembayaran angsuran setiap bulan di mulai pada tanggal 1 oktober 2017 sebesar Rp. 1.589.167 (satu juta lima ratus delapan puluh Sembilan ribu seratus enam puluh tujuh rupiah) dan seterusnya hingga lunas dan berhak akan serah terima tanah dan bangunan 12 bulan ke depan seieSah penandatanganan perjanjian sesuai dengan penjeSasan pada pasal 3 (tiga) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Penggugat III (tiga) dengan Tergugat I (satu) tertanggal 27 Agustus 2017.
- D. Pada periode 2019 bertepatan dengan telah di lakukanya kewajiban angsur sebanyak 19 kali, Penggugat III (tiga) berinisiasi mendatangi Tergugat (satu) dengan maksud meminta hak akan serah terima tanah dan bangunan sesuai yang di janjikan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), alhasil rumah dengan alamat Blok : Afara first Hills Blok P2 No.3 masih berbentuk lahan kosong, bahkan Tergugat I (satu) sampai saat ini belum bisa menunjukkan lokasi persis atau kavling tanah dan bangunan untuk Penggugat III (tiga).

Halaman 7 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

E. Pembayaran angsur setiap bulan seperti uraian pada huruf (D) di atas di kirim oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) melalui rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur PT.Afara Mandiri Suryatama.

Rincian pembayaran Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) selama periode angsur:

- i. Angsuran ke-1 hingga ke-19 di transfer melalui rekening Bank Muamalat 1240006712 atas nama pemilik rekening Puput Haspriatno;

4. Bahwa telah terjadi fakta hukum yang tak terbantahkan, bahwa Tergugat I (satu) yang di wakili Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur sesuai dengan nomor SK pengesahan AHU-0041013.AH.01.01.Tahun 2016 Tertanggal 16 September 2016, telah mengikatkan sebuah perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat IV (empat) dan Tergugat I (satu) tertanggal 28 Maret 2018, di terangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 28 Maret 2018 termaktub, bahwa Tergugat (satu) bermaksud akan menjual dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan kepada Penggugat IV (empat) dan/atau intinya Penggugat IV (empat) bermaksud akan membeli sebidang tanah dan bangunan yang saat ini masih menjadi bagian dari Hak Milik Adat:

Propinsi	: Jawa Barat
Kabupaten	: Bogor
Kecamatan	: Ciampea
Desa	: Cihideung Ilir
Biok	: Afara first Hiils Blok 72 No.9
Luas Tanah	: 60 M2.,
Luas Bangunan	: 36 M2,

Jual Beli tanah dan bangunan tersebut akan di lakukan dan di terima dengan harga Rp. 360.000.000 perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat IV (empat) dengan Tergugat I (satu) tertanggal 28 Maret 2018.

A. Bahwa awal mula adanya hubungan Hukum antara Penggugat IV (empat) dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2017 ketika Penggugat IV (empat) berniat mencari rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR), berawal pada periode 2017 Penggugat IV (empat) mencari kemudian menemukan Iklan melalui laman google dengan nama Afara First Hill, laman google tersebut memberi informasi tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang berbasis Syari'ah, melihat harga rumah terjangkau tanpa berfikir paniang Penggugat IV (empat) menunjukan minatnya dengan cara langsung mendatangi lokasi Afara First Hill dengan maksud untuk mengetahui syarat

Halaman 8 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ketentuan yang berlaku, sesuai petunjuk iklan yang terpampang di laman google Afara First Hill, yang kemudian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setuju oleh Tergugat I (satu)

- B. Melihat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setuju oleh Tergugat I (satu), Penggugat IV (empat) melakukan pembayaran awal yaitu fee booking sebesar Rp.2000.000 (dua juta rupiah), DP uang muka (Down Payment) sebesar Rp.22.500.000 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) pada 14 Desember 2017, kemudian menyusul biaya administrasi sebesar Rp.7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang uraian detail payment tersebut di konkretkan dengan adanya Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit dengan No.00214/SPR/AFH/X/2017 yang di keluarkan Tergugat I (satu).
- C. Melihat seluruh biaya administrasi telah di bayarkan oleh Penggugat IV (empat), hingga Penggugat IV (empat) pun bersedia melakukan pembayaran angsuran setiap bulan di mulai pada tanggal 31 April 2018 sebesar Rp. 1.875.000 (satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan seterusnya hingga lunas dan berhak akan serah terima tanah dan bangunan 18 bulan ke depan setelah penandatanganan perjanjian sesuai dengan penjelasan pada pasal 3 (tiga) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Penggugat IV (empat) dengan Tergugat I (satu) tertanggal 28 Maret 2018.
- D. Pada periode 2019 bertepatan dengan telah di lakukanya kewajiban angsur sebanyak 20 kali, Penggugat IV (empat) berinisiasi mendatangi Tergugat (satu) dengan maksud meminta hak akan serah terima tanah dan bangunan sesuai yang di janjikan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), alhasil rumah dengan alamat Blok : Afara Hills Blok T2 No.9 masih berbentuk lahan kosong
- E. Pada akhir periode 2019 karena merasa curiga dengan Management Tergugat I (satu), Penggugat IV (empat) mencoba mencari informasi tentang pembangunan rumah di lokasi Afara First Hills Dramaga Bogor sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakati, namun Karyawan-Karyawan Tergugat I (satu) sudah mulai sulit di hubungi bahkan tendensi menghilang dan Penggugat IV (empat) memutuskan untuk tidak membayar angsuran berikutnya karena merasa telah di bohongi, bahkan hingga surat gugatan ini di terima Pengadilan Negeri Cibinong, lokasi yang di jadikan objek pembangunan pun masih berupa lahan tanpa bangunan.

Rincian pembayaran Penggugat IV (empat) kepada Tergugat I (satu) selama periode angsur:

- i. Angsuran ke-1 hingga ke-15 di transfer melalui rekening Bank Muamalat 1240006712 atas nama pemilik rekening Puput Haspriatno,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ii. Angsuran ke-16 hingga ke-20 ke di transfer melalui rekening BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190196 atas nama pemilik rekening PT.Afara Mandiri Suryatama

5. Bahwa telah terjadi fakta hukum yang tak terbantahkan, bahwa Tergugat I (satu) yang di wakili Sdr. Farid Nurcahyono selaku Direktur sesuai dengan nomor SK pengesahan AHU-0041013.AH.01.01.Tahun 2016 Tertanggal 16 September 2016, telah mengikatkan sebuah perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat V (lima) dan Tergugat I (satu) tertanggal 27 Agustus 2017, di terangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) termaktub, bahwa Tergugat I (satu) PT.Afara Mandiri Suryatama bermaksud akan menjual dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan kepada Penggugat V (lima) dan/atau intinya Penggugat V (lima) bermaksud akan membeli sebidang tanah dan bangunan yang saat ini masih menjadi bagian dari Hak Milik Adat Girik Nomor 426 yang lokasinya terletak di:

Propinsi	: Jawa Barat
Kabupaten	: Bogor
Kecamatan	: Ciampea
Desa	: Cihideung Ilir
Blok	: Afara first Hills Blok E1 No. 4
Luas Tanah	:72M2
Luas Bangunan	:48M2

Jual Beii tanah dan bangunan tersebut akan di iakukan dan di terima dengan harga Rp. 455.200.000 perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Penggugat V (lima) dengan Tergugat I (satu) tertanggal 27 Agustus 2017.

- A. Bahwa awal mula adanya hubungan Hukum antara Penggugat V (lima) dengan Tergugat I (satu), berawal dari informasi yang datang dari saudaranya yang ada di Cibinong pada sekitar periode tahun 2017, atas dasar informasi tersebut Penggugat V (lima) mandatangi lokasi Afara First Hill, melihatharga rumah terjangkau tanpa berfikir panjang Penggugat V (lima) menunjukkan minatnya dengan cara langsung mendatangi lokasi Afara First Hill dengan maksud untuk mengetahui syarat dan ketentuan yang beriakku, sesuai petunjuk iklan yang terpampang di laman google Afara First Hill, yang kemudian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setujui oleh Tergugat I (satu),
- B. Melihat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setujui oleh Tergugat I (satu), Penggugat V (lima) melakukan pembayaran awal yaitu fee booking sebesar Rp.3.000.000 (tiga juta rupiah) DP uang muka (Down Payment) sebesar Rp.29.500.000 (dua puluh Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) pada 25 agustus

Halaman 10 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 kemudian menyusul biaya administrasi pada tanggal 27 Agustus 2017 sebesar Rp.9,500.000 (sembilan juta lima ratus ribu rupiah), yang uraian detail payment tersebut di konkretkan dengan adanya Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit dengan No. 00104/SPR/AFHA/III/2017 yang di keuarkan Tergugat I (satu).

- C. Melihat seluruh biaya administrasi telah di bayarkan oleh Penggugat V (lima), Penggugat V (lima) pun bersedia melakukan pembayaran angsuran setiap bulan di mulai pada tanggal 30 September 2017 sebesar Rp.2.365.000 (dua juta tiga ratus enam puluh lima ribu rupiah) dan seterusnya hingga lunas dan berhak akan serah terima tanah dan bangunan 12 bulan ke depan setelah penandatanganan perjanjian sesuai dengan penjelasan pada pasal 3 (tiga) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Penggugat V (lima) dengan Tergugat I (satu) tertanggal 27 Agustus 2017.
- D. Pada periode November 2018 berteepatan dengan telah di lakukanya kewajiban angsur sebanyak 12 kali, Penggugat V (lima) berinisiasi mendatangi Tergugat I (satu) dengan maksud meminta hak akan serah terima tanah dan bangunan sesuai yang di janjikan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), alhasil rumah dengan alamat Blok : Afara first Hills Blok E1 No. 4 dan bangunan yang di janjikan belum juga di bangun dan masih berupa lahan tanpa bangunan.
- Rincian pembayaran Penggugat V (lima) kepada Tergugat I (satu) selama periode angsur:
- I. Angsuran ke-1 hingga ke-16 di transfer melalui rekening Bank Muamalat 1240006712 atas namapemilik rekening Puput Haspriatno.
 - II. Angsuran ke-17 hingga ke-19 ke di transfer melalui rekening BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190058 atas nama pemilik rekening PT.Afara Mandiri Suryatama
6. Bahwa telah terjadi fakta hukum yang tak terbantahkan, bahwa Tergugat I (satu) yang di wakill Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur sesuai dengan nomor SK pengesahan AHU-0041013.AH.01.01.Tahun 2016 Tertanggal 16 September 2016, telah mengikatkan sebuah perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat VI (enam) dan Tergugat I (satu) PT.Afara Mandiri Suryatama tertanggal 31 Maret 2018, di terangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) termaktub, bahwa Tergugat (satu) bermaksud akan menjual dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan kepada Penggugat VI (enam) dan/atau intinya Penggugat VI (enam) bermaksud akan membeli sebidang tanah dan bangunan yang saat ini masih menjadi bagian dari Hak Milik Adat Girik Nomor 426 yang lokasinya terletak di:

Halaman 11 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi : Jawa Barat
Kabupaten : Bogor
Kecamatan : Ciampea
Desa : Cihideung Ilir .
Blok : Afara Hiils Blok K 3 NO. 10
Luas Tanah : 72M2
Luas Bangunan : 38 M2

Jua! Beli tanah dan bangunan tersebut akan di lakukan dan di terima dengan harga Rp, 428,000.000 perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jua! Bell (PPJB) yang di tanda tangani Penggugat VI (enam) dengan Tergugat I (satu) tertanggal 31 Maret 2018.

- A. Bahwa awal mula adanya hubungan Hukum antara Penggugat VI (enam) dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2018 ketika Penggugat V (enam) berniat mencari rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR), berawal pada periode 2018 Penggugat VI (enam) mencari kemudian menemukan Iklan melalui laman google dengan nama Afara First Hill, laman google tersebut member! informasi tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang berbasis Syari'ah, melihat harga rumah terjangkau tanpa berfikir panjang Penggugat VI (enam) menunjukkan minatnya dengan cara langsung mendatangi lokasi Afara First Hill dengan maksud untuk mengetahui syarat dan ketentuan yang beriakku, sesuai petunjuk iklan yang terpampang di laman google Afara First Hill, yang kemudian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setujui oleh Tergugat I (satu).
- B. Melihat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setujui oleh Tergugat I (satu), kemudian Penggugat VI (enam) melakukan pembayaran awal yaitu fee booking sebesar Rp.2000.000 (dua juta rupiah), DP uang muka (Down Payment) sebesar Rp.27.500.000 (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) pada 23 Februari 2018 kemudian menyusul biaya administrasi sebesar Rp.Q,500.000 (sembiian juta lima ratus ribu rupiah), yang uraian detail payment tersebut di konkretkan dengan adanya Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit dengan No. 00283/SPR/AFH/I/2018 yang di dikeluarkan oleh Tergugat I (satu).
- C. Melihat seluruh biaya administrasi telah di bayarkan oleh Penggugat VI (enam), Penggugat VI (enam) pun bersedia melakukan pembayaran angsuran setiap bulan di mulai pada tanggal 30 April 2018 sebesar Rp,2.225.00Q (dua juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan seierusnya hingga iunas dan berhak akan serah terima tanah dan bangunan 18 bulan ke depan setelah penandatanganan perjanjian sesuai dengan penjelasan pada pasal 3 (tiga) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Penggugat VI (enam) dengan Tergugat I (satu) tertanggal 31 Maret 2018.
- D. Bahwa dalam ini Penggugat VI (enam) mengajukan Gugatan pembatalan perjanjian dan ganti rugi adalah melihat adanya upaya Hukum dari Para

Halaman 12 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat lainnya karena Tergugat I telah (satu) beritikad buruk dengan tidak melaksanakan kewajiban berupa pembangunan rumah seperti hal-hal yang di janjikan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang kedua alasan upaya Hukum Penguat VI (enam) adalah adanya keganjilan pada objek status Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 426 yang menurut keterangan Kepala Desa Cihideung Ilir bemama Bapak Ilman masih menjadi milik seseorang bemama Tatang, dan/atau masih belum di miliki secara utuh oleh PT.Afara Mandiri Suryatama selaku Tergugat I (satu).

Rincian pembayaran Penguat VI (enam) kepada Tergugat I (satu) yang di bayarkan selama periode angsur:

- Angsuran ke-1 hingga ke-9 di transfer melalui rekening Bank Muamalat 1240006712 atas nama pemilik rekening Puput Haspriatno.

7. Bahwa telah terjadi fakta hukum yang tak terbantahkan, bahwa Tergugat I (satu) yang di wakili Sdr. Farid Nurcahyono selaku Direktur sesuai dengan nomor SK pengesahan AHU-0041013.AH.01.01 .Tahun 2016 Tertanggal 16 September 2016, telah mengikatkan sebuah perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penguat VII (tujuh) dan Tergugat I (satu) tertanggal 8 Oktober 2017, di terangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), bahwa Tergugat (satu) bermaksud akan menjual dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan kepada Penguat VII (tujuh) dan/atau intinya Penguat VII (tujuh) bermaksud akan membeli sebidang tanah dan bangunan yang saat ini masih menjadi bagian dari Hak Miiik Adat Girik Nomor 426 yang lokasinya terletak di: Propinsi : Jawa Barat

Kabupaten : Bogor
Kecamatan : Ciampea
Desa : Cihideung Ilir
Blok : Afara first Hills Blok 11 No.5
Luas Tanah : 72M2
Luas Bangunan : 45 M2

Jual Beli tanah dan bangunan tersebut akan di lakukan dan di terima dengan harga Rp. 389.000.000 perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Penguat VII (tujuh) dengan Tergugat I (satu) tertanggal 8 Oktober 2017.

A. Bahwa awal mula adanya hubungan Hukum antara Penguat VII (tujuh) dengan Tergugat I (satu), berawal dari informasi yang datang dari saudaranya pada sekitar periode tahun 2017, atas dasar informasi tersebut Penguat VII (tujuh) mandatangi lokasi Afara First Hill, melihat harga rumah terjangkau tanpa berfikir panjang Penguat VII (tujuh) menunjukan minatnya dengan cara langsung

Halaman 13 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendatangi lokasi Afara First Hill dengan maksud untuk mengetahui syarat dan ketentuan yang berlaku, sesuai petuniuk iklan yang terpampang di laman google Afara First Hill, yang kemudian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setuju oleh Tergugat I (satu)

- B. Melihat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setuju oleh Tergugat I (satu), pada periode bulan Juli 2017 Penggugat VII (tujuh) melakukan pembayaran awal yaitu fee booking sebesar Rp.2000,000 (dua juta rupiah) DP uang muka (Down Payment) sebesar Rp.37,500.000 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) pada 31 Juli 2017, kemudian menyusul biaya administrasi pada tanggal 8 oktober 2017 sebesar Rp.9,500.000 (sembilan juta lima ratus ribu rupiah), yang uraian detail payment tersebut di pertegas dengan adanya Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit dengan No. 0029/SPR/AFH/X/2017 yang di keuarkan oleh Tergugat I (satu).
- C. Melihat seluruh biaya administrasi telah di bayarkan oleh Penggugat VII (tujuh), Penggugat VII (tujuh) pun bersedia meiakukan pembayaran angsuran setiap buian di mulai pada tanggal 2 November 2017 sebesar Rp.1,.952,778 (satu juta sembilan ratus lima puluh dua ribu tujuh ratus tujuh puluh delapan rupiah) dan seterusnya hingga lunas dan berhak akan serah terima tanah dan bangunan 12 bulan ke depan setelah penandatanganan perjanjian sesuai dengan penjelasan pada pasal 3 (tiga) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Penggugat VII (tujuh) dengan Tergugat I (satu) tertanggal 8 Oktober 2017.
- D. Pada periode November 2018 berteepatan dengan telah di lakukanya kewajiban angsur sebanyak 12 kali, Penggugat VII (tujuh) berinisiasi mendatangi Tergugat I (satu) dengan maksud meminta hak akan serah terima tanah dan bangunan sesuai yang di janjikan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), alhasil rumah dengan alamat Blok : Afara first Hiils Blok 11 No.5 dan bangunan yang di janjikan belum sama sekali berbentuk bangunan atau masih berupa lahan tanpa bangunan.
- E. Pada periode 2019 tepatnya pada angsuran ke-22 kali, Penggugat VII (tujuh) terus berupaya menagih janji tentang pembangunan yang di janjikan, namun Tergugat I (satu) tidak pernah menepati janjinya, justru Tergugat I (satu) dalam hal ini PT.Afara Mandiri Suryatama beritikad buruk dengan mengabaikan Somasi yang Penggugat VII (tujuh) dan rekan Penggugat lain kirim.

Rincian pembayaran Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) seiam a periode angsur:

- I. Angsuran ke-1 hingga ke-19 di transfer melalui rekening Bank Muamalat 1210082610 atas nama pemilik rekening Puput Haspriatno.
- II. Angsuran ke-20 hingga ke-22 ke di transfer melalui rekening BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190074 atas nama pemilik rekening PT.Afara Mandiri Suryatama

Halaman 14 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa telah terjadi fakta hukum yang tak terbantahkan, bahwa Tergugat I (satu) yang di wakili Sdr. Farid Nurcahyono selaku Direktur sesuai dengan nomor SK pengesahan AHU-0041013.AH.01.01.Tahun 2016 Tertanggal 16 September 2016, telah mengikatkan sebuah perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat VIII (delapan) dan Tergugat I (satu) tertanggal 9 Juli 2017, di terangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) termaktub, bahwa Tergugat (satu) bermaksud akan menjual dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan kepada Penggugat VIII (delapan) dan/atau intinya Penggugat VIII (delapan) bermaksud akan membeli sebidang tanah dan bangunan yang saat ini masih menjadi bagian dari Hak Milik Adat Girik Nomor 1674 yang lokasinya terletak di:

Propinsi	: Jawa Barat
Kabupaten	: Bogor
Kecamatan	: Ciampea
Desa	: Cihideung Ilir
Blok	: Afara first Hiils Blok J2 No.3
Luas Tanah	: 72M2
Luas Bangunan	: 38M2

Jual Beli tanah dan bangunan tersebut akan di lakukan dan di terima dengan harga Rp. 368.900.000 perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Penggugat VIII (delapan) dengan Tergugat I (satu) tertanggal 9 Juli 2017.

A. Bahwa awal mula adanya hubungan Hukum antara Penggugat VIII (delapan) dengan Tergugat I (satu) Penggugat Vill (delapan) melihat iklan di website perumahan Syariah Affara Firsh Hill, pada periode 2017 karena Klien kami berniat mencari rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan selanjutnya Penggugat VIII (delapan) menghubungi marketing untuk mengajukan pembelian rumah tersebut pada pihak manajemen Afara First Hill, karena tertarik dengan konsep perumahan yang akan di tawarkan tersebut, Penggugat VIII (delapan) menunjukkan minatnya dengan cara langsung menghubungi marketing dari perusahaan tersebut dengan • maksud untuk mengetahui syarat dan ketentuan yang berlaku, sesuai petunjuk iklan yang tetera diinternet, ketika kunjungan ke lokasi disana Penggugat VIII (delapan) bertemu langsung dengan karyawan Tergugat I (satu) bernama Bapak Andi. melihat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setuju oleh PT.Afara Mandiri Suryatama, pada periode bulan Juli 2017 Penggugat VIII (delapan) melakukan pembayaran awal yaitu fee booking sebesar Rp 2 000.000 (dua juta rupiah) DP uang muka (Down Payment) sebesar Rp,35 250.000 (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada Juni 2017 kemudian menyusul biaya administrasi sebesar Rp.9,500.000

Halaman 15 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sembilan juta lima ratus ribu rupiah), yang uraian detail payment tersebut di pertegas dengan adanya Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit dengan No. 0016/SPR/AFHA/II/2017 yang di keiuarkan oleh Tergugat I (satu)

B. Melihat seluruh biaya administrasi telah di bayarkan oleh Penggugat VIII (delapan), Penggugat VIII (delapan) pun bersedia melakukan pembayaran angsuran setiap bulan di mulai pada tanggai 29 Juli 2017 sebesar Rp.1.,853,611 (satu juta delapan ratus lima puluh tiga ribu enam ratus sebelas upiah) dan berhak akan serah terima tanah dan bangunan 12 bulan ke depan setelah penandatanganan perjanjian sesuai dengan penjelasan pada pasal 3 (tiga) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda Penggugat VIII (delapan) dengan Tergugat I (satu) tertanggal 9 Juli 2017.

C. Pada periode Juli 2018 bertepatan dengan telah di lakukanya kewajiban angsur sebanyak 12 kali, Penggugat VIII (delapan) berinisiasi mendatangi PT.Afara Mandiri Suryatama dengan maksud meminta hak akan serah terima tanah dan bangunan sesuai yang di janjikan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), alhasil rumah dengan alamat Afara Hiils Blok J2 No.3 dan bangunan yang di janjikan belum sama sekali berbentuk bangunan.

D. Pembayaran angsur setiap buian seperti uraian pada huruf (D) di atas di kirim oleh Penggugat Viii (delapan) kepada Tergugat I (satu) melalui rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur PT.Afara Mandiri Suryatama sesuai dengan nomor SK pengesahan AHU- 0041013.AH.01.01 .Tahun 2016 Tertanggal 16 September 2016.

Rlncian pembayaran Penggugat VII (deiapan) kepada Tergugat I (satu) selama periode angsur:

I. Angsuran ke-1 hingga ke-2 di transfer melalui rekening Bank Muamalat 1210082610 atas namapemilik rekening Puput Haspriatno

II. Angsuran ke-3 hingga ke-17 ke di transfer melalui rekening Bank Muamalat 1240006712

9. Bahwa telah terjadi fakta hukum yang tak terbantahkan, bahwa Tergugat (satu) yang di wakili Sdr. Farid Nurcahyono selaku Direktur sesuai dengan nomor SK pengesahan AHU-0041013.AH.01.01.Tahun 2016 Tertanggal 16 September 2016, telah mengikatkan sebuah perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat IX (sembilan) dan Tergugat I (satu) PT.Afara Mandiri Suryatama tertanggal 15 Juni 2017, di terangkan dalam Perjanjian Pengikatan-Jual Beli (PPJB) tertanggal 15 Juni 2017 termaktub, bahwa Tergugat (satu) PT.Afara Mandiri Suryatama bermaksud akan menjual dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan kepada Penggugat IX (sembilan) dan/atau intinya Penggugat IX (sembilan) bermaksud akan membeli sebidang tanah dan bangunan yang saat ini masih menjadi bagian dari Hak Milik Adat Girik Nomor 1674 yang lokasinya terletak di:

Halaman 16 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi : Jawa Barat
Kabupaten : Bogor
Kecamatan : Ciampea
Desa : Cihideung Ilir
Blok : Afara first Hills Blok G1 No. 12
Luas Tanah : 72M2
Luas Bangunan : 38 M2

Jual Beli tanah dan bangunan tersebut akan di lakukan dan di terima dengan harga Rp. 353.200.000 perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Penggugat IX (sembilan) dengan PT.Afara Tergugat I (satu) tertanggal 15 Juni 2017.

- A. Bahwa awal mula adanya hubungan Hukum antara Penggugat IX (Sembilan) dengan Tergugat I (satu) Penggugat IX (Sembilan) mendapatkan informasi dari laman Google pada periode 2017 karena Penggugat IX (sembilan) berniat mencari rumah dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dan atas dasar informasi itu selanjutnya klien kami menghubungi manajemen Tergugat I (satu) karena merasa tertarik dengan konsep perumahan yang akan di janjikan, Penggugat IX (Sembilan) menunjukkan minatnya dengan cara langsung menghubungi perusahaan tersebut dengan maksud untuk mengetahui syarat dan ketentuan yang berlaku, Penggugat IX (sembilan) bertemu Tergugat I (satu), yang di wakili Bapak Farid
- B. melihat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setuju oleh Tergugat I (satu), pada periode bulan Juli 2017 Penggugat IX (Sembilan) melakukan pembayaran awal yaitu fee booking sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) DP uang muka (Down Payment) sebesar Rp.22.000.000 (dua puluh dua juta rupiah) pada 22 April 2017 kemudian menyusul biaya administrasi sebesar Rp.8,900.000 (delapan juta sembilan ratus rupiah), yang uraian' detail payment tersebut di pertegas dengan adanya Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit dengan No. 0054/SPR/AFH/IV/2017 yang di dikeluarkan Tergugat I (satu).
- C. Melihat seluruh biaya administrasi telah di bayarkan oleh Penggugat IX (Sembilan), Penggugat IX (sembilan) pun berseia melakukan pembayaran angsuran setiap bulan di mulai pada tanggal 30 Juni 2017 sebesar Rp.1,.840,000 (satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) dan berhak akan serah terima tanah dan bangunan 12 bulan ke depan setelah penandatanganan perjanjian sesuai dengan penjelasan pada pasal 3 (tiga) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Penggugat IX (sembilan) dengan Tergugat I (satu) tertanggal 9 Juli 2017.
- D. Pada periode November 2018 bertepatan dengan telah di lakukanya kewajiban angsur sebanyak 12 kali, bahkan Penggugat IX (Sembilan) terus melanjutkan angsuran hingga 22 kali angsuran dan pada akhirnya Penggugat IX (sembilan)

Halaman 17 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berinisiasi mendatangi Tergugat I (satu) dengan maksud meminta hak akan serah terima tanah dan bangunan sesuai yang di janjikan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), alhasil rumah dengan alamat Blok : Afara Hiils Blok G1 No. 12 dan bangunan yang di janjikan beium sama sekali berbentuk bangunan apapun.

E. Pembayaran angsur setiap bulan seperti uraian pada huruf (D) di atas di kirim oleh Penggugat IX (sembilan) kepada Tergugat I (satu) melalui rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur PT.Afara Mandiri Suryatama.

Rincian pembayaran Penggugat IX (sembilan) kepada Tergugat I (satu) selama periode angsur

- I. Angsuran ke-1 hingga ke-20 di transfer melalui rekening Bank Muamalat 1240006712 atas nama pemilik rekening Puput Haspriatno.
- II. Angsuran ke-21 hingga ke-22 ke di transfer melalui rekening Bank BNI SYARIAH 9881491720190038.

10. Bahwa telah terjadi fakta hukum yang tak terbantahkan, bahwa Tergugat (satu) yang di wakili Sdr. Farid Nurcahyono selaku Direktur sesuai dengan nomor SK pengesahan AHU-0041013.AH.01.01 .Tahun 2016 Tertanggal 16 September 2016, telah mengikatkan sebuah perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat X (sepuluh) dan Tergugat I (satu) PT.Afara Mandiri Suryatama tertanggal 24 Mei 2017, di terangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 24 Mei 2017 termaktub. bahwa Tergugat (satu) PT.Afara Mandiri Suryatama bermaksud akan menjual dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan kepada Penggugat X (sepuluh) dan/atau intinya Penggugat X (sepuluh) bermaksud akan membeli sebidang tanah dan bangunan yang saat ini masih menjadi bagian dari Hak Milik Adat Girik Nomor 426 yang lokasinya terletak di:

Propinsi	: Jawa Barat
Kabupaten	: Bogor
Kecamatan	: Ciampea
Desa	: Cihideung Ilir
Blok	: Afara Hiils Blok K2 No. 10
Luas Tanah	: 72M2
Luas Bangunan	: 38 M2

Jual Beli tanah dan bangunan tersebut akan di lakukan dan di terima dengan harga Rp. 350.900.000 perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) tersebut tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Klien Kami dengan PT.Afara Mandiri Suryatama tertanggal 24 Mei 2017.

A. Bahwa awal muia adanya hubungan Hukum antara Penggugat X (sepuluh) dengan Tergugat I (satu), melihat informasi melalui media social Perumahan

Halaman 18 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syariah Afara First Hill pada periode 2017 karena Penggugat X (sepuluh) melihat ada beberapa pembangunan perumahan milik Afara yang sudah terbangun dan selanjutnya Penggugat X (sepuluh) menunjukkan minatnya dengan cara langsung menghubungi marketing dari perusahaan tersebut dengan maksud untuk mengetahui syarat dan ketentuan yang berlaku, Penggugat X (sepuluh) bertemu langsung dengan karyawan Tergugat I (satu) dan membantu Penggugat X (sepuluh) hingga proses persetujuan kredit.

B. Melihat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di setuju oleh Tergugat I (satu), pada periode bulan Juli 2017 Penggugat X (sepuluh) melakukan pembayaran awal yaitu fee booking sebesar Rp.2000.000 (dua juta rupiah) DP uang muka (Down Payment) sebesar Rp.35.250.000 (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada 27 April 2017 kemudian menyusul biaya administrasi sebesar Rp.8,900,000 (delapan juta Sembilan ratus rupiah), yang uraian detail payment tersebut di pertegas dengan adanya Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit dengan No, 0073/SPR/AFH/IV/2017 yang di keluarkan oleh Tergugat I (satu)

C. Melihat seluruh biaya administrasi telah di bayarkan, Penggugat X (sepuluh) pun bersedia melakukan pembayaran angsuran setiap bulan di mulai pada tanggal 5 Juni 2017 sebesar Rp.2.630,417 (dua juta enam ratus tiga puluh ribu empat ratus tujuh belas rupiah) dan berhak akan serah terima tanah dan bangunan 12 bulan ke depan setelah penandatanganan perjanjian sesuai dengan penjelasan pada pasal 3 (tiga) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat X (sepuluh) dengan Tergugat I (satu) tertanggal 24 Mei 2017.

D. Pada periode Juni 2018 bertepatan dengan telah di lakukanya kewajiban angsur sebanyak 12 kali, Penggugat X (sepuluh) berinisiasi mendatangi Tergugat I (satu) dengan maksud meminta hak akan serah terima tanah dan bangunan sesuai yang di janjikan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), alhasil rumah dengan alamat Blok : Afara first Hiils Blok K2 No. 10 dan bangunan yang di janjikan belum sama sekali berbentuk bangunan atau masih berupa lahan tanpa bangunan.

E. Pembayaran angsur setiap bulan seperti uraian pada huruf (d) di atas di kirim oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) melalui rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr, Puput Haspriatno selaku Direktur PT.Afara Mandiri Suryatama sesuai dengan nomor SK pengesahan AHU-0041013.AH.01.01 .Tahun 2016 Tertanggal 16 September 2016.

Rincian pembayaran Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) selama periode angsur:

I. Angsuran ke-1 hingga ke-24 di transfer melalui rekening Bank Muamalat 1240006712 atas nama pemilik rekening Puput Haspriatno.

11. Sesuai dengan uraian-uraian Para Penggugat pada butir 1 (satu) hingga butir 10 (sepuluh) dan uraian seluruhnya di atas, bahwa yang menjadi dasar Gugatan ini di

Halaman 19 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohonkan oleh Para Penggugat pada Pengadilan Negeri Cibinong adalah adanya itikat buruk yang di lakukan Tergugat I (satu) tentang progres pembangunan pada lokasi sesuai dengan lokasi yang tertera pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

12. Karena merasa curiga melihat tidak ada progresif pembangunan sama sekali, Para Penggugat mencoba menelisik permasalahan kenapa pembangunan menjadi tidak jelas? pada tanggal 9 april 2020 bertepatan dengan pengiriman surat somasi kepada Tergugat I (satu), Para Penggugat yang di wakili Kuasanya mendatangi Kepala Desa Cihideung Hiryang beralamat di Jalan Cibanteng Proyek. KP. Cihideung ilir, RT 4 RW 3, Desa Cihideung Ilir untuk meminta keterangan konkret tentang objek lokasi atau objek status tanah yang tertera pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Kepala Desa Cihideung Ilir menerangkan bahwa akan meminta Staff nya untuk membuka arsip data yang tersimpan.
13. Melanjutkan uraian pada butir 12 (dua belas), tepat pada tanggal 20 April 2020 pukul 14.23 Wib Kepala Desa Bapak ilman menelepon Kuasa Para Penggugat melalui nomor Hp 0857-7526-8845 menyampaikan bahwa Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 426 dan 1674 merupakan Tanah yang belum sepenuhnya berstatus milik Tergugat I (satu), melihat uraian Kepala Desa Cihideung Ilir Para Penggugat berkesimpulan Tergugat I (satu) telah melanggar prinsip dalam jual beli yaitu asas Terang dan Tunai.
 - Uraian Kepala Desa tentang Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 426, bahwa tanah seluas sekiranya 3500 meter adalah tanah milik seseorang bernama Tatang, kemudian di beli oleh Tergugat I (satu) seluas 1300 Meter, yang lokasi tanah 1300 meter tersebut saat ini tepat ada di depan jalan yang sekarang sudah berwujud kantor dari Tergugat I (satu), mengenai jual beli tanah seluas 1300 meter tersebut Kepala Desa mengetahui secara aktual karena pada penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kepala Desa hadir sebagai saksi.
 - Uraian Kepala Desa tentang Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 1674, tanah termaksud tidak ada dalam arsip kantor Kepala Desa, atau dengan kata lain tidak ada wujud kepemilikan dari Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 1674.

14. Bahwa dengan melihat adanya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dan melihat rumusan pada pasal 1265 KuhPendata, Pasal 1266 KUHPerdata, dan Pasal 1267 KUHPerdata seseorang atau subjek Hukum yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, pengertian Melawan Hukum dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata, akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam arti kehidupan kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat I (satu) telah meletakkan suatu hal dalam perjanjian yaitu Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 426 dan 1674 yang

Halaman 20 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



jas-jelas Tanah tersebut belum sepenuhnya berstatus milik Tergugat I (satu) atau bahkan salah satunya tidak berada pada arsip Kepala Desa

Vide : Pasal 1265 KUHPerdara

"Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.

Vide :Pasal 1266 KUHPerdara

"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan.

Vide : Pasal 1267 KUHPerdara

"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga."

15. Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat sah nya perjanjian menurut Undang-undang, dan tidak terlaksananya penyelesaian Pekerjaan Pembangunan Perumahan sesuai dengan maksud pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sehingga dengan demikian telah mengakibatkan kerugian baik secara Materiil maupun Imateriil bagi Para Penggugat.

KERUGIAN MATERIL

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1. Penggugat I | : Ahmad Syafrudin |
| Booking fee | : Rp. 2,000.000 |
| Down Payment | : Rp. 35.250.000 |
| Biaya Notaris dan administrasi lain | : Rp. 9,500,000 |
| Sudah Angsur | : 20 kali dengan rincian Rp. 1.853.611 x 20= Rp.37.072.220 |
| Total Kerugian materiil | : Rp. 83.822.220.- |
| 2. Penggugat II | : Dody Haryanto |
| Booking fee | : Rp. 2,000.000 |
| Down Payment | : Rp. 29.250.000 |
| Biaya Notaris dan administrasi lain | : Rp. 8,900,000 |
| Sudah Angsur | : 26 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 26 = Rp 41.318.342 |
| Total Kerugian materiil | : Rp. 81.468.342 |
| 3. Penggugat III | : Eman |
| Booking fee | : Rp. 2,000.000 |
| Down Payment | : Rp. 29.250.000 |

Halaman 21 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 19 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 19
= 30.194.173
Total Kerugian materil : Rp. 70.944.173.-

4. Penggugat IV : **Hardiansyah**
Booking fee : Rp. 2,000.000
Down Payment : Rp. 22.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 7,500,000
Sudah Angsur : 20 kali dengan rincian Rp 1.875.000 x 20
= Rp.37.500.000
Total Kerugian materil : Rp. 69.500.000.-

5. Penggugat V : **Inge Julia Puspitahati**
Booking fee : Rp. 3,000.000
Down Payment : Rp. 29.500.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 19 kali dengan rincian Rp 2.365.000 x 19
= Rp.44.935.000
Total Kerugian materil : Rp. 86.935.000.-

6. Penggugat VI : **Muchamad Nukman**
Booking fee : Rp. 2,000.000
Down Payment : Rp. 27.500.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 9 kali dengan rincian Rp 2,225,000 x 9 =
Rp.20.025.000
Total Kerugian materil : Rp. **59,025,000.-**

7. Penggugat VII : **Nastiti Widanty**
Booking fee : Rp. 2,000.000
Down Payment : Rp. 37.500.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 22 kali dengan rincian Rp 1.952.778 x 22
= Rp 42.961.116
Total Kerugian materil : Rp. **91.961.116.-**

8. Penggugat VIII : **R. Indra Rahandika**
Booking fee : Rp. 2,000.000
Down Payment : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 17 kali dengan rincian Rp 1.853.611 x 17
= Rp 31.512.387
Total Kerugian materil : Rp. **78.262.387.-**

9. Penggugat IX : **Seni Cahayawati**
Booking fee : Rp. 2,000.000
Down Payment : Rp. 35.250.000

Halaman 22 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 8,900,000
Sudah Angsur : 22 kali dengan rincian Rp1.840.000 x 22 =
Rp 40.480,000
Total Kerugian materil : Rp. **73.380.000.-**

10. Penggugat X : **Wahyu Aditya Putra**
Booking fee : Rp. 2,000.000
Down Payment : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 24 kali dengan rincian Rp 2,630,417 x 24
= Rp.63.130.008
Total Kerugian materil : Rp. 109,280,008.-

16. Atas Pembangunan Rumah yang seharusnya sudah selesai dan bisa di tempati oleh para anggota keluarga dari Para Penggugat, karena kebohongan-kebohongan yang di lakukan Tergugat I (satu), dengan ini Para Penggugat harus mencari rumah lain dengan metode pembayaran sejenis dengan nilai angsuran yang semurahnya adatah Rp.1.500.000/bulan (satu juta lima ratus ribu rupiah) seperti yang di iakukan Tergugat I (satu) di dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan (*opportunity loss*) dan Para Penggugat harus memperpanjang masa kontrakan rumah yang di tinggali saat ini sehingga dengan demikian Para Penggugat mengalami kerugian Materill uang sebagai biaya pembayaran Pembangunan Rumah adalah Sebesar Rp. 2.988.057.754 (dua milyar Sembilan ratus delapan puluh empat juta lima puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh empat rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

(*opportunity loss*) kondisi merugi dari hilangnya kesempatan memperoleh rumah dimasa depan karena adanya pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan Para Tergugat dengan mengambil rumah dideveloper perumahan lain:

- I. Penggugat I (satu): Rp 285.077.780 (dua ratus delapan puluh lima juta tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan,
- II. Penggugat II (dua): Rp 233.831.658 (dua ratus tiga puluh tiga juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus lima puluh delapan rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- III. Penggugat III (tiga): Rp 244.355.827 (dua ratus empat puluh empat juta tiga ratus lima puluh lima ribu delapan ratus dua puluh tujuh rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.

Halaman 23 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- IV. Penggugat IV (empat): Rp 290.500.000 (dua ratus sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- V. Penggugat V (lima): Rp 368.265.000 (tiga ratus enam puluh delapan juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- VI. Penggugat VI (enam): Rp 368.975.000 (tiga ratus enam puluh delapan juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- VII. Penggugat VII (tujuh): Rp 297.038.884 (dua ratus Sembilan puluh tujuh juta tiga puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- VIII. Penggugat VIII (delapan): Rp 290.637.613 (dua ratus Sembilan puluh juta enam ratus tiga puluh tujuh ribu enam ratus tiga belas rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- IX. Penggugat IX (sembilan): Rp 279.820.000 (dua ratus tujuh puluh Sembilan juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- X. Penggugat X (sepuluh): Rp 241.619.992 (dua ratus empat puluh satu juta enam ratus sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh dua rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.

17. Biaya jasa layanan hukum sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)**;

Total kerugian Materil Para Penggugat adalah sebesar **Rp. 3.842.636.000 (tiga miliar delapan ratus empat puluh dua juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah)**

KERUGIAN IMATERILL

18. Bahwa semestinya dana milik Penggugat Para Penggugat telah dapat digunakan untuk kepentingan keluarga, kerabat, orang terdekat, orang lain, kepentingan perekonomian atau kebutuhan lain yang menjadi kebutuhan dasar/primer Para Penggugat, akan tetapi dengan tidak jelasnya pembangunan sesuai pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), maka sejumlah uang tersebut tidak dapat dipergunakan untuk kegiatan seperti telah disebutkan sebelumnya, dengan demikian maka Para Penggugat telah menderita kerugian berupa waktu, atau kerugian berupa perasaan malu terhadap sindiran-sosial karena Para Penggugat telah menceritakan

Halaman 24 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang kredit pemilikan rumah (KPR) kepada khalayak umum, keluarga-keluarga besar.

19. Bahwa dengan tidak jelasnya pembangunan pada lokasi yang di janjikan Tergugat I (satu) sesuai pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) termaktub, maka segala fikiran setiap saat, setiap waktu dan periode dihabiskan untuk berfikir tentang sejumlah dana yang tidak dapat diambil kembali oleh Para Penggugat, dengan demikian Para Penggugat telah menderita kerugian berupa fikiran.
20. Dengan demikian, yakni tidak jelasnya pembangunan pada lokasi yang di janjikan Tergugat I (satu) sesuai pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) termaktub, maka segala bentuk tenaga telah terhabiskan dalam berfikir tentang sejumlah dana yang tidak dapat di Tarik kembali oleh Para Penggugat, atas uraian-uraian termaktub atas, Para Penggugat memohon ganti kerugian secara Imaterill sebesar Rp.5.000.000.000 (lima Miliar rupiah).
21. Total Kerugian Materil di tambah kerugian Imaterill Para Penggugat adalah sebesar **Rp.8.842.636.000 (delapan miliar delapan ratus empat puluh dua juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah).**
22. Bahwa berdasar pasal 1250 KUHPdata Jo. Stb. No. 22/1848 memerintahkan kepada Tergugat I (satu) agar membayar Bunga sebesar 6% (enam persen) dari total tuntutan kerugian Materil dan Imaterill;
23. Bahwa terhadap tindakan-tindakan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I (satu), maka dengan ini Para Penggugat memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Cibinong menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Para Penggugat dan Tergugat I (satu) mau pun Tergugat II (dua) batal dan tidak berlaku.
24. Bahwa, berdasarkan pasal 1239 KUHPdata, agar gugatan ini tidak kabur dan demi menghindari usaha Para Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar dapatdiletakan sita jaminan (Conservatoir Beslag):
 - a. Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk kiranya sudi: Meletakan sita jaminan terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah berikut segala isinya (namun tidak termasuk barang interior) atas tanah dan rumah yang di akui oleh Tergugat I (satu) rumah atau kedudukan Perseroan yang berada di Jalan Al Falah no 32 Rt 001 Rw 008 Kei harapan jaya Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor 16914
 - b. Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk kiranya sudi: Meletakan sita jaminan terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah atau

Halaman 25 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kantor dari Tergugat I (satu) berikut segala isinya (namun tidak termasuk barang interior) atas tanah yang terletak di wilayah Afara first hills Jalan Cibanteng raya Desa Cihideung !!ir Kec ciampea Kab Bogor 16620 sesuai dengan lokasi pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)

- c. Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk kiranya sudi: Meletakan sita jaminan terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah atau kantor dari Tergugat I (satu) berikut segala isinya (namun tidak termasuk barang interior) atas tanah yang terletak di wilayah Tergugat I (satu) yaitu di Afara cibinong Perumahan taman nusa citra Blok E2 Jalan sirojul Munir Rt006 rw007 Kel Nanggewer Kec Cibinong Kab Bogor.
- d. Para Penggugat, Memohon Kepada Majelis Hakim, untuk kiranya sudilah : Meletakkan Sita Jaminan, terhadap harta benda, baik yang bergerak maupun harta benda yang tidak bergerak milik Tergugat I (satu) dan/atau Tergugat II (dua) yang akan ditentukan dikemudian hari.

25. Bahwa Para Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (iut voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

26. Menghukum Tergugat I (satu) membayar uang paksa (dwang som) Rp, 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari jika Tergugat I (satu) lalai melaksanakan putusan.

PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I (satu) telah melanggar Hukum dengan segala akibat Hukum nya.
3. Menyatakan seluruh Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Para Penggugat dengan Tergugat i (satu) dan Tergugat II (dua) Batal dan tidak beriak.
4. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat untuk membayar kerugian Materill yang di alami Para Penggugat untuk seluruhnya sebesar sebesar Rp. 3.842.636.000 (tiga miliar delapan ratus empat puluh dua juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah), dengan perincian sbb (point 1 s.d 12)

KERUGIAN MATERIL

- | | |
|-------------------------------------|--|
| 1. Penggugat I | : Ahmad Syafrudin |
| Booking fee | : Rp. 2,000.000 |
| Down Payment | : Rp. 35.250.000 |
| Biaya Notaris dan administrasi lain | : Rp. 9,500,000 |
| Sudah Angsur | : 20 kali dengan rincian Rp. 1.853.611 x 20= Rp.37.072.220 |
| Total Kerugian materil | : Rp. 83.822.220.- |

Halaman 26 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Penggugat II** : **Dody Haryanto**
Booking fee : Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 29.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 8,900,000

Sudah Angsur : 26 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 26
= Rp 41.318.342
Total Kerugian materil : Rp. 81.468.342
3. **Penggugat III** : **Eman**
Booking fee : Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 29.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000

Sudah Angsur : 19 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 19
= 30.194.173
Total Kerugian materil : Rp. 70.944.173.-
4. **Penggugat IV** : **Hardiansyah**
Booking fee : Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 22.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 7,500,000

Sudah Angsur : 20 kali dengan rincian Rp 1.875.000 x 20
= Rp.37.500.000
Total Kerugian materil : Rp. 69.500.000.-
5. **Penggugat V** : **Inge Julia Puspitahati**
Booking fee : Rp. 3,000.000

Down Payment : Rp. 29.500.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000

Sudah Angsur : 19 kali dengan rincian Rp 2.365.000 x 19
= Rp.44.935.000
Total Kerugian materil : Rp. 86.935.000.-
6. **Penggugat VI** : **Muchamad Nukman**
Booking fee : Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 27.500.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000

Sudah Angsur : 9 kali dengan rincian Rp 2,225,000 x 9 =
Rp.20.025.000
Total Kerugian materil : Rp. 59,025,000.-
7. **Penggugat VII** : **Nastiti Widanty**
Booking fee : Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 37.500.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000

Sudah Angsur : 22 kali dengan rincian Rp 1.952.778 x 22
= Rp 42.961.116
Total Kerugian materil : Rp. 91.961.116.-

Halaman 27 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. **Penggugat VIII** : **R. Indra Rahandika**
Booking fee : Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000

Sudah Angsur : 17 kali dengan rincian Rp 1.853.611 x 17
= Rp 31.512.387
Total Kerugian materil : **Rp. 78.262.387.-**
9. **Penggugat IX** : **Seni Cahayawati**
Booking fee : Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 8,900,000

Sudah Angsur : 22 kali dengan rincian Rp1.840.000 x 22 =
Rp 40.480,000
Total Kerugian materil : **Rp. 73.380.000.-**
10. **Penggugat X** : **Wahyu Aditya Putra**
Booking fee : Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000

Sudah Angsur : 24 kali dengan rincian Rp 2,630,417 x 24
= Rp.63.130.008
Total Kerugian materil : **Rp. 109,280,008.-**

11. Kerugian masa depan karena Para Penggugat harus mencari rumah lain dengan metode pembayaran sejenis dengan nilai angsuran yang semuruhnya adalah Rp. 1.500.000/bulan (satu juta lima ratus ribu rupiah) seperti yang di lakukan Tergugat I (satu) di dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan (*opportunity loss*) dan Para Penggugat harus memperpanjang masa kontrakan rumah yang di tinggali saat ini, sehingga dengan demikian Para Penggugat mengalami kerugian Materill uang sebagai biaya pembayaran Pembangunan Rumah adalah Sebesar Rp. 2.988.057.754 (dua miliar Sembilan ratus delapan puluh delapan juta lima puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh empat rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
- i. Penggugat I (satu): Rp 285.077.780 (dua ratus delapan puluh lima juta tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan,
 - ii. Penggugat II (dua): Rp 233.831.658 (dua ratus tiga puluh tiga juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus lima puluh delapan rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
 - iii. Penggugat III (tiga): Rp 244.355.827 (dua ratus empat puluh empat juta tiga ratus lima puluh lima ribu delapan ratus dua puluh tujuh rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.

Halaman 28 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- iv. Penggugat IV (empat): Rp 290.500.000 (dua ratus sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- v. Penggugat V (lima): Rp 368.265.000 (tiga ratus enam puluh delapan juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- vi. Penggugat VI (enam): Rp 368.975.000 (tiga ratus enam puluh delapan juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- vii. Penggugat VII (tujuh): Rp 297,038.884 (dua ratus Sembilan puluh tujuh juta tiga puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- viii. Penggugat VIII (delapan): Rp 290.637.613 (dua ratus Sembilan puluh juta enam ratus tiga puluh tujuh ribu enam ratus tiga belas rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- ix. Penggugat IX (sembilan): Rp 279.820.000 (dua ratus tujuh puluh Sembilan juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- x. Penggugat X (sepuluh): Rp 241.619.992 (dua ratus empat puluh satu juta enam ratus sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh dua rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.

12. Biaya jasa layanan hukum sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh Juta rupiah)

- 5. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat untuk membayar kerugian Imaterill yang di alami Para Penggugat untuk seluruhnya sebesar Rp.5.000.000.000 (lima Miliar rupiah).
- 6. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat untuk membayar **kerugian Materill dan Imaterill** yang di alami Para Penggugat untuk seluruhnya sebesar **Rp.8.842.636.000 (delapan miliar delapan ratus empat puluh dua juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah).**
- 7. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat untuk mengganti rugi Bunga sebesar 6% (enam persen) berdasar pasal 1250 KUHPerdata

Halaman 29 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

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)



Jo. Stb. No. 22/1848 dari total keseluruhan tuntutan kerugian Materil dan

8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang-barang yang bersangkutan untuk mengganti kerugian Materiil maupun Immateriil Para Penggugat:

a. Meletakan sita jaminan terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah berikut segala isinya (namun tidak termasuk barang interior) atas tanah dan rumah yang di akui oleh Tergugat I (satu) rumah atau kedudukan Perseroan yang berada di Jalan Al Falah no 32 Rt 001 Rw 008 Kel harapan jaya Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor 16914;

b. Meletakan sita jaminan terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah atau kantor dari Tergugat I (satu) berikut segala isinya (namun tidak termasuk barang interior) atas tanah yang terletak di wilayah Afara first hills Jalan Cibanteng raya Desa Cihideung Ilir Kec ciampea Kab Bogor 16620 sesuai dengan lokasi pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB);

c. Meletakan sita jaminan terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah atau kantor dari Tergugat I (satu) berikut segala isinya (namun tidak termasuk barang interior) atas tanah yang terletak di wilayah Tergugat I (satu) yaitu di Afara cibinong Perumahan taman nusa citra Blok E2 Jalan sirojul Munir Rt006 rw007 Kel Nanggewer Kec Cibinong Kab Bogor.

d. Meletakkan Sita Jaminan, terhadap harta benda, baik yang bergerak maupun harta benda yang tidak bergerak milik Tergugat I (satu) dan/atau Tergugat II (dua) yang akan ditentukan dikemudian hari.

9. Menghukum Para Tergugat untuk' membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng.

10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwang som) Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari jika Tergugat I (satu) lalai melaksanakan putusan.

11. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);



SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Penggugat mengajukan perbaikan gugatan, sebagai berikut:

PADA HALAMAN 17 BUTIR 13 TERTERA :

Melanjutkan uraian pada butir 12 (dua belas), tepat pada tanggal 20 April 2020 pukul 14.23 Wib Kepala Desa Bapak Ilman menelepon Kuasa Para Penggugat melalui nomor Hp 0857-7526-8845 menyampaikan bahwa Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 426 dan 1674 merupakan Tanah yang belum sepenuhnya berstatus milik Tergugat I (satu), melihat uraian Kepala Desa Cihideung Ilir Para Penggugat berkesimpulan Tergugat I (satu) telah melanggar prinsip dalam jual beli yaitu asas Terang dan Tunai.

- Uraian Kepala Desa tentang Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 426, bahwa tanah seluas sekiranya 3500 meter adalah tanah milik seseorang bernama Tatang, kemudian di beli oleh Tergugat I (satu) seluas 1300 Meter, yang lokasi tanah 1300 meter tersebut saat ini tepat ada di depan jalan yang sekarang sudah berwujut kantor dari Tergugat I (satu), mengenai jual beli tanah seluas 1300 meter tersebut Kepala Desa mengetahui secara aktual karena pada penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kepala Desa hadir sebagai saksi.
- Uraian Kepala Desa tentang Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 1674, tanah termaksud tidak ada dalam arsip kantor Kepala Desa, atau dengan kata lain tidak ada wujud kepemilikan dari Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 1674.

SEHARUSNYA BERBUNYI:

Melanjutkan uraian pada butir 12 (dua belas), tepat pada tanggal 20 April 2020 pukul 14.23 Wib Kepala Desa Bapak Ilman menelepon Kuasa Para Penggugat melalui nomor Hp 0857-7526-8845 yang kemudian Kepada Desa tersebut mengeluarkan surat secara resmi, intinya beliau menyampaikan bahwa Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 426 dan 1674 merupakan Tanah yang belum sepenuhnya berstatus milik Tergugat I (satu), kedua Para Penggugat pun mendapatkan surat resmi dari Kantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang beralamat di jalan Tegar Beriman No. 40 Kabupaten Bogor yang kemudian Para Penggugat berkesimpulan Tergugat I (satu) telah melanggar prinsip dalam jual beli yaitu asas Terang dan Tunai dan layak di anggap Batal Demi Hukum, dengan alasan/premis sebagai berikut:



- a. Premis pertama bahwa perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang adalah bahwa Kepala Desa Cihideung Ilir bernama Bapak Ilman telah mengeluarkan surat resmi secara institusi dengan nomor surat: 500 I 21 / VII 2020 tertanggal 22 April 2020, yang inti surat tersebut menyatakan bahwa Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 426 seluas 3500 meter yang menjadi objek pada perjanjian antara Para Penggugat dan Para Tergugat adalah tanah milik seseorang bernama Tatang Muhtadin, kemudian sebagian tanah tersebut di beli oleh Para Tergugat seluas 1300 Meter, yang lokasi tanah seluas 1300 meter tersebut saat ini tepat/persis ada di depan jalan yang sekarang sudah berwujud kantor ParaTergugat, merigenai jual beli tanah seluas 1300 meter tersebut Kepala Desa mengetahui secara aktual karena pada penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kepala Desa hadir sebagai saksi mata, melihat tanah di luar 1300 meter adalah tanah seseorang bernama Tatang Muhtadin Para Penggugat meyakini Para Tergugat tidak akan mampu memenuhi janjinya karena tidak memiliki tanah, Para Penggugat meyakini perjanjian ini bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian dan layak di anggap Batal Demi Hukum.
- b. Premis kedua bahwa perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang adalah bahwa Kepala Desa Cihideung Ilir bernama Bapak Ilman telah mengeluarkan surat resmi secara institusi dengan nomor surat: 500 / 21 1VI12020 tertanggal 22 April 2020, yang inti surat tersebut menyatakan bahwa Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 1674 yang menjadi objek pada perjanjian antara Para Penggugat dan Para Tergugat, Kepala desa menyatakan bahwa tanah tersebut tidak ada dalam data arsip kantor Kepala Desa Cihideung Ilir, atau dengan kata lain tidak ada wujud kepemilikan secara jelas, atau dengan kata lain masyarakat umum lazim menyebut dengan terminologi "tanah bodong" dan Para Penggugat meyakini perjanjian ini bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian dan layak di anggap Batal Demi Hukum.
- c. Premis ketiga bahwa perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang adalah Para Penggugat telah mendapatkan surat keterangan resmi dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang beralamat di jalan Tegar Beriman No. 40 Kabupaten Bogor dengan nomor surat 503 I 952 tertanggal 26 Mei 2020, yang intinya bahwa Dinas terkait yang berwenang secara wilayah Yurisdiksi menerangkan bahwa Tergugat i (satu) PT.Afara Mandiri Suryatama tidak memiliki Izin mendirikan bangunan Gedung (IMBG), secara moril Dinas terkait juga mengingatkan kepada semua pihak yang ingin

Halaman 32 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli rumah kepada pengembang agar terlebih dahulu memeriksa dan mempertanyakan dokumen perizinan yang di miliki pengembang atau menanyakan kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu setempat, bahwa melihat secara eksplisit hal yang sangat dasar dan fundamental yaitu IZIN 1MB tidak dimiliki Para Tergugat, Para Penggugat meyakini perjanjian ini bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian dan layak di anggap Batal Demi Hukum.

Vide unsur-unsur pasal 1320 KUHPERDATA :

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak. Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal- hal yang pokok dalam kontrak.
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 tahun bagi wanita.
- c. Adanya Objek.
Sesuatu yang di perjanjikan dalam suatu perjanjian harus lah suatu hal atau barang yang cukup jelas.
- d. Adanya kausal yang halal. Suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

PADA HALAMAN 18 BUTIR 14 TERTERA:

Bahwa dengan melihat adanya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum dan melihat rumusan pada pasal 1265 KuhPerdata, Pasal 1266 KUHPerdata, dan Pasal 1267 KUHPerdata seseorang atau subjek Hukum yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, pengertian Melawan Hukum dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata, akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam arti kehidupan kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat I (satu) telah meletakkan suatu hal dalam perjanjian yaitu Tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 426 dan 1674 yang jelas-jelas Tanah tersebut belum sepenuhnya berstatus milik Tergugat I (satu) atau bahkan salah satunya tidak berada pada arsip Kepala Desa.

Vide: Pasal 1265 KUHPerdata

"Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.

Halaman 33 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Vide: Pasal 1266 KUHPerdara

"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan.

Vide : Pasal 1267 KUHPerdara

"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga."

SEHARUSNYA BERBUNYI:

Bahwa dengan melihat rumusan pada pasal 1265 KUH-Perdata, Pasal 1266 KUHPerdara, dan Pasal 1267 KUHPerdara maka Para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Vide: Pasal 1265 KUHPerdara

"Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan.

Vide :Pasal 1266 KUHPerdara

"Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan.

Vide: Pasal 1267 KUHPerdara

"Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga."

Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat sah nya perjanjian menurut Undang-undang, dan tidak terlaksananya penyelesaian Pekerjaan Pembangunan Perumahan sesuai dengan maksud pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sehingga dengan demikian telah mengakibatkan kerugian baik secara Materill maupun Imaterill bagi Para Penggugat.

PADA HALAMAN 18,19, dan 20 BUTIR 15 TERTERA :

Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat sah nya perjanjian menurut Undang-undang, dan tidak terlaksananya penyelesaian Pekerjaan Pembangunan Perumahan sesuai dengan maksud pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB),

Halaman 34 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga dengan demikian telah mengakibatkan kerugian baik secara Materiil \
maupun Imateriil bagi Para Penggugat.

KERUGIAN MATERIIL

- 1. Penggugat I**
Booking fee : **Ahmad Syafrudin**
: Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 20 kali dengan rincian Rp. 1.853.611 x
20= Rp.37.072.220
Total Kerugian materiil : Rp. 83.822.220.-
- 2. Penggugat II**
Booking fee : **Dody Haryanto**
: Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 29.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 8,900,000
Sudah Angsur : 26 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 26
= Rp 41.318.342
Total Kerugian materiil : Rp. 81.468.342
- 3. Penggugat III**
Booking fee : **Eman**
: Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 29.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 19 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 19
= 30.194.173
Total Kerugian materiil : Rp. 70.944.173.-
- 4. Penggugat IV**
Booking fee : **Hardiansyah**
: Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 22.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 7,500,000
Sudah Angsur : 20 kali dengan rincian Rp 1.875.000 x 20
= Rp.37.500.000
Total Kerugian materiil : Rp. 69.500.000.-
- 5. Penggugat V**
Booking fee : **Inge Julia Puspitahati**
: Rp. 3,000.000

Down Payment : Rp. 29.500.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 19 kali dengan rincian Rp 2.365.000 x 19
= Rp.44.935.000
Total Kerugian materiil : Rp. 86.935.000.-
- 6. Penggugat VI**
Booking fee : **Muchamad Nukman**
: Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 27.500.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000

Halaman 35 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sudah Angsur : 9 kali dengan rincian Rp 2,225,000 x 9 =
Rp.20.025.000
Total Kerugian materil : Rp. **59,025,000.-**

7. Penggugat VII : **Nastiti Widanty**
Booking fee : Rp. 2,000.000
Down Payment : Rp. 37.500.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 22 kali dengan rincian Rp 1.952.778 x 22
= Rp 42.961.116
Total Kerugian materil : Rp. **91.961.116.-**

8. Penggugat VIII : **R. Indra Rahandika**
Booking fee : Rp. 2,000.000
Down Payment : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 17 kali dengan rincian Rp 1.853.611 x 17
= Rp 31.512.387
Total Kerugian materil : Rp. **78.262.387.-**

9. Penggugat IX : **Seni Cahayawati**
Booking fee : Rp. 2,000.000
Down Payment : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 8,900,000
Sudah Angsur : 22 kali dengan rincian Rp1.840.000 x 22 =
Rp 40.480,000
Total Kerugian materil : Rp. **73.380.000.-**

10. Penggugat X : **Wahyu Aditya Putra**
Booking fee : Rp. 2,000.000
Down Payment : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 24 kali dengan rincian Rp 2,630,417 x 24
= Rp.63.130.008
Total Kerugian materil : Rp. **109,280,008.-**

SEHARUSNYA BERBUNYI:

Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat sah nya perjanjian menurut Undang-undang, dan tidak terlaksananya penyelesaian Pekerjaan Pembangunan Perumahan sesuai dengan maksud pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sehingga dengan demikian telah mengakibatkan kerugian baik secara Materil \ maupun Imateril bagi Para Penggugat.

KERUGIAN MATERIL

1. Penggugat I : **Ahmad Syafrudin**
Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000
Uang muka (Down Payment) : Rp. 35.250.000

Halaman 36 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi
Sudah Angsur : Rp. 9,500,000
: 20 kali dengan rincian Rp. 1.853.611 x
20= Rp.37.072.220

Total Kerugian Penggugat I : Rp. 83.822.220.-

2. Penggugat II : Dody Haryanto

Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000
Uang muka (Down Payment) : Rp. 29.250.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi : Rp. 8,900,000
Sudah Angsur : 26 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 26
= Rp 41.318.342

Total Kerugian Penggugat II : Rp. 81.468.342

3. Penggugat III : Eman

Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000
Uang muka (Down Payment) : Rp. 29.250.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 19 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 19
= 30.194.173

Total Kerugian Penggugat III : Rp. 70.944.173.-

4. Penggugat IV : Hardiansyah

Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000
Uang muka (Down Payment) : Rp. 22.250.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi : Rp. 7,500,000
Sudah Angsur : 20 kali dengan rincian Rp 1.875.000 x 20
= Rp.37.500.000

Total Kerugian Penggugat IV : Rp. 69.500.000.-

5. Penggugat V : Inge Julia Puspitahati

Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 3,000.000
Uang muka (Down Payment) : Rp. 29.500.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 19 kali dengan rincian Rp 2.365.000 x 19
= Rp.44.935.000

Total Kerugian Penggugat V : Rp. 86.935.000.-

Halaman 37 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Penggugat VI

Biaya Pemesanan (Booking fee)

: Muchamad Nukman

: Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment)

: Rp. 27.500.000

Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya

: Rp. 9,500,000

Balik Nama, Biaya AJB, Biaya

penilai/ appraisal, dan Biaya

administrasi

Sudah Angsur

: 9 kali dengan rincian Rp 2,225,000 x 9 =

Rp.20.025.000

Total Kerugian Penggugat VI

: Rp. **59,025,000.-**

7. Penggugat VII

Biaya Pemesanan (Booking fee)

: Nastiti Widanty

: Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment)

: Rp. 37.500.000

Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya

: Rp. 9,500,000

Balik Nama, Biaya AJB, Biaya

penilai/ appraisal, dan Biaya

administrasi

Sudah Angsur

: 22 kali dengan rincian Rp 1.952.778 x 22

= Rp 42.961.116

Total Kerugian Penggugat VII

: Rp. **91.961.116.-**

8. Penggugat VIII

Biaya Pemesanan (Booking fee)

: R. Indra Rahandika

: Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment)

: Rp. 35.250.000

Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya

: Rp. 9,500,000

Balik Nama, Biaya AJB, Biaya

penilai/ appraisal, dan Biaya

administrasi

Sudah Angsur

: 17 kali dengan rincian Rp 1.853.611 x 17

= Rp 31.512.387

Total Kerugian Penggugat VIII

: Rp. **78.262.387.-**

9. Penggugat IX

Biaya Pemesanan (Booking fee)

: Seni Cahayawati

: Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment)

: Rp. 35.250.000

Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya

: Rp. 8,900,000

Balik Nama, Biaya AJB, Biaya

penilai/ appraisal, dan Biaya

administrasi

Sudah Angsur

: 22 kali dengan rincian Rp1.840.000 x 22 =

Rp 40.480,000

Total Kerugian Penggugat IX

: Rp. **73.380.000.-**

10. Penggugat X

Biaya Pemesanan (Booking fee)

: Wahyu Aditya Putra

: Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment)

: Rp. 35.250.000

Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya

: Rp. 9,500,000

Balik Nama, Biaya AJB, Biaya

penilai/ appraisal, dan Biaya

administrasi

Halaman 38 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sudah Angsur : 24 kali dengan rincian Rp 2,630,417 x 24
= Rp.63.130.008
Total Kerugian Penggugat X : Rp. 109,280,008.-

Pada 24. 25 dan 26 PADA PETITUM TERTERA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I (satu) telah melanggar Hukum dengan segala akibat Hukum nya.
3. Menyatakan seluruh Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Para Penggugat dengan Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) Batal dan tidak berlaku.
4. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat untuk membayar kerugian Materil yang di alami Para Penggugat untuk seluruhnya sebesar Rp. 3.842.636.000 (tiga miliar delapan ratus empat puluh dua juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah), dengan perincian sbb (point 1 s.d 12)

KERUGIAN MATERIL

- 1. Penggugat I** : **Ahmad Syafrudin**
Booking fee : Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 20 kali dengan rincian Rp. 1.853.611 x
20= Rp.37.072.220
Total Kerugian materil : Rp. 83.822.220.-
- 2. Penggugat II** : **Dody Haryanto**
Booking fee : Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 29.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 8,900,000
Sudah Angsur : 26 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 26
= Rp 41.318.342
Total Kerugian materil : Rp. 81.468.342
- 3. Penggugat III** : **Eman**
Booking fee : Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 29.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 19 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 19
= 30.194.173
Total Kerugian materil : Rp. 70.944.173.-
- 4. Penggugat IV** : **Hardiansyah**
Booking fee : Rp. 2,000.000

Down Payment : Rp. 22.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 7,500,000

Halaman 39 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sudah Angsur : 20 kali dengan rincian Rp 1.875.000 x 20
= Rp.37.500.000
Total Kerugian materil : Rp. 69.500.000.-

5. Penggugat V : **Inge Julia Puspitahati**
Booking fee : Rp. 3,000.000
Down Payment : Rp. 29.500.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 19 kali dengan rincian Rp 2.365.000 x 19
= Rp.44.935.000
Total Kerugian materil : Rp. 86.935.000.-

6. Penggugat VI : **Muchamad Nukman**
Booking fee : Rp. 2,000.000
Down Payment : Rp. 27.500.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 9 kali dengan rincian Rp 2,225,000 x 9 =
Rp.20.025.000
Total Kerugian materil : Rp. **59,025,000.-**

7. Penggugat VII : **Nastiti Widanty**
Booking fee : Rp. 2,000.000
Down Payment : Rp. 37.500.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 22 kali dengan rincian Rp 1.952.778 x 22
= Rp 42.961.116
Total Kerugian materil : Rp. **91.961.116.-**

8. Penggugat VIII : **R. Indra Rahandika**
Booking fee : Rp. 2,000.000
Down Payment : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000
Sudah Angsur : 17 kali dengan rincian Rp 1.853.611 x 17
= Rp 31.512.387
Total Kerugian materil : Rp. **78.262.387.-**

9. Penggugat IX : **Seni Cahayawati**
Booking fee : Rp. 2,000.000
Down Payment : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 8,900,000
Sudah Angsur : 22 kali dengan rincian Rp1.840.000 x 22 =
Rp 40.480,000
Total Kerugian materil : Rp. **73.380.000.-**

10. Penggugat X : **Wahyu Aditya Putra**
Booking fee : Rp. 2,000.000
Down Payment : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris dan administrasi lain : Rp. 9,500,000

Halaman 40 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sudah Angsur : 24 kali dengan rincian Rp 2,630,417 x 24
= Rp.63.130.008
Total Kerugian materil : Rp. 109,280,008.-

11. Kerugian masa depan karena Para Penggugat harus mencari rumah lain dengan metode pembayaran sejenis dengan nilai angsuran yang semuruhnya adalah Rp. 1.500.000/bulan (satu juta lima ratus ribu rupiah) seperti yang di lakukan Tergugat I (satu) di dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan (*opportunity loss*) dan Para Penggugat harus memperpanjang masa kontrakan rumah yang di tinggali saat ini, sehingga dengan demikian Para Penggugat mengalami kerugian Materil uang sebagai biaya pembayaran Pembangunan Rumah adalah Sebesar Rp. 2.988.057.754 (dua miliar Sembilan ratus delapan puluh delapan juta lima puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh empat rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- i. Penggugat I (satu): Rp 285.077.780 (dua ratus delapan puluh lima juta tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan,
- ii. Penggugat II (dua): Rp 233.831.658 (dua ratus tiga puluh tiga juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus lima puluh delapan rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- iii. Penggugat III (tiga): Rp 244.355.827 (dua ratus empat puluh empat juta tiga ratus lima puluh lima ribu delapan ratus dua puluh tujuh rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- iv. Penggugat IV (empat): Rp 290.500.000 (dua ratus sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- v. Penggugat V (lima): Rp 368.265.000 (tiga ratus enam puluh delapan juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- vi. Penggugat VI (enam): Rp 368.975.000 (tiga ratus enam puluh delapan juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- vii. Penggugat VII (tujuh): Rp 297,038.884 (dua ratus Sembilan puluh tujuh juta tiga puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- viii. Penggugat VIII (delapan): Rp 290.637.613 (dua ratus Sembilan puluh juta enam ratus tiga puluh tujuh ribu enam ratus tiga belas rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- ix. Penggugat IX (sembilan): Rp 279.820.000 (dua ratus tujuh puluh Sembilan juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- x. Penggugat X (sepuluh): Rp 241.619.992 (dua ratus empat puluh satu juta enam ratus sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh dua rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.

12. Biaya jasa layanan hukum sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh Juta rupiah)

5. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat untuk membayar kerugian Materil yang di alami Para Penggugat untuk seluruhnya sebesar Rp.5.000.000.000 (lima Miliar rupiah).
6. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat untuk membayar **kerugian Materil dan Imateril** yang di alami Para Penggugat untuk seluruhnya sebesar **Rp.8.842.636.000 (delapan miliar delapan ratus empat puluh dua juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah).**
7. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat untuk mengganti rugi Bunga sebesar 6% (enam persen) berdasar pasal 1250 KUHPerdara Jo. Stb. No. 22/1848 dari total keseluruhan tuntutan kerugian Materil dan
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang-barang yang bersangkutan untuk mengganti kerugian Materil maupun Imateril Para Penggugat:
- a. Meletakan sita jaminan terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah berikut segala isinya (namun tidak termasuk barang interior) atas tanah dan rumah yang di akui oleh Tergugat I (satu) rumah atau kedudukan Perseroan yang berada di Jalan Al Falah no 32 Rt 001 Rw 008 Kel harapan jaya Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor 16914;
- b. Meletakan sita jaminan terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah atau kantor dari Tergugat I (satu) berikut segala isinya (namun tidak termasuk barang interior) atas tanah yang terletak di wilayah Afara first hills Jalan Cibanteng raya Desa Cihideung Ilir Kec ciampea Kab

Halaman 42 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bogor 16620 sesuai dengan lokasi pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB);

c. Meletakkan sita jaminan terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah atau kantor dari Tergugat I (satu) berikut segala isinya (namun tidak termasuk barang interior) atas tanah yang terletak di wilayah Tergugat I (satu) yaitu di Afara cibinong Perumahan taman nusa citra Blok E2 Jalan sirojul Munir Rt006 rw007 Kel Nanggewer Kec Cibinong Kab Bogor.

d. Meletakkan Sita Jaminan, terhadap harta benda, baik yang bergerak maupun harta benda yang tidak bergerak milik Tergugat I (satu) dan/atau Tergugat II (dua) yang akan ditentukan dikemudian hari.

9. Menghukum Para Tergugat untuk' membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng.

10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwang som) Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari jika Tergugat I (satu) lalai melaksanakan putusan.

11. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);

SEHARUSNYA BERBUNYI:

Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat sah nya perjanjian menurut Undang-undang, dan tidak terlaksananya penyelesaian Pekerjaan Pembangunan Perumahan sesuai dengan maksud pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sehingga dengan demikian telah mengakibatkan kerugian baik secara Materill \ maupun Imaterill bagi Para Penggugat.

KERUGIAN MATERIL

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. Penggugat I | : Ahmad Syafrudin |
| Biaya Pemesanan (Booking fee) | : Rp. 2,000.000 |
| Uang muka (Down Payment) | : Rp. 35.250.000 |
| Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya | : Rp. 9,500,000 |
| Balik Nama, Biaya AJB, Biaya | |
| penulai/ appraisal, dan Biaya | |
| administrasi | |
| Sudah Angsur | : 20 kali dengan rincian Rp. 1.853.611 x |
| | 20= Rp.37.072.220 |
| Total Kerugian Penggugat I | : Rp. 83.822.220.- |
| 2. Penggugat II | : Dody Haryanto |
| Biaya Pemesanan (Booking fee) | : Rp. 2,000.000 |

Halaman 43 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Uang muka (Down Payment) : Rp. 29.250.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi
Sudah Angsur : 26 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 26
= Rp 41.318.342

Total Kerugian Penggugat II : Rp. 81.468.342

3. Penggugat III

: Eman
Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment) : Rp. 29.250.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya : Rp. 9,500.000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi
Sudah Angsur : 19 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 19
= 30.194.173

Total Kerugian Penggugat III : Rp. 70.944.173.-

4. Penggugat IV

: Hardiansyah
Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment) : Rp. 22.250.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya : Rp. 7,500.000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi
Sudah Angsur : 20 kali dengan rincian Rp 1.875.000 x 20
= Rp.37.500.000

Total Kerugian Penggugat IV : Rp. 69.500.000.-

5. Penggugat V

: Inge Julia Puspitahati
Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 3,000.000

Uang muka (Down Payment) : Rp. 29.500.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya : Rp. 9,500.000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi
Sudah Angsur : 19 kali dengan rincian Rp 2.365.000 x 19
= Rp.44.935.000

Total Kerugian Penggugat V : Rp. 86.935.000.-

6. Penggugat VI

: Muchamad Nukman
Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment) : Rp. 27.500.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya : Rp. 9,500.000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi
Sudah Angsur : 9 kali dengan rincian Rp 2,225,000 x 9 =
Rp.20.025.000

Total Kerugian Penggugat VI : Rp. 59,025,000.-

Halaman 44 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



- 7. Penggugat VII** : **Nastiti Widanty**
Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment) : Rp. 37.500.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya : Rp. 9,500,000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi
Sudah Angsur : 22 kali dengan rincian Rp 1.952.778 x 22
= Rp 42.961.116
Total Kerugian Penggugat VII : Rp. **91.961.116.-**
- 8. Penggugat VIII** : **R. Indra Rahandika**
Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment) : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya : Rp. 9,500,000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi
Sudah Angsur : 17 kali dengan rincian Rp 1.853.611 x 17
= Rp 31.512.387
Total Kerugian Penggugat VIII : Rp. **78.262.387.-**
- 9. Penggugat IX** : **Seni Cahayawati**
Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment) : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya : Rp. 8,900,000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi
Sudah Angsur : 22 kali dengan rincian Rp1.840.000 x 22 =
Rp 40.480,000
Total Kerugian Penggugat IX : Rp. **73.380.000.-**
- 10. Penggugat X** : **Wahyu Aditya Putra**
Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment) : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya : Rp. 9,500,000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi
Sudah Angsur : 24 kali dengan rincian Rp 2,630,417 x 24
= Rp.63.130.008
Total Kerugian Penggugat X : Rp. 109,280,008.-
- 11. Kerugian masa depan karena Para Penggugat harus mencari rumah lain dengan metode pembayaran sejenis dengan nilai angsuran yang semuruhnya adalah Rp.1.500.000/bulan (satu juta lima ratus ribu rupiah) seperti yang di lakukan Tergugat I (satu) di dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan**

Halaman 45 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*opportunity loss*) dan Para Penggugat harus memperpanjang masa kontrakan rumah yang di tinggali saat ini, sehingga dengan demikian Para Penggugat mengalami kerugian Materiil uang sebagai biaya pembayaran Pembangunan Rumah adalah Sebesar Rp. 2.988.057.754 (dua miliar Sembilan ratus delapan puluh delapan juta lima puluh tujuh ribu tujuh ratus lima puluh empat rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

(*opportunity loss*) kondisi merugi dari hilangnya kesempatan memperoleh rumah dimasa depan karena adanya pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan Para Tergugat dengan mengambil rumah dideveloper perumahan lain:

- i. Penggugat I (satu): Rp 285.077.780 (dua ratus delapan puluh lima juta tujuh puluh tujuh ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- ii. Penggugat II (dua): Rp 233.831.658 (dua ratus tiga puluh tiga juta delapan ratus tiga puluh satu ribu enam ratus lima puluh delapan rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- iii. Penggugat III (tiga): Rp 244.355.827 (dua ratus empat puluh empat juta tiga ratus lima puluh lima ribu delapan ratus dua puluh tujuh rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- iv. Penggugat IV (empat) : Rp 290.500.000 (dua ratus sembilan puluh juta lima ratus ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- v. Penggugat V (lima) : Rp 368.265.000 (tiga ratus enam puluh delapan juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- vi. Penggugat VI (enam): Rp 368.975.000 (tiga ratus enam puluh delapan juta Sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- vii. Penggugat VII (tujuh) : Rp 297.038.884 (dua ratus Sembilan puluh tujuh juta tiga puluh delapan ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- viii. Penggugat VIII (delapan): Rp 290.637.613 (dua ratus Sembilan puluh juta enam ratus tiga puluh tujuh ribu enam ratus tiga belas rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.
- ix. Penggugat IX (sembilan): Rp 279.820.000 (dua ratus tujuh puluh Sembilan juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.

Halaman 46 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- X. Penggugat X (sepuluh): Rp 241.619.992 (dua ratus empat puluh satu juta enam ratus sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh dua rupiah) dengan masa/waktu 15 (lima belas) tahun ke depan atau 180 bulan ke depan.

12. Biaya jasa layanan hukum sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).**

4. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat untuk membayar kerugian Materill yang di alami Para Penggugat untuk seluruhnya sebesar Rp.5.000.000.000 (lima Miliar rupiah).
5. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat untuk membayar kerugian Materill dan Imaterill yang di alami Para Penggugat untuk seluruhnya sebesar Rp.8.842.636.000 (delapan miliar delapan ratus empat puluh dua juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah).
6. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat untuk mengganti rugi Bunga sebesar 6% (enam persen) berdasar pasal 1250 KUHPerdara Jo. Stb, No. 22/1848 dari total keseluruhan tuntutan kerugian Materil dan Imaterill.
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang-barang yang bersangkutan untuk mengganti kerugian Materil maupun Immateriil Para Penggugat:
 - a. Meletakan sita jaminan terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah berikut segala isinya (namun tidak termasuk barang interior) atas tanah dan rumah yang di akui oleh Tergugat I (satu) rumah atau kedudukan Perseroan yang berada di Jalan Al Falah no 32 Rt 001 Rw 008 Kel harapan jaya Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor 16914
 - b. Meletakan sita jaminan terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah atau kantor dari Tergugat I (satu) berikut segala isinya (namun tidak termasuk barang interior) atas tanah yang terletak di wilayah Afara first hills Jalan Cibanteng raya Desa Cihideung Ilir Kec ciampea Kab Bogor 16620 sesuai dengan lokasi pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)
 - c. Meletakan sita jaminan terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah rumah atau kantor dari Tergugat I (satu) berikut segala isinya (namun tidak termasuk barang interior) atas tanah yang terletak di wilayah Tergugat I (satu) yaitu di Afara cibinong Perumahan taman nusa citra Blok E2 Jalan sirojul Munir Rt006 rw007 Kel Nanggewer Kec Cibinong Kab Bogor.
 - d. Meletakkan Sita Jaminan, terhadap harta benda, baik bergerak milik Tergugat I (satu) dan/atau Tergugat II (dua) yang bergerak

Halaman 47 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun harta benda yang tidak yang akan ditentukan dikemudian hari.

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng.
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwang som) Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari jika Tergugat I (satu) lalai melaksanakan putusan.
10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat menghadap Kuasa Hukumnya tersebut di persidangan, sedangkan untuk Tergugat I hadir Kuasa Hukumnya yaitu **Lava Sembada, S.H., Sutela, S.H., Genuari Waruwu, S.H.**, Para Advokat pada Law Office Lava Sembada & Associates, beralamat di Jl. Pandega No.35 Kedung Halang Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Mei 2020, sedangkan untuk Tergugat II tidak hadir walaupun telah dipanggil secara patut serta ketidakhadiran Tergugat tersebut tidak disebabkan oleh alasan yang sah menurut hukum karenanya ketidakhadiran Tergugat tersebut haruslah dianggap telah tidak menggunakan hak-haknya di persidangan;

Menimbang, bahwa Hakim Ketua menyatakan kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diupayakan untuk berdamai melalui proses mediasi sesuai dengan PERMA No.1 Tahun 2008 yang dilakukan oleh mediator yang disepakati oleh kedua belah pihak adalah yang ditunjuk oleh Majelis, yaitu: Ika Dharmawati, SH.MH sebagai mediator kemudian mediator mengupayakan perdamaian antara Penggugat dengan Para Tergugat;

Menimbang, bahwa karena upaya mediasi gagal maka Majelis melanjutkan persidangan dengan pembacaan gugatan dan Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan tersebut Tergugat I telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Exceptio Non Adimpleti Contractus

Bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya mengajukan mengajukan gugatan Pembatalan Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat II dimana salah satu alasannya adalah karena Tergugat I tidak dapat melaksanakan kewajibannya melakukan pembangunan unit rumah dan melakukan serah terima kunci kepada Para Penggugat

Halaman 48 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Bahwa klausul serah terima bangunan tersebut tertuang dalam pasal 3 butir 3,2 masing masing Perjanjian Pengikatan Jual beli yang telah dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat.

Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 31 Maret 2018 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat VI dengan Tergugat II, pasal 3 butir 3.2 menyatakan bahwa " *serah terima tanah dan bangunan akan dilaksanakan 16 bulan kedepan setelah penandatanganan perjanjian inr*

Sementara dalam dalil gugatannya halaman 19 (halaman 8 Perbaikan gugatan), Penggugat VI menyatakan "sudah bayar angsuran 9 kali*

Bahwa dari fakta tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa Penggugat VI tidak patut untuk menuntut prestasi dari Tergugat I atau Tergugat II karena Penggugat VI sendiri belum secara penuh melaksanakan prestasinya.

Bahwa mengingat dalam perjanjian timbal balik kedua prestasi secara timbal balik berhubungan sangat erat satu sama lain, maka kiranya bisa diterima bahwa kalau pihak yang satu menuntut pemenuhan dari pihak lain, pihak yang menuntut pemenuhan itu sendiri harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang disepakati pihak yang bersangkutan.

Bahwa dengan demikian adalah wajar menurut hukum apabila gugatan Para Penggugat masuk dalam Exceptio Non Adimpleti Contractus, sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Gugatan Penggugat Tidak jelas Kabur serta Tidak Tertentu (*Obscuur libelum*)

a. Kumulasi Subyektif

Bahwa Para Penggugat, sebanyak 10 (sepuluh orang) mengajukan gugatan secara bersama sama terhadap Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dalam satu gugatan. Penggabungan gugatan secara kumulasi subyektif yang dilakukan Para Penggugat tersebut tidak dibenarkan oleh Hukum dan melanggar tertib beracara. Seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan secara sendiri sendiri dengan alasan Para Penggugat masing masing telah terikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat I dan Tergugat II, dimana masing masing Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut mempunyai klausul yang berbeda antara yang satu dengan yang lainnya. Dengan dipaksakannya penyusunan gugatan secara kumulasi subyektif, menjadikan gugatan tersebut tidak jelas, kabur dan tidak tertentu (*Obscuur libelum*).

b. Kualitas Tergugat

Bahwa mencemnat bagian posita Para Penggugat pada halaman 17 Butir 13, dapat disimpulkan bahwa Para Tergugat mengajukan gugatan atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah dibuat antara Para



Penggugat dengan Tergugat I, Dan Para Penggugat menuntut supaya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dinyatakan demi hukum.

Bahwa Para Penggugat menyatakan bahwa perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang. Dalil Para Penggugat yang menyatakan perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang tentunya terkait dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

Namun disisi lain Para Penggugat menyatakan bahwa 'Para Penggugat meyakfni Tergugat I tidak akan mampu memenuhi janjinya karena tidak memiliki tanah. Yang artinya Tergugat I ingkar janji (wanprestasi) karena tidak dapat memenuhi janjinya sebagaimana dituangkan dalam PPJB.

Para Penggugat tidak secara spesifik menyebutkan kualitas Tergugat I apakah telah melakukan wanprestasi ataukah perbuatan melawan hukum, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat harus dinyatakan batal demi hukum.

Dengan terjadinya percampuran/penggabungan gugatan Wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan Hukum, Para Penggugat telah melanggar tertib beracara dalam perkara Perdata sebagaimana dimaksud dalam yurisprudensi MA No 1875/K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986. Jo Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tgl 29 Januari 2001

Dalam putusan Mahkamah Agung tersebut, disebutkan bahwa: "Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikarr secara tersendiri pula"

Jadi terbukti dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya selain itu antara posita (fundamentum petendi) dengan petitum tidak konsisten satu sama lainnya. Fakta tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

Bahwa keharusan posita (fundamentum petendi) harus konsisten dengan petitum tampak dalam putusan Mahkamah Agung RI No.67/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menegaskan sebagai berikut: "Bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita), maka permohonan kasasi diterima dan putusan Pengadifan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan".

DALAM KONVENSI

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi. mohon secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil Para Penggugat kecuali yang dengan secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
3. Bahwa Tergugat I adalah PT. Afara Mandiri Suryatama, Badan Hukum yang berkedudukan di Jl. Al Falah No. 32 Cikaret RT 001 RW 008 Kelurahan

Halaman 50 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harapan Jaya Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor, yang berdiri berdasarkan Akta Pendirian No. 6/2016 yang dibuat oleh Notaris Dra. Hj. Pttri Warsyam, SH., MM, M.Kn., dan telah mendapat pengesahan sebagai Badan Hukum dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Repblik Indonesia berdasarkan Keputusan No. AHU- 0041013 AH.01.01 Tahun 2016 tanggal 16 September 2016.

4. Bahwa Tergugat I, PT. Afara Mandiri Suryatama bergerak dibidang khususnya pengembang perumahan yang memasarkan/menjual perumahan siap huni dengan earn pembayaran Direct Ownor. dimana sistem Direct Owner ini digagas atau diprakarsai oleh Tergugat II, Puput Hasprianono

5. Bahwa pada saat berdirinya PT. Afara Mandiri Suryatama, susunan direksi dan komisaris adalah sebagai berikut:

Direktur Utama	: Farid Nurcahyono
Direktur	: Puput Hasprianono
Direktur	; Hanie Puspita Sari
Komisaris Utama	: Yandri Rovanka
Komisaris	: Yustian Mahdi
Komisans	; Azis Alwi

6. Bahwa pada tanggal 9 Oktober 2017 telah dilakukan RUPS dan dibuatkan Akta Keputusan Rapat No. 8 oleh Notaris Dra. Hj. Pitri Warsyam, SH., MM., M.Kn., mengenai perubahan direksi dan komisaris penjsahaan menjadi sebagai berikut:

Direktur Utama	: Puput Hasprianono
Direktur	: Farid Nurcahyono
Direktur	; Hanie Puspita Sari
Komisaris Utama	: Yandri Rovanka
Komisaris	: Yustian Mahdi
Komisans	; Azis Alwi

7. Bahwa pada 5 November 2019 telah dibuatkan Akta Keputusan Rapat No. 1 oleh Notaris Hermanto, SH., M.Kn., MH., mengenai Perubahan Peningkatan Modal Ditempatkan/Disetor PT. Afara Mandiri Suryatama, Perubahan Direksi dan Komisaris dan telah rnendapatkan persetujuan Perubahan Anggaran Dasar dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-0098752.AH.02 Tahun 2019, menjadi sebagai berikut:

Direktur	: Farid Nurcahyono
Komisaris	: Saaman

8. Bahwa Tergugat I, PT. Afara Mndiri Suryatama, pada prinsipnya merupakan Badan Hukum yang wujud atau entitasnya terpisah dan berbeda dari

Halaman 51 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemiliknya dalam hal ini dari pemegang saham dan terdapat pemisahan kekayaan Perusahaan dengan pemilik atau pemegang saham. Untuk mempertegas hal tersebut Tergugat I membuat rekening atas nama Perusahaan yaitu agar supaya dapat dipisahkan antara penerimaan dan pengeluaran untuk kepentingan perusahaan dan kepentingan pribadi.

9. Bahwa Tergugat I benar telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian dengan Para Penggugat, dimana perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai berikut:

Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat I yang diwakili oleh Farid Nurcahyono dengan:

- Dody Haryanto
- Eman
- Inge Julia Puspitahati
- Nastiti Widanty
- R. Indra Rahandika
- Seni Cahayawati
- Wahyu Adiyta Putra

Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat I yang diwakili oleh Puput Haspriatno dengan :

- Ahmad Syafoidin
- Hardiansyah
- Muchamad Nukman

10. Bahwa Tergugat I tidak pernah menerima pembayaran Down Paymen dan angsuran, baik secara langsung/cash maupun transfer ke rekening Perusahaan atas nama Tergugat I dari Para Penggugat, kecuali beberapa angsuran dari beberapa konsumen/Para Penggugat. Hal ini dikarenakan peran Tergugat II, Puput Haspriatno selaku Direktur Utama sekaligus selaku Owner sangat dominan dan signifikan sehingga kedudukan dan kewenangan anggota direksi lainnya tidak berjalan atau berfungsi sebagaimana mestinya; Selain itu, Tergugat II selaku owner yang telah menerima pembayaran Down Paymen ataupun angsuran dari Para Penggugat maupun konsumen lainnya melalui rekening pribadinya, tidak transparan dalam mengelola keuangan sehingga direksi lainnya kesulitan untuk mengetahui pengeluaran dan pemasukan keuangan di perusahaan.

11. Bahwa dengan adanya perubahan komposisi susunan direksi dan komisaris sebagaimana poin 7 diatas, Tergugat I terus berusaha melakukan penyelesaian pembangunan dan pembenahan administrasi dan manajemen



perusahaan sambil menunggu laporan pertanggungjawaban Tergugat II selama menjadi Direktur Utama;

12. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas gugatan Para Penggugat yang menuntut pembatalan Penktan Pengikatan Jual Beli dan pengembalian Down Paymen ataupun angsuran yang telah dibayarkan melalui rekening Tergugat I, karena Tergugat 1 telah mengeluarkan biaya baik untuk pembangunan maupun untuk pembangunan unit rumah, dan pembangunan unit rumah lainnya untuk Para Penggugat akan dilaksanakan secara bertahap sambil menunggu pembayaran angsuran dari konsumen lainnya.

13. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 13. sebab permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak memenuhi syarat hukum atau tidak beralasan sama sekali karena faktanya Para Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat bahwa Tergugat I akan memindah-tangankan dan atau manjaminkan tanah obyek sengketa kepada pihak lain.

Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 teiah ditegaskan syarat untuk mengajukan sita jaminan (*conservatoir beslag*), juga harus memenuhi syarat syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 05 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975

14. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat butir 10 sebab dalil Para Penggugat tersebut sama sekali tidak didukung bukti- bukti yang otentik sebagaimana syarat yang ditentukan dalam pasal 180 HIR dan juga posita maupun petitum Para Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI tanggal 1 Desember 1975 No. 06 tahun 1975 dan tanggal 17 Mei 1971 No. 03 tahun 1971.

Padahal menurut Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 3 tahun 1971 putusan *uitvoerbaar bij vooraad* dapat dijatuhkan dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- ada surat otentik atau tulisan tangan (*handshriff*) yang menurut undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
- ada putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti (*inkracht gewisde*) sebelumnya yang menguntungkan pihak Penggugat dan ada hubungan dengan gugatan yang bersangkutan;
- ada gugatan provisionil yang dikabulkan;
- dalam sengketa mengenai bezitrecht.

Sedangkan dalam gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat jelas tidak memenuhi syarat, baik yang ditentukan pasal 180 HIR maupun surat Edaran Mahkamah Agung RI tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa Tergugat I menolak dalil Para Penggugat butir 9 gugatannya dimana Para Penggugat menuntut pembayaran uang paksa sebesar Rp. 1.000,000 (satu juta rupiah) sefain tidak beralasan dan haruslah ditolak berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung 26 Februari 1973 No. 79 K/SIP/1972 yang menyatakan :

**Uang paksa (dwangsom) tidak beriak tertiadap tindakan untuk mem bay ar uang"*

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Para Penggugat selain dan selebihnya karena dalil Para Penggugat a quo tidak didasarkan pada hukum.

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, /Tergugat I mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima,

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas surat Jawaban tersebut, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan Replik pada persidangan tanggal 13 Agustus 2020 sedangkan Tergugat I tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti – bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 23 Desember 2017 yang di tanda tangani Penggugat I (satu) dan Para Tergugat. (Bukti P1.1);
2. Fotokopi dari asli Pembayaran biaya pemesanan (booking fee) sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah), (Bukti P1.2);
3. Fotokopi dari asli Pembayaran uang muka (Down Payment) sebesar Rp 35.250.000 (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang di bayarkan 2 (dua) kali secara angsur, (Bukti P1.3);
4. Fotokopi dari asli Pembayaran biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi total jumlah sebesar sebsar Rp 9.500.000 (sembilan juta lima ratus ribu rupiah),(Bukti P1.4);

Halaman 54 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi dari asli Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit yang di keluarkan ParaTergugat, yang surat tersebut di tujukan kepada Penggugat I (satu) tertanggal 23 Desember 2017, hal ini berkorelasi linier dengan Bukti P1.4, (Bukti P1.5);
6. Fotokopi dari asli Pembayaran angsuran ke-1 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, pembayaran PenggugatI (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.6);
7. Fotokopi dari asli Pembayaran angsuran ke-2 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, pembayaran Penggugat I(satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.7);
8. Fotokopi dari asli pembayaran angsuran ke-3 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, pembayaran Penggugat I(satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.8);
9. Fotokopi dari asli Pembayaran angsuran ke-4 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, pembayaran PenggugatI (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.9);
10. Fotokopi dari asli Pembayaran angsuran ke-5 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.10);
11. Fotokopi dari asli Pembayaran angsuran ke-6 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.11);
12. Fotokopi dari asli Pembayaran angsuran ke-7 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno,

Halaman 55 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.12);

13. Fotokopi dari asli pembayaran angsuran ke-8 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.13);
14. Bukti dari asli pembayaran angsuran ke-9 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.14);
15. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-10 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.15);
16. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-11 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.16)
17. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-12 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.17)
18. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-13 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.18)
19. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-14 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.18)

Halaman 56 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-15 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.18)
21. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-16 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.18)
22. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-17 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190120 atas nama pemilik Tergugat I (satu), pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.18)
23. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-18 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190120 atas nama pemilik Tergugat I (satu), pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.23)
24. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-19 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190120 atas nama pemilik Tergugat I (satu), pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.24)
25. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-20 yang di transfer oleh Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) ke BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190120 atas nama pemilik Tergugat I (satu), pembayaran Penggugat I (satu) tersebut di bayarkan melalui akun rekening Istrinya yang bernama Rosita. (Bukti P1.25)
26. Fotokopi dari asli Buku nikah Penggugat I (satu) dengan Istrinya yang bernama Rosita, yang di keluarkan resmi oleh Kantor urusan Agama (KUA) Penjaringan Jakarta Utara. (Bukti P1.26)
27. Fotokopi dari asli Bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 09 Juli 2017 yang di tanda tangani Penggugat I (satu) dan Para Tergugat. (Bukti P2.1)

Halaman 57 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya pemesanan (booking fee) sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah). (Bukti P2.2)
29. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran uang muka (Down Payment) sebesar Rp . 29.250.000 (dua puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang di keluarkan Para Tergugat. (Bukti P2.3)
30. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi total jumlah sebesar sebesar Rp 8.900.000 (delapan juta lsembilan ratus ribu rupiah). (Bukti P2.4)
31. Fotokopi dari asli Bukti Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit yang di keluarkan Para Tergugat, yang surat tersebut di tujukan kepada Penggugat II (dua) tertanggal 30 Juni 2017, hal ini berkorelasi linier dengan Bukti P2.4. (Bukti P2.5)
32. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-1 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P2.6)
33. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-2 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P2.7)
34. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-3 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P2.8)
35. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-4 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P2.9)
36. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-5 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P2.10)
37. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-6 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P2.11)

Halaman 58 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-7 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P2.12)
39. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-8 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P2.13)
40. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-9 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P2.14)
41. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-10 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P2.15)
42. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-11 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P2.16)
43. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-12 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P2.17)
44. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-13 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P2.18)
45. Print Out Bukti pembayaran angsuran ke-14 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P2.19)
46. Print Out Bukti pembayaran angsuran ke-15 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P2.20)

Halaman 59 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

47. Print Out Bukti pembayaran angsuran ke-16 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriantho. (Bukti P2.21)
48. Print Out Bukti pembayaran angsuran ke-17 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriantho. (Bukti P2.22)
49. Print Out Bukti pembayaran angsuran ke-18 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriantho. (Bukti P2.23)
50. Print Out Bukti pembayaran angsuran ke-19 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriantho. (Bukti P2.24)
51. Print Out Bukti pembayaran angsuran ke-20 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriantho. (Bukti P2.25)
52. Print Out Bukti pembayaran angsuran ke-21 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190050 atas nama pemilik Tergugat I (satu). (Bukti P2.26)
53. Print Out Bukti pembayaran angsuran ke-22 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190050 atas nama pemilik Tergugat I (satu). (Bukti P2.27)
54. Print Out Bukti pembayaran angsuran ke-23 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190050 atas nama pemilik Tergugat I (satu). (Bukti P2.28)
55. Print Out Bukti pembayaran angsuran ke-24 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190050 atas nama pemilik Tergugat I (satu). (Bukti P2.29)
56. Print Out Bukti pembayaran angsuran ke-25 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190050 atas nama pemilik Tergugat I (satu). (Bukti P2.30)

Halaman 60 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

57. Print Out Bukti pembayaran angsuran ke-26 yang di transfer oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) ke Bank BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190050 atas nama pemilik Tergugat I (satu). (Bukti P2.31)
58. Fotokopi dari asli Bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal tertanggal 27 Agustus 2017 yang di tanda tangani Penggugat III (tiga) dan Para Tergugat. (Bukti P3.1)
59. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya pemesanan (booking fee) sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah). (Bukti P3.2)
60. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran uang muka (Down Payment) sebesar Rp. 29.250.000 (dua puluh sembilan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). (Bukti P3.3)
61. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi total jumlah sebesar sebsar Rp 9.500.000 (Sembilan juta lima ratus ribu rupiah). (Bukti P3.4)
62. Fotokopi dari asli Bukti Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit yang di keluarkan Para Tergugat, yang surat tersebut di tujukan kepada Penggugat III (tiga) tertanggal 24 Agustus 2017, hal ini berkorelasi linier dengan Bukti P3.4. (Bukti P3.5)
63. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-1 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.6).
64. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-2 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.7)
65. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-3 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.8)
66. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-4 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat

Halaman 61 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.9)
67. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-5 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.10)
68. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-6 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.11)
69. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-7 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.12)
70. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-8 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.13)
71. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-9 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.14)
72. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-10 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.15)
73. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-11 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.16)
74. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-12 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.17)
75. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-13 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat

Halaman 62 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.18)
76. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-14 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.19)
77. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-15 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.20)
78. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-16 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.21)
79. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-17 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.22)
80. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-18 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.23)
81. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-19 yang di transfer oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P3.24)
82. Fotokopi dari asli Bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal tertanggal 28 Maret 2018 yang di tanda tangani Penggugat IV (empat) dan Para Tergugat. (Bukti P4.1)
83. Fotokopi dari asli Surat pernyataan tentang pembayaran biaya pemesanan (booking fee) sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah) (Bukti P4.2)
84. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran uang muka (Down Payment) sebesar Rp. 22.500.000 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). (Bukti P4.3)
85. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi total jumlah sebesar sebesar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah). (Bukti P4.4)

Halaman 63 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

86. Fotokopi dari fotokopi Bukti Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit yang di keluarkan Para Tergugat, yang surat tersebut di tujukan kepada Penggugat IV (empat) tertanggal 28 Maret 2018, hal ini berkorelasi linier dengan Bukti P4.4. (Bukti P4.5)
87. Fotokopi dari asli Bukti data pembayaran yang di keluarkan Para Tergugat untuk membuktikan pembayaran angsuran ke-1 hingga angsuran ke-20 di transfer oleh Penggugat IV (empat) kepada Para Tergugat. (Bukti P4.6)
88. Fotokopi dari asli Bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 27 Agustus 2017 yang di tanda tangani Penggugat V (lima) dan Para Tergugat. (Bukti P5.1)
89. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya pemesanan (booking fee) sebesar Rp 3.000.000 (tiga juta rupiah). (Bukti P5.2)
90. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran uang muka (Down Payment) sebesar Rp 29.500.000 (dua puluh sembilan juta lima ratus ribu rupiah). (Bukti P5.3)
91. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi total jumlah sebesar sebesar Rp 9.500.000 (Sembilan juta lima ratus ribu rupiah). (Bukti P5.4)
92. Fotokopi dari asli Bukti Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit yang di keluarkan Para Tergugat, yang surat tersebut di tujukan kepada Penggugat V (lima) tertanggal 24 Agustus 2017, hal ini berkorelasi linier dengan Bukti P5.4. (Bukti P5.5)
93. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-1 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Hasprianato. (Bukti P5.6)
94. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-2 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Hasprianato. (Bukti P5.7)
95. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-3 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Hasprianato. (Bukti P5.8)

Halaman 64 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

96. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-4 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Hasprianatno. (Bukti P5.9)
97. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-5 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Hasprianatno. (Bukti P5.10)
98. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-6 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Hasprianatno. (Bukti P5.11)
99. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-7 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Hasprianatno. (Bukti P5.12)
100. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-8 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Hasprianatno. (Bukti P5.13)
101. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-9 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Hasprianatno. (Bukti P5.14)
102. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-10 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Hasprianatno. (Bukti P5.15)
103. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-11 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua)

Halaman 65 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P5.16)

104. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-12 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P5.16)
105. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-13 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P5.18)
106. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-14 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P5.19)
107. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-15 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P5.20)
108. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-16 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P5.21)
109. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-17 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke rekening BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190058 atas nama pemilik rekening Tergugat I (satu). (Bukti P5.22)
110. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-18 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke rekening BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190058 atas nama pemilik rekening Tergugat I (satu). (Bukti P5.23)

Halaman 66 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

111. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-19 yang di transfer oleh Penggugat V (lima) melalui rekening Bank atas nama Suaminya Pungki Prayughi kepada Tergugat I (satu) ke rekening BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190058 atas nama pemilik rekening Tergugat I (satu). (Bukti P5.24)
112. Fotokopi dari asli Buku nikah Penggugat V (lima) dengan Suaminya yang bernama Pungki Prayughi, yang di dikeluarkan resmi oleh Kantor urusan Agama (KUA) Taman Sari Kabupaten Bogor. (Bukti P5.25)
113. Fotokopi dari asli Bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal tertanggal 31 Maret 2018 yang di tanda tangani Penggugat VI (enam) dan Para Tergugat. (Bukti P6.1)
114. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya pemesanan (booking fee) sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah). (Bukti P6.2)
115. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran uang muka (Down Payment) sebesar Rp . 27.500.000 (dua puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). (Bukti P6.3)
116. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi total jumlah sebesar sebesar Rp 9.500.000 (Sembilan juta lima ratus ribu rupiah). (Bukti P6.4)
117. Fotokopi dari asli Bukti Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit yang di dikeluarkan Para Tergugat, yang surat tersebut di tujukan kepada Penggugat VI (enam) tertanggal 31 Maret 2018, hal ini berkorelasi linier dengan Bukti P6.4. (Bukti P6.5)
118. Fotokopi dari fotokopi Bukti pembayaran angsuran ke-1 sampai ke -9 yang di transfer oleh Penggugat VI (enam) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, yang dibayarkan melalui rekening Bank atas nama istrinya Yulia Pramita Sari. (Bukti P6.6)
119. Fotokopi dari asli Buku nikah Penggugat VI (enam) dengan Istrinya yang bernama YULIA PARAMITHA SARI, yang di dikeluarkan resmi oleh Kantor urusan Agama (KUA) Periuk Kota Tangerang. (Bukti P6.7)
120. Fotokopi dari asli Bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 8 Oktober 2017 yang di tanda tangani Penggugat VII (tujuh) dan Para Tergugat. (Bukti P7.1)
121. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya pemesanan (booking fee) sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah). (Bukti P7.2)

Halaman 67 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

122. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran uang muka (Down Payment) sebesar Rp . 37.500.000 (tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah). (Bukti P7.3)
123. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi total jumlah sebesar sebesar Rp 9.500.000 (Sembilan juta lima ratus ribu rupiah). (Bukti P7.4)
124. Fotokopi dari asli Bukti Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit yang di keluarkan Para Tergugat, yang surat tersebut di tujukan kepada Penggugat VII (tujuh) tertanggal 8 Oktober 2017, hal ini berkorelasi linier dengan Bukti P7.4. (Bukti P7.5)
125. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-1 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.6)
126. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-2 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.7)
127. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-3 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.8)
128. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-4 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.9)
129. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-5 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.10)
130. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-6 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.11)
131. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-7 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik

Halaman 68 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.12)

132. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-8 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.13)
133. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-9 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.14)
134. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-10 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.15)
135. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-11 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.16)
136. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-12 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.17)
137. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-13 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.18)
138. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-14 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.19)
139. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-15 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.20)
140. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-16 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik

Halaman 69 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.21)

141. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-17 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.22)

142. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-18 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.23)

143. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-19 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.24)

144. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-20 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P7.25)

145. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-21 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) ke BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190058 atas nama pemilik Tergugat I (satu). (Bukti P7.26)

146. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-22 yang di transfer oleh Penggugat VII (tujuh) ke BNI SYARIAH dengan no Virtual Account 9881491720190058 atas nama pemilik Tergugat I (satu). (Bukti P7.27)

147. Fotokopi dari asli Bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 9 Juli 2017 yang di tanda tangani Penggugat VIII (delapan) dan Para Tergugat. (Bukti P8.1)

148. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya pemesanan (booking fee) sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah). (Bukti P8.2)

149. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran uang muka (Down Payment) sebesar Rp . 35.250.000 (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). (Bukti P8.3)

150. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi total jumlah sebesar sebsar Rp 9.500.000 (Sembilan juta lima ratus ribu rupiah). (Bukti P8.4)

151. Fotokopi dari asli Bukti Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit yang di keluarkan Para Tergugat, yang surat tersebut di tujukan kepada Penggugat

Halaman 70 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VIII (delapan) tertanggal. 30 Juni 2017, hal ini berkorelasi linier dengan Bukti P8.4. (Bukti P8.5)

152. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-1 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1210082610 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.6)
153. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-2 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1210082610 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.7)
154. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-3 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.8)
155. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-4 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.9)
156. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-5 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.10)
157. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-6 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.11)
158. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-7 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.12)
159. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-8 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.13)
160. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-9 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik

Halaman 71 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.14)

161. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-10 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.15)
162. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-11 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.16)
163. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-12 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.17)
164. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-13 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.18)
165. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-14 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.19)
166. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-15 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.20)
167. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-16 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.21)
168. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-17 yang di transfer oleh Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P8.22)
169. Fotokopi dari asli Bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 15 Juni 2017 yang di tanda tangani Penggugat IX (sembilan) dan Para Tergugat. (Bukti P9.1)

Halaman 72 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

170. Fotokopi dari asli Bukti P9.2 Bukti pembayaran biaya pemesanan (booking fee) sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah). (Bukti P9.2)
171. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran uang muka (Down Payment) sebesar Rp . 22.000.000 (dua puluh dua juta rupiah). (Bukti P9.3)
172. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi total jumlah sebesar sebsar Rp . 8.900.000 (delapan juta sembilan ratus ribu rupiah). (Bukti P9.4)
173. Fotokopi dari asli Bukti Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit yang di keluarkan Para Tergugat, yang surat tersebut di tujukan kepada Penggugat IX (sembilan) tertanggal 23 April 2017, hal ini berkorelasi linier dengan Bukti P9.4. (Bukti P9.5)
174. Fotokopi dari asli Bukti data pembayaran yang di keluarkan Para Tergugat untuk membuktikan pembayaran angsuran ke-1 hingga angsuran ke-22 di transfer oleh Penggugat IX (sembilan) kepada Para Tergugat. (Bukti P9.6)
175. Fotokopi dari asli Bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 24 Mei 2017 yang di tanda tangani Penggugat X (sepuluh) dan Para Tergugat. (Bukti P10.1)
176. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya pemesanan (booking fee) sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah). (Bukti P10.2)
177. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran uang muka (Down Payment) sebesar Rp 35,250,000 (tiga puluh lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). (Bukti P10.3)
178. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi total jumlah sebesar sebesar Rp .8.900.000 (delapan juta sembilan ratus ribu rupiah). (Bukti P10.4)
179. Fotokopi dari asli Bukti Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit yang di keluarkan Para Tergugat, yang surat tersebut di tujukan kepada Penggugat I (satu) tertanggal 13 April 2017, hal ini berkorelasi linier dengan Bukti P10.4. (Bukti P10.5)
180. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-1 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.6)
181. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-2 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik

Halaman 73 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.7)

182. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-3 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.8)
183. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-4 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.9)
184. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-5 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.10)
185. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-6 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.11)
186. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-7 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.12)
187. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-8 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.13)
188. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-9 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.14)
189. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-10 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.15)
190. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-11 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik

Halaman 74 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.16)

191. Bukti pembayaran angsuran ke-12 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.17)
192. Bukti pembayaran angsuran ke-13 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.18)
193. Bukti pembayaran angsuran ke-14 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.19)
194. Bukti pembayaran angsuran ke-15 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.20)
195. Bukti pembayaran angsuran ke-16 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.21)
196. Bukti pembayaran angsuran ke-17 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.22)
197. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-18 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.23)
198. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-19 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.24)
199. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-20 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik

Halaman 75 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.25)

200. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-21 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.26)
201. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-22 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.27)
202. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-23 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.28)
203. Fotokopi dari asli Bukti pembayaran angsuran ke-24 yang di transfer oleh Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) ke Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno. (Bukti P10.29)
204. Fotokopi dari asli Surat resmi dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) dengan nomor surat 503 / 952 tertanggal 26 Mei 2020. (Bukti P.11)
205. Fotokopi dari asli Surat keterangan resmi dari Kepala Desa Cihideung Ilir nomor 500/21/IV/20 tertanggal 22 April 2020. (Bukti P.12)
206. Fotokopi dari asli Bukti kerugian Para Penggugat atas akibat-akibat hubungan hukum dengan Para Tergugat sehingga membuat Para Penggugat membayar Jasa Hukum kepada Kantor Hukum Libertarian sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah). (Bukti P.13)
207. Fotokopi dari asli Bukti pemberitahuan pesan whatsapp melalui whatsapp grup yang di sampaikan Tergugat I (satu) tentang pemberitahuan perubahan kewajiban pembayaran transfer angsur setiap bulan dari Bank Muamalat milik Tergugat II (dua) dengan nomor rekening Bank 1240006712 atas nama Puput Haspriatno, yang kemudian di alihkan/di ganti ke no Virtual Account 9881491720190058 atas nama pemilik Tergugat I (satu). (Bukti P.14)
208. Print out Profil Perusahaan PT AFARA MANDIRI SURYATAMA yang di keluarkan resmi oleh Ditjen AHU Kementerian Hukum dan HAM. (Bukti P-15)
 - a. Nomor SP data: AHU-0041013.AH.10.10.Tahun 2016
 - b. Tanggal SP data perseroan : 16 September 2016

Halaman 76 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. NPWP Perseroan : 76.963.987.3-403.000
 - d. Jangka Waktu Perseroan : Tidak Terbatas
 - e. Status Perseroan : Tertutup
 - f. Farid Nurcahyono Nik. 3201012507820014 jabatan Direktur Utama
 - g. Puput Haspriatno Nik. 3201132910880002 jabatan Direktur
 - h. Nama Notaris : DRA. HJ. Pitriwarsyam,S.H.,MM M.KN.
 - i. Kedudukan Notaris : Kabupaten Bogor
 - j. Nomor Akta : 06
 - k. Tanggal Akta : 08 Agustus 2016
209. Fotokopi dari asli Bukti tanda terima surat somasi tertanggal 09 april 2020.
(Bukti P16)
210. Fotokopi dari asli Bukti surat resmi dari Tergugat I (satu) selaku pengembang yang berisi tentang Peringatan Pembayaran Angsuran. (Bukti P17)
211. Fotokopi dari asli Bukti gambar denah rancangan rumah yang di keluarkan Tergugat I (satu) selaku pengembang. (Bukti P18)
212. Fotokopi dari asli Bukti tagihan pembayaran sewa rumah Penggugat I (satu) yang masih berlangsung sampai hari ini, pembayaran rumah tersebut akibat dari ketidakjelasan pembangunan dan objek-objek yang di janjikan Para Tergugat. (Bukti P19)
213. Fotokopi dari asli Bukti tagihan pembayaran sewa rumah Penggugat II (dua) yang masih berlangsung sampai hari ini, pembayaran rumah tersebut akibat dari ketidakjelasan pembangunan dan objek-objek yang di janjikan Para Tergugat. (Bukti P20)
214. Fotokopi dari asli Bukti tagihan pembayaran sewa rumah Penggugat III (tiga) yang masih berlangsung sampai hari ini, pembayaran rumah tersebut akibat dari ketidakjelasan pembangunan dan objek-objek yang di janjikan Para Tergugat. (Bukti P21)
215. Fotokopi dari asli Bukti tagihan pembayaran sewa rumah Penggugat IV (empat) yang masih berlangsung sampai hari ini, pembayaran rumah tersebut akibat dari ketidakjelasan pembangunan dan objek-objek yang di janjikan Para Tergugat. (Bukti P22)
216. Fotokopi dari asli Bukti tagihan pembayaran sewa rumah Penggugat V (lima) yang masih berlangsung sampai hari ini, pembayaran rumah tersebut akibat dari ketidakjelasan pembangunan dan objek-objek yang di janjikan Para Tergugat. (Bukti P23)
217. Fotokopi dari asli Bukti tagihan pembayaran sewa rumah Penggugat VI (enam) yang masih berlangsung sampai hari ini, pembayaran rumah tersebut

Halaman 77 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat dari ketidakjelasan pembangunan dan objek-objek yang di janjikan Para Tergugat. (Bukti P24)

218. Fotokopi dari asli Bukti tagihan pembayaran sewa rumah Penggugat VII (tujuh) yang masih berlangsung sampai hari ini, pembayaran rumah tersebut akibat dari ketidakjelasan pembangunan dan objek-objek yang di janjikan Para Tergugat. (Bukti P25)

219. Fotokopi dari asli Bukti tagihan pembayaran sewa rumah Penggugat VIII (delapan) yang masih berlangsung sampai hari ini, pembayaran rumah tersebut akibat dari ketidakjelasan pembangunan dan objek-objek yang di janjikan Para Tergugat. (Bukti P26)

220. Fotokopi dari asli Bukti tagihan pembayaran sewa rumah Penggugat IX (sembilan) yang masih berlangsung sampai hari ini, pembayaran rumah tersebut akibat dari ketidakjelasan pembangunan dan objek-objek yang di janjikan Para Tergugat. (Bukti P27)

221. Fotokopi dari asli Bukti tagihan pembayaran rumah Penggugat X (sepuluh) yang masih berlangsung sampai hari ini, pembayaran rumah tersebut akibat dari ketidakjelasan pembangunan dan objek-objek yang di janjikan Para Tergugat. (Bukti P28)

Fotokopi surat-surat bukti tersebut kemudian diteliti dan dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti bertanda bukti P4.5 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya, P2.19 – P.2.31, P.15 yang merupakan hasil cetakan, namun keseluruhannya telah dibubuhi materai secukupnya serta dilegalisir dan selanjutnya keseluruhan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Hukum Penggugat;

Menimbang, bahwa disamping surat-surat bukti tersebut Penggugat juga mengajukan saksi-saksi dalam persidangan yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Saksi MARDIANA. S.H.**, di bawah sumpah menurut agamanya, di persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Para Penggugat.
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I tetapi kenal dengan Tergugat II sdr PUPUT;
- Bahwa Saksi adalah konsumen, dan selama 18 bulan rumahnya belum di bangun oleh PT.AFARA;
- Bahwa Setahu saksi pada tahun 2017 awal lihat iklan di Instagram ada perumahan Syariah dan menghubungi ibu Halimah.
- Bahwa Saksi ketemu dengan saudara Reza dan diajak ke lokasi;

Halaman 78 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi cocok dan sudah membayar booking Fee ke Rekening PT. PT.AFARA;
- Bahwa Saksi menyetor uang untuk Booking Fee pada bulan Juli 2017;
- Bahwa Saksi di hubungi oleh Surveyor dari PT.AFARA dan menjelaskan secara detail oleh bapak Andi dan menunjukkan surat tugas, menjelaskan metode pembayaran secara transfer, saksi tanda tangan di Notaris, PPJB pada tanggal 28 Agustus 2018;
- Bahwa Setahu saksi Bapak Farid dari PT AFARA yang menjelaskan ada perubahan lokasi kepada saksi dan konsumen lainnya;
- Bahwa Saksi tidak kenal konsumen lainnya;
- Bahwa saksi ownernya PT.AFARA PUPUT dan FARID.
- Bahwa owner PT.AFARA janji akan segera di bangun perumahannya;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan konsumen lainnya, tapi kenal dengan mereka melalui WA group.
- Setahu saksi tidak ada rumah contoh.
- Bahwa kendalanya dalam pembangunan karena di pindah posisinya di depan.
- Bahwa setahu saksi dalam perjanjian Pembayaran secara cicil dan melalui Bank Muamalat a.n PUPUT.
- Bahwa saksi ada perjanjian untuk perpindahan;
- Bahwa saksi Para Tergugat telah menempatkan objek tanah yang tidak jelas pada perjanjian jual beli, bahwa pada intinya objek tanah pembangunan termaktub pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Para Penggugat dan Para Tergugat adalah tanah fiktif;
- Bahwa saksi sebagai pengembang PT Afara Mandiri Suryatama tidak memiliki izin mendirikan bangunan;
- Bahwa setahu saksi objek tanah dan lokasi yang di jadikan iklan di social media untuk meyakinkan calon konsumen, hingga kini masih berwujud kebun atau tanah kosong.
- Bahwa saksi Saudara Farid Nurcahyono dan Saudara Puput Haspriatno, keduanya adalah Direktur dari PT Afara Mandiri Suryatama;

2. Saksi **ALFAN ANUGRAH** ,di bawah sumpah menurut agamanya, di persidangan menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Para Penggugat.
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I tetapi kenal dengan Tergugat II sdr PUPUT;
- Bahwa saksi pengembang PT Afara Mandiri Suryatama tidak memiliki izin mendirikan bangunan.

Halaman 79 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu bukti Bukti P.11 tentang Surat resmi dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) dengan nomor surat 503 / 952 tertanggal 26 Mei 2020;
- Bahwasetahu saksi sebagai pengembang PT Afara Mandiri Suryatama tidak memiliki tanah yang jelas.
- Bahwasetahu saksi ada peralihan pembayaran kewajiban angsur setiap bulan yaitu dari rekening Direktur Puput Haspriatno ke rekening virtual account PT Afara Mandiri Suryatama, hal ini linier dengan bukti Bukti P.14.
- Bahwasetahu saksi perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Para Penggugat dan Para Tergugat adalah benar di tanda tangani Para Tergugat.
- Bahwasetahu saksi dengan bukti Bukti P.11 tentang Surat resmi dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) dengan nomor surat 503 / 952 tertanggal 26 Mei 2020;
- Bahwasetahu saksi pengembang PT Afara Mandiri Suryatama tidak memiliki tanah yang jelas, hal ini sesuai bukti Bukti P.12 tentang surat resmi (asli) yang di keluarkan Kepala Desa Cihideung Ilir nomor 500/21/IV/20 tertanggal 22 April 2020;
- Bahwasetahu saksi peralihan pembayaran kewajiban angsur setiap bulan yaitu dari rekening Direktur Puput Haspriatno ke rekening virtual account PT Afara Mandiri Suryatama, sebagaimana bukti Bukti P.14.
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani Para Penggugat dan Para Tergugat adalah benar di tanda tangani Para Tergugat.

Menimbang, bahwa untuk memprekuat dalil bantahannya, Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan fotokopi surat bukti yang telah diberi materai secukupnya disesuaikan dengan aslinya di persidangan masing-masing sebagai berikut:

1. Fotokopi dari asli Akta Pendirian No. 06 PT. Afara Mandiri Suryatama tanggal 08 Agustus 2016. (Bukti TI-1);
2. Fotokopi dari Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No.0041013.AH.01.01.Tahun2016 tentang Pengesahan pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Afara Mandiri Suryatama (Bukti TI-2);
3. Fotokopi dari asli Surat Keterangan Domisili Usaha No. 503/02/IX/2016 tanggal 02 September 2016. (Bukti TI-3);
4. Fotokopi dari Surat Izin Usaha Perdagangan Np. 510.41/028/0332 tanggal 30 September 2016 (Bukti TI-4);
5. Fotokopi dari asli Tanda Daftar Perusahaan PT. Afara Mandiri Suryatama tanggal 30 September 2016. (Bukti TI-5);
6. Fotokopi dari asli Nomor Pokok Wajib Pajak No. 76.963.987.3- 403.000 PT. Afara Mandiri Suryatama. (Bukti TI-6);

Halaman 80 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi dari asli Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 8 tanggal 09 Oktober 2017. (Bukti TI-7);
8. Fotokopi dari asli Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 05 November 2019. (Bukti TI-8);
9. Fotokopi dari asli Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RO No. 0098752.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 27 November 2019 tentang Poersetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Afara Mandiri Suryatama. (Bukti TI-9);

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I mengajukan Kesimpulan tertanggal 24 September 2020;

Menimbang, bahwa setelah itu Penggugat tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan pada akhirnya memohon Putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala hal ihwal yang termuat di dalam Berita Acara Pemeriksaan ini dianggap satu kesatuan dengan Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawaban mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi mengenai yakni :

1. Exceptio Non Adimpleti Contractus

Bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya mengajukan gugatan Pembatalan Pengikatan Jual Beli yang dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat 1 dan Tergugat II dimana salah satu alasannya adalah karena Tergugat 1 tidak dapat melaksanakan kewajibannya melakukan pembangunan unit rumah dan melakukan serah terima kunci kepada Para Penggugat.

Bahwa klausul serah terima bangunan tersebut tertuang dalam pasal 3 butir 3,2 masing masing Perjanjian Pengikatan Jual beli yang telah dibuat oleh Para Penggugat dan Tergugat.

Bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 31 Maret 2018 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat VI dengan Tergugat II, pasal 3 butir 3.2 menyatakan bahwa " serah terima tanah dan bangunan akan dilaksanakan 16 bulan kedepan setelah penandatanganan perjanjian ini Sementara dalam dalil gugatannya halaman 19 (halaman 8 Perbaikan gugatan), Penggugat VI menyatakan "sudah bayar angsuran 9 kali"

Halaman 81 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari fakta tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa Penggugat VI tidak patut untuk menuntut prestasi dari Tergugat I atau Tergugat II karena Penggugat VI sendiri belum secara penuh melaksanakan prestasinya.

Bahwa mengingat dalam perjanjian timbal balik kedua prestasi secara timbal balik berhubungan sangat erat satu sama lain, maka kiranya bisa diterima bahwa kalau pihak yang satu menuntut pemenuhan dari pihak lain, pihak yang menuntut pemenuhan itu sendiri harus memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian yang disepakati pihak yang bersangkutan.

Bahwa dengan demikian adalah wajar menurut hukum apabila gugatan Para Penggugat masuk dalam Exceptio Non Adimpleti Contractus, sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa Prinsip exceptio non adimpleti contractus diatur dalam hukum perjanjian, yaitu yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1478 KUHPerdara. Pasal 1478 menyebutkan bahwa "si penjual tidak diwajibkan menyerahkan barangnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya". Ketentuan pasal tersebut dapat diartikan bahwa penjual dapat menolak untuk melakukan kewajibannya berupa penyerahan barang karena si pembeli tidak melaksanakan kewajibannya. Adanya kata "tidak diwajibkan" pada ketentuan Pasal 1478 KUHPerdara bermakna penjual diperbolehkan untuk tidak melaksanakan kewajibannya, dengan ketentuan pembeli tidak melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu sesuai dengan yang disepakati. Ketentuan Pasal 1478 KUHPerdara bertujuan agar terdapat suatu keadilan yang mana salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian, jangan sampai pihak lainnya dipaksakan untuk melaksanakan kewajibannya.

Asser-Rutten berpendapat bahwa exceptio non adimpleti contractus dapat diajukan mengingat dalam perjanjian timbal balik para pihak telah menjanjikan prestasi yang saling bergantung antara satu dengan yang lain. Di dalam jual beli, baik pihak pembeli hendak membeli sebuah rumah maupun karena penjual juga telah sepakat dengan harga jual belinya. Sepakat akan benda yang dibeli tergantung pada harga yang telah disetujui. Ini berarti prestasi untuk membayar harga jual beli bergantung langsung pada prestasi untuk menyerahkan bendanya. Akibatnya pihak yang telah menolak memenuhi prestasi yang telah dijanjikan, tetapi menuntut pelaksanaan prestasi oleh pihak lawan bertindak tanpa itikad baik.

Menimbang, bahwa eksepsi diatas setelah majelis Hakim mempertimbangkan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi a quo haruslah di buktikan di dalam pokok perkara siapa yang telah melakukan wanprestasi, sehingga eksepsi a quo patut untuk di tolak;

2. Gugatan Penggugat Tidak jelas Kabur serta Tidak Tertentu (*Obscuur libelum*)

a. Kumulasi Subyektif

Bahwa Para Penggugat, sebanyak 10 (sepuluh orang) mengajukan gugatan secara bersama sama terhadap Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dalam

Halaman 82 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu gugatan. Penggabungan gugatan secara kumulasi subyektif yang dilakukan Para Penggugat tersebut tidak dibenarkan oleh Hukum dan melanggar tertib beracara. Seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan secara sendiri sendiri dengan alasan Para Penggugat masing masing telah terikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat I dan Tergugat II, dimana masing masing Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut mempunyai klausul yang berbeda antara yang satu dengan yang lainnya. Dengan dipaksakannya penyusunan gugatan secara kumulasi subyektif, menjadikan gugatan tersebut tidak jelas, kabur dan tidak tertentu (*Obscur fibelum*).

b. Kualitas Tergugat

Bahwa mencemnati bagian posita Para Penggugat pada halaman 17 Butir 13, dapat disimpulkan bahwa Para Tergugat mengajukan gugatan atas dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah dibuat antara Para Penggugat dengan Tergugat I, Dan Para Penggugat menuntut supaya Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dinyatakan demi hukum.

Bahwa Para Penggugat menyatakan bahwa perjanjian tersebut bertentangan dengan undang undang. Dalil Para Penggugat yang menyatakan perjanjian tersebut bertentangan dengan undang undang tentunya terkait dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

Namun disisi lain Para Penggugat menyatakan bahwa 'Para Penggugat meyakfni Tergugat I tidak akan mampu memenuhi janjinya karena tidak memiliki tanah. Yang artinya Tergugat I ingkar janji (*wanprestasi*) karena tidak dapat memenuhi janjinya sebagaimana dituangkan dalam PPJB.

Para Penggugat tidak secara spesifik menyebutkan kualitas Tergugat I apakah telah melakukan *wanprestasi* ataupun perbuatan melawan hukum, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat harus dinyatakan batal demi hukum.

Dengan terjadinya percampuran/penggabungan gugatan *Wanprestasi* dengan gugatan perbuatan melawan Hukum, Para Penggugat telah melanggar tertib beracara dalam perkara Perdata sebagaimana dimaksud dalam yurisprudensi MA No 1875/K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986. Jo Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tgl 29 Januari 2001

Dalam putusan Mahkamah Agung tersebut, disebutkan bahwa: "Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikarr secara tersendiri pula"

Jadi terbukti dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak konsisten dan bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil lainnya selain itu antara posita (*fundamentum petendi*) dengan petitum tidak konsisten satu sama lainnya. Fakta tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

Halaman 83 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keharusan posita (fundamentum petendi) harus konsisten dengan petitum tampak dalam putusan Mahkamah Agung RI No.67/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menegaskan sebagai berikut: "Bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita), maka permohonan kasasi diterima dan putusan Pengadifan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan".

Menimbang, bahwa eksepsi kedua ini dalam poin A, Majelis Hakim berpendapat bahwa telah menjadi Hak bagi Para Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat oleh karena subyek dan obyek gugatan adalah sama yakni Subyeknya para Tergugat dan obyeknya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah di sepakati oleh para pihak, sehingga jika dihubungkan dengan Asas peradilan cepat dan biaya ringan dapat disimpulkan bahwa untuk kepastian hukum masyarakat pencari keadilan dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan dapat terlayani dengan cepat dan terhindar dari Putusan yang akan dihasilkan berbeda-beda;

Menimbang, bahwa eksepsi kedua poin B Yakni gugatan para penggugat yang ditujukan ke para tergugat melanggar Undang-undang, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pokok gugatan para penggugat adalah pembatalan perjanjian jual beli dan ganti kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan tergugat yang melanggar hukum artinya adanya perjanjian perikatan yang tidak dijalankan oleh para tergugat sebagaimana isi dari perjanjian jual beli yang telah di sepakati;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas, dapat disimpulkan eksepsi kedua poin A dan B telah pula masuk pokok perkara sehingga eksepsi a quo patut pula untuk di tolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan yang di tanda tangani oleh masing-masing Para Penggugat dan Tergugat I (satu), yang di terangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) termaktub, bahwa Tergugat I (satu) bermaksud akan menjual dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan kepada Para Penggugat diatas tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 1674 yang lokasinya terletak di Desa Cihideung ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor Jawa barat;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban yang menerangkan pada pokoknya yakni bahwa Tergugat I tidak pernah menerima pembayaran Down Paymen dan angsuran, baik secara langsung/cash maupun transfer ke rekening Perusahaan atas nama Tergugat I dari Para Penggugat, kecuali beberapa angsuran dari beberapa konsumen/Para Penggugat. Hal Ini dikarenakan peran Tergugat II, Puput Haspriatno selaku Direktur Utama sekaligus selaku Owner sangat dominan dan signifikan sehingga kedudukan dan kewenangan anggota direksi

Halaman 84 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya tidak berjalan atau berfungsi sebagaimana mestinya; Selain itu, Tergugat II selaku owner yang telah menerima pembayaran Down Paymen ataupun angsuran dari Para Penggugat maupun konsumen lainnya melalui rekening pribadinya, tidak transparan dalam mengelola keuangan sehingga direksi lainnya kesulitan untuk mengetahui pengeluaran dan pemasukan keuangan di perusahaan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para penggugat dibantah, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum majelis hakim mempertimbangkan pokok persengketaan antara para penggugat dan para tergugat, maka majelis hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan sah dan berharga bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perumahan Afara First Hills antara para penggugat dan para Tergugat yang mana telah diakui di persidangan oleh pihak Tergugat I bahwa Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) terhadap sebidang tanah dan bangunan dari Para Penggugat di lokasi tanah Hak Milik Adat Girik Nomor 1674 yang lokasinya terletak di Desa Cihideung ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor Jawa barat (Vide P1.1, P2.1; P3.1, P4.1, P5.1, P6.1, P7.1, P8.1, P9.1, P10.1)

Menimbang, bahwa perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) antara para penggugat dan Para Tergugat, telah diakui oleh Tergugat I bahwa posisi tergugat II menandatangani saat menjabat sebagai owner/Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama dan selebihnya ditandatangani oleh Farid Nurcahyono atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya adalah adanya perbuatan yang dilakukan Para Tergugat terhadap kesepakatan Perikatan Jual beli (PPJB) atas tanah dan bangunan sehingga menuntut pembatalan perjanjian dan meminta ganti kerugian;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil para penggugat, di persidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P1.1 sampai dengan P.28 serta telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yakni saksi Mardiana, SH dan saksi Alfian Anugrah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T1.1 sampai dengan bukti T1.9;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa atas syarat pertama dan kedua merupakan syarat subyektif yang mana menimbulkan konsekuensi "dapat dibatalkan", dan selama persidangan

Halaman 85 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik Para Penggugat yang merupakan Pihak Kedua dalam PPJB dan Para Tergugat yang merupakan Pihak Pertama dalam PPJB sama-sama mengakui adanya Perjanjian tersebut dan tidak membantah diadakannya perjanjian serta Para Penggugat dan Tergugat I sama-sama menjadikan alat bukti suratnya dalam persidangan ini saling bersesuaian (Vide Bukti P1.1, P2.1; P3.1, P4.1, P5.1, P6.1, P7.1, P8.1, P9.1, P10.1 dan Bukti T1.1, T1.2), dan oleh karenanya majelis Hakim berpendapat syarat pertama dan kedua dari syarat sahnya PPJB telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa dalam PPJB juga telah menjelaskan prestasi yang jelas dari masing-masing pihak dan PPJB dibuat tidak bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan, dan oleh karenanya syarat sah perjanjian ketiga dan keempat juga telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa semua syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah terpenuhi dalam PPJB Para Penggugat dan Para Tergugat di Perumahan Afara First Hills yang terletak di Desa Cihideung ilir Kecamatan Ciampea Kabupaten Bogor Jawa barat (Vide Bukti P1.1, P2.1; P3.1, P4.1, P5.1, P6.1, P7.1, P8.1, P9.1, P10.1);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan pertimbangan Pokok sengketa antara para pihak yaitu bahwa dalil para penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana dalam PPJB sedangkan dalil Tergugat I telah melanggar perjanjian sebagaimana isi PPJB;

Menimbang, bahwa untuk membukikan dalilnya para penggugat telah mengajukan saksi Mardiana, SH yang telah disumpah yang menerangkan pada pokoknya bahwa saksi merupakan Konsumen Tergugat I dan telah membayar Booking Fee, Dp rumah serta telah membayar 18 kali angsuran perumahan ke Tergugat I melalui rekening Bank Muamalat atas nama Tergugat II namun sampai sekarang rumah saksi belum juga dibangun karena diatas tanah tersebut masih berupa kebun dan tanah kosong;

Bahwa saksi mengetahui perumahan ini pada tahun 2017 melalui Instagram dan kemudian saksi langsung ke lokasi bertemu dengan bapak Andi suversvisor PT Afara;

Menimbang, bahwa saksi Alfian Anugrah menerangkan pada pokoknya bahwa pengembang perumahan dari PT Afara Mandiri Suryatama tidak memiliki izin Mendirikan bangunan (IMB) dan tidak mempunyai tanah yang jelas serta ada surat yang dikeluarkan oleh kepala desa yang menerangkan bahwa tanah tersebut milik orang lain sebagaimana bukti P.12 yang diperlihatkan didepan persidangan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah pula mengajukan bukti surat P1.1 sampai dengan P.28 sebagaimana tersebut diatas berupa PPJB, booking fee, Down Payment, pembayaran biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik nama, biaya Akta Jual beli, biaya penilai/appraisal dan biaya administrasi namun sampai sekarang bangunan rumah yang dijanjikan akan dibangun tidak dapat direalisasikan sesuai

Halaman 86 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

batas waktu 18 bulan sebagaimana isi PPJB yang telah disepakati Bersama para pihak;

Menimbang, bahwa diatas tanah yang akan dibangun perumahan sebagaimana bukti P.11 menerangkan bahwa PT Afara Mandiri Suryatama tidak memiliki izin dan tidak mempunyai permohonan izin mendirikan perumahan dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan terpadu satu pintu di Pemerintahan Kabupaten Bogor hal ini bersesuaian pula dengan bukti P.12 yang menerangkan bahwa diatas tanah a quo masih milik orang lain atas nama Tatang Muhtadin serta tanah selebihnya tidak ditemukan datanya sebagaimana arsip dikantor kepala Desa Cihideung ilir kabupaten Bogor;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat dapat membuktikan dalilnya sehingga para Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi dengan demikian petitum pokok para penggugat poin ke 2 (dua) beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalil tergugat I yang menyatakan bahwa menolak dalil para penggugat dengan alasan bahwa Tergugat I tidak pernah menerima pembayaran Down Paymen dan angsuran, baik secara langsung/cash maupun transfer ke rekening Perusahaan atas nama Tergugat I dari Para Penggugat, kecuali beberapa angsuran dari beberapa konsumen/Para Penggugat. Hal Ini dikarenakan peran Tergugat II, Puput Haspriatno selaku Direktur Utama sekaligus selaku Owner sangat dominan dan signifikan sehingga kedudukan dan kewenangan anggota direksi lainnya tidak berjalan atau berfungsi sebagaimana mestinya;

Selain itu, Tergugat II selaku owner yang telah menerima pembayaran Down Paymen ataupun angsuran dari Para Penggugat maupun konsumen lainnya melalui rekening pribadinya, tidak transparan dalam mengelola keuangan sehingga direksi lainnya kesulitan untuk mengetahui pengeluaran dan pemasukan keuangan di perusahaan.

Bahwa dengan adanya perubahan kembali susunan direksi dan komisaris sebagaimana poin 7 diatas, Tergugat I terus berusaha melakukan penyelesaian pembangunan dan pembenahan administrasi dan manajemen perusahaan sambil menunggu laporan pertanggungjawaban Tergugat II selama menjadi Direktur Utama;

Menimbang, bahwa dalil tergugat I diatas telah jelas menerangkan bahwa Tergugat II selaku owner atau Direktur Utama PT Afara tidak transparan dalam mengelola keuangan perusahaan, bahwa dari dalil tersebut telah jelas bahwa kelalaian berada pada pihak perusahaan PT Afara dalam menjalankan PPJB kepada para penggugat sehingga tidak dipenuhinya prestasi para Tergugat, sehingga dengan demikian dalil pokok tergugat I beralasan hukum untuk ditolak;

Halaman 87 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan pertimbangan petitum ke 3 (tiga) penggugat yakni berupa pembayaran secara tanggung renteng para tergugat atas kerugian materil yang dialami para Penggugat sebesar Rp.3.842.636.000 (tiga milyar delapan ratus empat puluh dua juta enam ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil para penggugat Majelis hakim berpendapat bahwa kerugian materil yang dialami oleh para penggugat a quo haruslah kerugian yang diderita nyata nya akibat PPJB yang telah dilanggar oleh para tergugat sedangkan kerugian lainnya berupa pembayaran kontrakan rumah dan kerugian masa depan yang di dalilkan para penggugat sangatlah sumir dan merupakan hak atau kewajiban para penggugat untuk tinggal sendiri maupun bersama keluarganya sebelum memiliki rumah, sehingga petitum ke 3 (tiga) ini Majelis hakim mengabulkan sebagian dengan perincian sebagai berikut :

- | | |
|--|---|
| - Penggugat I | : Ahmad Syafrudin |
| Biaya Pemesanan (Booking fee) | : Rp. 2,000.000 |
| Uang muka (Down Payment) | : Rp. 35.250.000 |
| Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya Balik Nama, Biaya AJB, Biaya penilai/ appraisal, dan Biaya administrasi | : Rp. 9,500,000 |
| Sudah Angsur | : 20 kali dengan rincian Rp. 1.853.611 x 20 = Rp.37.072.220 |
| Total Kerugian Penggugat I | : Rp. 83.822.220.- |
| - Penggugat II | : Dody Haryanto |
| Biaya Pemesanan (Booking fee) | : Rp. 2,000.000 |
| Uang muka (Down Payment) | : Rp. 29.250.000 |
| Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya Balik Nama, Biaya AJB, Biaya penilai/ appraisal, dan Biaya administrasi | : Rp. 8,900,000 |
| Sudah Angsur | : 26 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 26 = Rp 41.318.342 |
| Total Kerugian Penggugat II | : Rp. 81.468.342 |
| - Penggugat III | : Eman |
| Biaya Pemesanan (Booking fee) | : Rp. 2,000.000 |
| Uang muka (Down Payment) | : Rp. 29.250.000 |
| Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya Balik Nama, Biaya AJB, Biaya penilai/ appraisal, dan Biaya administrasi | : Rp. 9,500,000 |
| Sudah Angsur | : 19 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 19 = 30.194.173 |
| Total Kerugian Penggugat III | : Rp. 70.944.173.- |
| - Penggugat IV | : Hardiansyah |
| Biaya Pemesanan (Booking fee) | : Rp. 2,000.000 |
| Uang muka (Down Payment) | : Rp. 22.250.000 |

Halaman 88 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya Balik Nama, Biaya AJB, Biaya penilai/ appraisal, dan Biaya administrasi
Sudah Angsur : Rp. 7,500,000
: 20 kali dengan rincian Rp 1.875.000 x 20
= Rp.37.500.000

Total Kerugian Penggugat IV : Rp. 69.500.000.-

- **Penggugat V** : **Inge Julia Puspitahati**

Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 3,000.000

Uang muka (Down Payment) : Rp. 29.500.000

Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya Balik Nama, Biaya AJB, Biaya penilai/ appraisal, dan Biaya administrasi : Rp. 9,500.000

Sudah Angsur : 19 kali dengan rincian Rp 2.365.000 x 19
= Rp.44.935.000

Total Kerugian Penggugat V : Rp. 86.935.000.-

- **Penggugat VI** : **Muchamad Nukman**

Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment) : Rp. 27.500.000

Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya Balik Nama, Biaya AJB, Biaya penilai/ appraisal, dan Biaya administrasi : Rp. 9,500.000

Sudah Angsur : 9 kali dengan rincian Rp 2,225,000 x 9 =
Rp.20.025.000

Total Kerugian Penggugat VI : Rp. 59,025,000.-

- **Penggugat VII** : **Nastiti Widanty**

Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment) : Rp. 37.500.000

Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya Balik Nama, Biaya AJB, Biaya penilai/ appraisal, dan Biaya administrasi : Rp. 9,500.000

Sudah Angsur : 22 kali dengan rincian Rp 1.952.778 x 22
= Rp 42.961.116

Total Kerugian Penggugat VII : Rp. 91.961.116.-

- **Penggugat VIII** : **R. Indra Rahandika**

Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment) : Rp. 35.250.000

Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya Balik Nama, Biaya AJB, Biaya penilai/ appraisal, dan Biaya administrasi : Rp. 9,500.000

Sudah Angsur : 17 kali dengan rincian Rp 1.853.611 x 17
= Rp 31.512.387

Total Kerugian Penggugat VIII : Rp. 78.262.387.-

Halaman 89 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Penggugat IX** : Seni Cahayawati
Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000,000
Uang muka (Down Payment) : Rp. 35.250,000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya : Rp. 8,900,000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya penilai/ appraisal, dan Biaya administrasi
Sudah Angsur : 22 kali dengan rincian Rp1.840.000 x 22 = Rp 40.480,000
Total Kerugian Penggugat IX : Rp. 73.380.000.-
- **Penggugat X** : **Wahyu Aditya Putra**
Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000,000
Uang muka (Down Payment) : Rp. 35.250,000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya : Rp. 9,500,000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya penilai/ appraisal, dan Biaya administrasi
Sudah Angsur : 24 kali dengan rincian Rp 2,630,417 x 24 = Rp.63.130.008
Total Kerugian Penggugat X : Rp. 109,280,008.-

Menimbang, bahwa sehingga total perincian kerugian materil para penggugat yakni Rp.804,578,246.(delapan ratus empat puluh juta lima ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus enam rupiah);

Menimbang, bahwa dalil para penggugat yang menuntut ganti rugi materil dan immaterial, Majelis Hakim berpendapat bahwa kerugian materil dan immaterial haruslah relevan dengan kerugian yang dialami secara nyata sehubungan dengan pokok gugatan penggugat dan haruslah dibuktikan dengan bukti formal yang cukup dan sebagaimana petitum ke 3 (tiga) diatas telah dikabulkan sebagian dari kerugian materil yang dialami para tergugat, sehingga dengan demikian petitum ke 4 (empat) dan ke petitum ke 5 (lima) ini patut pula untuk di tolak;

Menimbang, bahwa petitum ke 6 (enam) para penggugat yang menuntut ganti rugi bunga sebesar 6% (enam persen), Majelis Hakim berpendapat bahwa pengertian bunga Moratoire merupakan ganti rugi dalam wujud sejumlah uang, sebagai akibat dari tidak atau terlambat dipenuhinya perikatan yang berisi kewajiban pembayaran sejumlah uang oleh debitur. Hal ini diatur khusus pada **Pasal 1250 paragraf (1) KUHPdata** yang menyatakan:

"Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar disebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus."

Halaman 90 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena para tergugat telah lalai dalam memenuhi kewajibannya, maka atas perbuatannya tersebut maka para tergugat dikenakan bunga sebesar 6% (enam) persen setahun dari total keseluruhan tuntutan kerugian materil yang telah dikabulkan dalam petitum ke 3 (tiga) diatas, sedangkan kerugian immaterial beralasan hukum untuk ditolak dengan demikian petitum ke 6 (enam) patut untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa petitum ke 7 (tujuh) mengenai sita jaminan (conservatoir beslag) diatur dalam Ketentuan pada pasal 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44).

Pada ayat (1) pasal 227 tersebut, dinyatakan bahwa: Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal a quo dihubungkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.05 tahun 1975 serta fakta persidangan, para penggugat tidak mempunyai alasan yang cukup untuk dikabulkan permohonan sita jaminan yang diajukan, sehingga beralasan hukum petitum ke 7 (tujuh) untuk di Tolak;

Menimbang, bahwa Pasal 606A RV menyebutkan “sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukum tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”. Selain itu berdasarkan Yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 791/K/Sip/1972 menyatakan bahwa “*Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang.*”

Menimbang, bahwa oleh karena petitum dalam gugatan ini adalah berkaitan dengan pembayaran sejumlah uang, maka **petitum angka 9 (sembilan) terkiat permintaan uang paksa haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa dalam perkara ini majelis hakim tidak menemukan hal-hal yang disyaratkan agar putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uit voorbaar bij voorraad*) dan Penggugat tidak mendalilkan alasan-alasannya yang cukup, **maka petitum angka 10 (sepuluh) haruslah ditolak;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena dalam perkara ini tidak seluruh petitum Penggugat dapat dikabulkan, maka gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan sebagian dan menolak petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat dikabulkan sebagian, maka **Petitum angka 1 (satu) adalah beralasan hukum dan sudah seharusnya dikabulkan sebagian;**

Menimbang, bahwa karena para Tergugat berada pada pihak yang kalah, maka menurut hukum sudah selayaknya dan adil untuk **mengabulkan petitum angka 8 (delapan)** dan para Tergugat harus dibebani membayar biaya-biaya yang timbul akibat adanya perkara ini secara tanggung renteng;

Memperhatikan Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan seluruh perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang ditandatangani para penggugat dengan tergugat 1 (satu) dan tergugat II (dua) batal dan tidak berlaku;
3. Menghukum secara tanggung renteng para tergugat untuk membayar kerugian materiil yang dialami para penggugat seluruhnya sebesar Rp. Rp.804,578,246. (delapan ratus empat puluh juta lima ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus enam rupiah);

Dengan perincian sebagai berikut :

- Penggugat I	: Ahmad Syafrudin
Biaya Pemesanan (Booking fee)	: Rp. 2,000.000
Uang muka (Down Payment)	: Rp. 35.250.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya	: Rp. 9,500,000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya	
penilai/ appraisal, dan Biaya	
administrasi	
Sudah Angsur	: 20 kali dengan rincian Rp. 1.853.611 x
	20= Rp.37.072.220
Total Kerugian Penggugat I	: Rp. 83.822.220.-
- Penggugat II	: Dody Haryanto
Biaya Pemesanan (Booking fee)	: Rp. 2,000.000
Uang muka (Down Payment)	: Rp. 29.250.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya	: Rp. 8,900,000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya	

Halaman 92 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penilai/ appraisal, dan Biaya administrasi
Sudah Angsur

: 26 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 26
= Rp 41.318.342

Total Kerugian Penggugat II

: Rp. 81.468.342

- Penggugat III

Biaya Pemesanan (Booking fee)

: Eman

: Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment)

: Rp. 29.250.000

Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya

: Rp. 9,500,000

Balik Nama, Biaya AJB, Biaya

penilai/ appraisal, dan Biaya

administrasi

Sudah Angsur

: 19 kali dengan rincian Rp 1.589.167 x 19
= 30.194.173

Total Kerugian Penggugat III

: Rp. 70.944.173.-

- Penggugat IV

Biaya Pemesanan (Booking fee)

: Hardiansyah

: Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment)

: Rp. 22.250.000

Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya

: Rp. 7,500,000

Balik Nama, Biaya AJB, Biaya

penilai/ appraisal, dan Biaya

administrasi

Sudah Angsur

: 20 kali dengan rincian Rp 1.875.000 x 20
= Rp.37.500.000

Total Kerugian Penggugat IV

: Rp. 69.500.000.-

- Penggugat V

Biaya Pemesanan (Booking fee)

: Inge Julia Puspitahati

: Rp. 3,000.000

Uang muka (Down Payment)

: Rp. 29.500.000

Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya

: Rp. 9,500,000

Balik Nama, Biaya AJB, Biaya

penilai/ appraisal, dan Biaya

administrasi

Sudah Angsur

: 19 kali dengan rincian Rp 2.365.000 x 19
= Rp.44.935.000

Total Kerugian Penggugat V

: Rp. 86.935.000.-

- Penggugat VI

Biaya Pemesanan (Booking fee)

: Muchamad Nukman

: Rp. 2,000.000

Uang muka (Down Payment)

: Rp. 27.500.000

Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya

: Rp. 9,500,000

Balik Nama, Biaya AJB, Biaya

penilai/ appraisal, dan Biaya

administrasi

Sudah Angsur

: 9 kali dengan rincian Rp 2,225,000 x 9 =
Rp.20.025.000

Total Kerugian Penggugat VI

: Rp. 59,025,000.-

- Penggugat VII

: Nastiti Widanty

Halaman 93 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000
Uang muka (Down Payment) : Rp. 37.500.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya : Rp. 9,500,000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi
Sudah Angsur : 22 kali dengan rincian Rp 1.952.778 x 22
= Rp 42.961.116

Total Kerugian Penggugat VII : Rp. 91.961.116.-

- **Penggugat VIII : R. Indra Rahandika**
Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000
Uang muka (Down Payment) : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya : Rp. 9,500,000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi
Sudah Angsur : 17 kali dengan rincian Rp 1.853.611 x 17
= Rp 31.512.387

Total Kerugian Penggugat VIII : Rp. 78.262.387.-

- **Penggugat IX : Seni Cahayawati**
Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000
Uang muka (Down Payment) : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya : Rp. 8,900,000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi
Sudah Angsur : 22 kali dengan rincian Rp1.840.000 x 22 =
Rp 40.480,000

Total Kerugian Penggugat IX : Rp. 73.380.000.-

- **Penggugat X : Wahyu Aditya Putra**
Biaya Pemesanan (Booking fee) : Rp. 2,000.000
Uang muka (Down Payment) : Rp. 35.250.000
Biaya Notaris, Biaya PPJB, Biaya : Rp. 9,500,000
Balik Nama, Biaya AJB, Biaya
penilai/ appraisal, dan Biaya
administrasi
Sudah Angsur : 24 kali dengan rincian Rp 2,630,417 x 24
= Rp.63.130.008

Total Kerugian Penggugat X : Rp. 109,280,008.-

4. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat untuk mengganti rugi dengan bunga sebesar 6% (enam persen) berdasar pasal 1250 KUHPerdara Jo. Stb. No. 22/1848 dari total keseluruhan tuntutan kerugian Materil.
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.801.000,- (delapan ratus satu ribu rupiah);
6. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 94 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 5 Nopember 2020, oleh **DARIUS NAFTALI, S.H., M.H.**, selaku Ketua Majelis **AMRAN S. HERMAN, S.H., M.H.** dan **WUNGU PUTRA KUMORO, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana dibacakan dan diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut di atas dengan dibantu oleh **ENDANG PURWANINGSIH, S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, serta dihadiri Penggugat, Tergugat 1 dan tanpa dihadiri oleh Tergugat 2;

HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS

AMRAN S. HERMAN, S.H., M.H.

DARIUS NAFTALI, S.H., M.H.

WUNGU PUTRO KUMORO, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

ENDANG PURWANINGSIH, S.H., M.H.

Biaya-biaya:
PNBP.....Rp.30.000,-
ATK.....Rp.75.000,-
Redaksi.....Rp. 5.000,-
Materai.....Rp. 6.000,-
Panggilan.....Rp.2.600.000,-

Jumlah.....Rp.2.716.000,-

Halaman 95 dari 96 halaman Putusan Nomor: 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi

