



PUTUSAN

Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Syayidah Ainul Hayat**, bertempat tinggal di TALANG BANTEN NO 01

RT 01 RW 01 16 ULU, SEBERANG ULU, KOTA PELEMBANG, SUMATERA SELATAN, 16 Ulu, Sebrang Ulu Ii, Kota Palembang, Sumatera Selatan , sebagai **Penggugat I**;

2. **Utami Rahayu**, bertempat tinggal di JL. AKASIA RT 002 RW 012,

KELURAHAN PAMULANG TIMUR, KECAMATAN PAMULANG, KABUPATEN TANGERANG SELATAN, Kelurahan Pamulang Timur, Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten , sebagai **Penggugat II**;

3. **Fikri Ardiansyah**, bertempat tinggal di GG. RUKUN IV, RT 001 RW

002 KELURAHAN CIBUBUR, KECAMATAN CIRACAS, KOTA JAKARTA TIMUR, PROVINSI DKI JAKARTA, Kel. Cibubur., Ciracas, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta , sebagai **Penggugat III**;

4. **Sevy Imaniar**, bertempat tinggal di CIWARINGIN TANAH SEWA RT

004 RW 001 KELURAHAN CIBOGOR, KECAMATAN BOGOR TENGAH, KOTA BOGOR, Kelurahan Cibogor, Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat , sebagai **Penggugat IV**;

5. **Edwin Nagata Irianto**, bertempat tinggal di JL. SAPARUA NO 19 RT

014 RW 009 KELURAHAN PANGGUNG,

Halaman 1 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



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

KECAMATAN TEGAL TIMUR, KOTA TEGAL, Kel.  
Panggung, Tegal Timur, Kota Tegal, Jawa Tengah ,  
sebagai **Penggugat V**;

6. **Iyar Sumiyarti**, bertempat tinggal di KP. CIBATOK RT001 RW 001  
DESA CIBATOK 1, KECAMATAN CIBUNGBULANG,  
KABUPATEN BOGOR, Cibatok Satu, Cibungbulang,  
Kab. Bogor, Jawa Barat , sebagai **Penggugat VI**;

7. **Shelvi**, bertempat tinggal di CIMANGGU PESANTREN RT 001 RW  
007 KELURAHAN KEDUNGWARINGIN,  
KECAMATAN TANAH SAREAL, KOTA BOGOR,  
Kelurahan Kedung Waringin, Tanah Sareal, Kota  
Bogor, Jawa Barat , sebagai **Penggugat VII**;

8. **Irfan Saiful Anwar**, bertempat tinggal di JL. AKASIA GG. MUSHOLA  
RT 002 RW 012, KELURAHAN PAMULANG  
TIMUR, KECAMATAN PAMULANG, KABUPATEN  
TANGERANG SELATAN, Kelurahan Pamulang Timur,  
Pamulang, Kota Tangerang Selatan, Banten , sebagai  
**Penggugat VIII**;

9. **Taufik Prayitno**, bertempat tinggal di JL. INPRES VI/59 RT 003 RW  
007, KELURAHAN LARANGAN UTARA, KECAMATAN  
LARANGAN, KOTA TANGERANG, Kel. Larangan  
Utara, Larangan, Kota Tangerang, Banten , sebagai  
**Penggugat IX**;

10. **Eem Suhaemi**, bertempat tinggal di JL. PINTU AIR IV NO 55-A RT  
007 RW 002, KELURAHAN PASAR BARU,  
KECAMATAN SAWAH BESAR, JAKARTA PUSAT,  
Kelurahan Pasar Baru, Sawah Besar, Kota Jakarta  
Pusat, DKI Jakarta , sebagai **Penggugat X**;

Halaman 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



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

11. **Fauzi Hakas**, bertempat tinggal di JL. KRAMAT RT 003 RW 002,  
KELURAHAN LUBANG BUAYA, KECAMATAN  
CIPAYUNG, KOTA JAKARTA TIMUR, Kel. Lubang  
Buaya., Cipayung, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta ,  
sebagai **Penggugat XI**;

12. **Rachmi Zulhida**, bertempat tinggal di JL. PETAMBURAN IV NO 58 I  
RT 005 RW 004, KELURAHAN PETAMBURAN,  
KECAMATAN TANAH ABANG, JAKARTA PUSAT,  
Kelurahan Petamburan, Tanah Abang, Kota Jakarta  
Pusat, DKI Jakarta , sebagai **Penggugat XII**;

13. **Arif Lukman Hartono**, bertempat tinggal di ASR EX YON ZIKON 15  
RT 003 RW 010, KELURAHAN LENTENG  
AGUNG, KECAMATAN JAGAKARSA, KOTA  
JAKARTA SELATAN, Kel. Lenteng Agung, Jagakarsa,  
Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta , sebagai  
**Penggugat XIII**;

14. **Muhamad Hasan Basri**, bertempat tinggal di KP. TARIKOLOT RT  
003 RW 005, KELURAHAN GUNUNBATU,  
KECAMATAN KOTA BOGOR BARAT, KOTA BOGOR,  
Kel. Gunungbatu, Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa  
Barat , sebagai **Penggugat XIV**;

15. **Saftari Pertiwa**, bertempat tinggal di GG. RD. KOSASIH RT 004 RW  
001, KELURAHAN GUNUNG BATU, KECAMATAN  
KOTA BOGOR BARAT, KOTA BOGOR, Kel.  
Gunungbatu, Bogor Barat, Kota Bogor, Jawa Barat ,  
sebagai **Penggugat XV**;

Masing-masing telah memberikan kuasa kepada  
**ROHMAT SELAMAT, S.H., M.Kn, AHMAD**

Halaman 3 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



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

**MUHIBULLAH, S.H, dan CHAIDIR MUKRIE, S.H.,**

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 037-

K/KUASA-KHUSUS/DPN-LAKRI/XI/2021, Tanggal 26

November 2021, yang selanjutnya disebut sebagai

.....**Para Penggugat;**

Lawan:

**1. PT. Afara Mandiri Suryatama (afara First Hills),** bertempat tinggal di

Jalan Al Falah No. 32, Kelurahan Harapan Jaya

Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat

(Kantor Pusat) dan di Desa Cihideung Ilir, Kecamatan

Ciampea, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat

(Kantor Cabang), Kel. Harapan Jaya, Cibinong, Kab.

Bogor, Jawa Barat , sebagai **Tergugat I;**

**2. Puput Haspriyatno,** bertempat tinggal di Jalan Kp Kelapa Dua RT 001

RW 002 Desa Bojong Gede, Kecamatan Bojong Gede,

Kab Bogor Provinsi Jawa Barat, Desa Bojong Gede,

Bojong Gede, Kab. Bogor, Jawa Barat , sebagai

**Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17

Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Cibinong pada tanggal 23 Februari 2022 dalam Register Nomor

64/Pdt.G/2022/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

*Halaman 4 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POSITA:

**1. Bahwa Penggugat I (satu) Sdr. SYAYIDAH AINUL HAYAT** Dan Tergugat I(satu) yang diwakili tergugat II(dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur dari PT Afara mandiri Suryatama sesuai dengan nomor SK pengesahan AHU-0041013.AH.01.01 tahun 2016 Tertanggal 16 September 2016, telah membuat dan menandatangani perjanjian dan/atau persetujuan-persetujuan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat I (satu) dan Tergugat I(satu) tanggal 26 Mei 2018.

**A. Bahwa** awal mula adanya hubungan hukum antara Penggugat I (satu) dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2018 yaitu Penggugat I (satu) memesan tanah dan bangunan diatasnya, bersama suaminya Sachrul Ramdani di lokasi Afara First Hills Desa Cihideung Ilir kec ciampea Kab Bogor Pengugat membayar Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta Rupiah). pembayaran dikirim oleh Penggugat I(satu) kepada Tergugat I(satu) melalui tranfer bank muamalat Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno Rekening 1210082610 selaku Direktur PT Afara Mandiri Suryatama

**B. Bahwa** Melihat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) disetujui oleh Tergugat I (satu) maka pada Tanggal 30 April 2018 Penggugat I (satu) membayar angsuran Uang Muka Rp. 22.500.000 (duapuluh dua juta limaratus ribu rupiah) pembayaran dikirim oleh Pengugat I(satu) kepada Tergugat I(satu) melalui setor tunai di bank muamalat Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno Rekening 1210082610 selaku Direktur PT Afara Mandiri Suryatama

**C. Bahwa** Pada tanggal 26 Mei 2018 Penggugat I(satu) Datang ke Afara Firt Hills untuk tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membayar biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik Nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi yang total sebesar Rp. 9.500.000 (sembilan juta limaratus ribu rupiah) dibayar cash.

Halaman 5 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D. Bahwa seluruh biaya telah dibayarkan Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu), maka Penggugat I (satu) pun bersedia melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 1.875.000 (satujuta delapanratus tujuh puluh lima riburupiah) angsur setiap bulan di mulai sejak 26 Juni 2018 dan 26 Juli 2018, 26 agustus 2018, 26 september 2018 hingga Gugatan ini dimasukan ke Pengadilan Cibinong Penggugat I (satu) telah mengangsur sampai 4 (empat) kali angsuran. Hingga 4 (empat) kali angsuran Dikali Rp.1.875.000 adalah Rp. 7.500.000 (tujuh jutalimaratus ribu rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat I(satu) kepada Tergugat I(satu) melalui tranfer bank muamalat Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno Rekening 1210082610 selaku Direktur PT Afara Mandiri Suryatama. Berikut Rincian pembayaran Penggugat I(satu) kepada tergugat I(satu) selama periode hubungan perjanjian:

## **Penggugat I (satu)**

- Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000
  - Uang Muka (down Payment) Rp. 22.500.000
  - Biaya Notaris, PPJB, balik nama, biaya AJB, biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 9.500.000
  - sudah 4 (empat) kali angsuran Rp.1.875.000 X 4 adalah Rp. 7.500.000.
- Total pembayaran Penggugat I(satu) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 41.500.000.

2. Bahwa Penggugat II (dua) Sdr. **UTAMI RAHAYU** dan Tergugat I (satu) yang diwakili tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama dari PT Afara mandiri Suryatama, telah membuat dan menandatangani perjanjian dan/atau persetujuan-persetujuan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat II (dua) dan Tergugat I (satu) tanggal 23 Desember 2017.

A. Bahwa awal mula adanya hubungan hukum antara **Penggugat II(dua)** dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2017 yaitu Penggugat II (dua)

Halaman 6 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memesan tanah dan bangunan diatasnya di lokasi Afara First Hills Desa Cihideung Ilir kec ciampea Kab Bogor Penggugat membayar Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta Rupiah). Pembayaran cash ke PT Afara Mandiri Suryatama dan diberikan surat pemesanan rumah dari marketing PT Afara Mandiri Suryatama pada tanggal 16 Juli 2017.

**B.** Bahwa setelah mendapat surat persetujuan penyediaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) disetujui oleh Tergugat I (satu) dengan ketentuan Penggugat II (dua) menyelesaikan DP uang muka sebesar Rp. 50.000.000 (limapuluh juta rupiah) maka pada Tanggal 28 Agustus 2017 Penggugat II (dua) membayar angsuran Uang Muka Rp. 15.000.000 (limabelas jutarupiah) dan pada Tanggal 30 september 2017 Penggugat II (dua) membayar angsuran Uang Muka Rp. 15.000.000 (limabelasjuta rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) melalui setor tunai di bank muamalat Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama, dan Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) Membayar cash pelunasan uang muka sebesar Rp. 20.000.000 (duapuluh jutarupiah).

**C.** Bahwa Pada tanggal 23 Desember 2017 Penggugat II (dua) Datang ke Afara Firt Hills untuk tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membayar biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik Nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi yang total sebesar Rp. 9.500.000 (sembilanjuta limaratus ribu rupiah) dibayar cash.

**D.** Bahwa seluruh biaya telah dibayarkan Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu), maka Penggugat II (dua) pun bersedia melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 1.855.556 (satujuta delapanratus limapuluhlimaribu limaratus limapuluh enamrupiah) angsur setiap bulan di mulai sejak Januari 2018 sampai dengan Januari 2019. Penggugat II (dua) telah mengangsur sampai 13 (tigabelas) kali angsuran. Hingga 13 (tigabelas) kali angsuran Dikali Rp.1.855.556 adalah Rp. 24.512.228 (duapuluh empatjuta limaratus

Halaman 7 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

duabelasribu duaratus duapuluh delapanrupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat II (dua) kepada Tergugat I(satu)melalui tranfer ke Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama. Setelah pengajuan refund uang akan dikembalikan namun hingga Gugatan ini dimasukan ke Pengadilan Cibinong Para Tergugat tidak melaksanakan pengembalian Uang milik Penggugat II(dua) Berikut Rincian pembayaran Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) selama periode hubungan perjanjian:

### **Penggugat II (dua)**

- Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000
  - Uang Muka (down Payment) Rp. 50.000.000
  - Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 9.500.000
  - sudah 13 (tigabelas) kali angsuran  $Rp.1.855.556 \times 13$  adalah Rp. 24.512.228
- Total pembayaran Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) adalah sebesar Rp. 86.012.228

**3. Bahwa Penggugat III(tiga) Sdr. Fikri Ardiansyah** dan Tergugat I(satu) yang diwakili tergugat II(dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama dari PT Afara mandiri Suryatama, telah membuat dan menandatangani perjanjian dan/atau persetujuan-persetujuan kredit kepemilikan rumah (KPR)yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat III (tiga) dan Tergugat I (satu) tanggal 25 Febuari 2018.

**A. Bahwa** awal mula adanya hubungan hukum antara **Penggugat III(tiga)** dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2017 yaitu Penggugat III (tiga) memesan tanah dan bangunan diatasnya di lokasi Afara First Hills Desa Cihideung Ilir kec ciampea Kab Bogor Pengugat membayar Booking Fee

Halaman 8 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta Rupiah). Pembayaran cash ke PT Afara Mandiri Suryatama pada tanggal 15 Desember 2017.

**B.** Bahwa pada tanggal 2 Januari 2018 Pengugat III (tiga) membayar menyelesaikan DP uang muka sebesar Rp. 29.000.000 (duapuluh sembilan juta rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) melalui Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama, dan Penggugat III (tiga) mendapatkan kuwetansi DP Lunas dari Tergugat I (satu)

**C.** Bahwa Pada tanggal 25 Februari 2018 Penggugat III (tiga) Datang ke Afara Firt Hills untuk tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membayar biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik Nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi yang total sebesar Rp. 7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dibayar cash kepada Tergugat I (satu).

**D.** Bahwa seluruh biaya telah dibayarkan Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu), maka Penggugat III (tiga) pun bersedia melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 2.330.000 (satu juta delapan ratus lima puluh lima ribu lima ratus lima puluh enam rupiah) angsur setiap bulan di mulai sejak 29 Maret 2018 sampai dengan 26 Maret 2019. Penggugat III (tiga) telah mengangsur sampai 13 (tigabelas) kali angsuran. Hingga 13 (tigabelas) kali angsuran Dikali Rp. 2.330.000 adalah Rp. 30.290.000 (tiga puluh juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) melalui tranfer ke Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama. Setelah pengajuan refund uang akan dikembalikan namun hingga Gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan Cibinong Para Tergugat tidak melaksanakan pengembalian Uang milik Penggugat III (tiga) Berikut Rincian pembayaran Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) selama periode hubungan perjanjian:

## Penggugat III (Tiga)

Halaman 9 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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](mailto: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. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 29.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 7.500.000

-sudah 13 (tigabelas) kali angsuran Rp.2.330.000 X 13 adalah Rp. 30,290.000

Total pembayaran Penggugat III(tiga) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 68.790.000

**4. Bahwa Penggugat VI(empat) Sdr. Sevy Imaniar** dan Tergugat I(satu) yang diwakili tergugat II(dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama dari PT Afara mandiri Suryatama, telah membuat dan menandatangani perjanjian dan/atau persetujuan-persetujuan kredit kepemilikan rumah (KPR)yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat IV(empat) dan Tergugat I(satu) tanggal 29 Juli 2018.

**A. Bahwa** awal mula adanya hubungan hukum antara **Penggugat IV(empat)** dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2018 yaitu Penggugat IV(empat) memesan tanah dan bangunan diatasnya di lokasi Afara First Hills Desa Cihideung Ilir kec ciampea Kab Bogor Pengugat membayar Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta Rupiah). Pembayaran pada tanggal 12 Januari 2018.

**B. Bahwa** pada tanggal 14 febuari 2018 sampai dengan 17 Juli 2018 Penggugat IV(empat) membayar menyelesaikan cicilan DP Uang Muka ke 1 (satu) Rp. 20.000.000,(Duapuluh Jutarupiah, dan cicilan DP Uang Muka ke 2(dua), 3(tiga),4(empat),5(lima) Rp. 40.000.000(Empatpuluh Jutarupiah) dan cicilan DP Uang Muka ke 6 (enam) Rp. 10.000.000 (Sepuluh Jutarupiah) dan cicilan DP Uang Muka ke 7 (tujuh) Rp. 8.000.000 (Delapan Jutarupiah) dan cicilan DP Uang Muka ke 8 (delapan) Rp. 12.000.000 (Duabelas Jutarupiah) dan cicilan DP Uang Muka ke 9 (sembilan) Rp. 15.000.000 (Limabelas Jutarupiah). Pembayaran cicilan DP Uang Muka sehingga total sebesar Rp. 105.000.000

Halaman 10 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



(seratus lima juta rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat IV (empat) kepada Tergugat I(satu)melalu Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama, dan Penggugat IV (empat) mendapatkan kuwetansi DP dari Tergugat I(satu)

**C.** Bahwa Pada tanggal 29 Juli 2018 Penggugat IV (empat) Datang ke Afara Firt Hills untuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membayar biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik Nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi yang total sebesar Rp. 9.500.000(Sembilanjuta Limaratusriburupiah) dibayar cash kepada Tergugat I (satu).

**D.** Bahwa pembaayaran sudah hampir setengah dari harga rumah namun tidak ada progress pembangunan, pembayaran dikirim oleh Penggugat IV (empat) kepada Tergugat I (satu) melalui tranfer ke Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama. Setelah pengajuan refund uang akan dikembalikan namun hingga Gugatan ini dimasukan ke Pengadilan Cibinong Para Tergugat tidak melaksanakan pengembalian Uang milik Penggugat IV(empat) Berikut Rincian pembayaran Penggugat IV (empat) kepada Tergugat I(satu)selama periode hubungan perjanjian:

**Penggugat IV (empat)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 105.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 9.500.000

Total pembayaran Penggugat IV (empat) kepada Tergugat I (satu) adalah sebesar Rp. 116.500.000

**5. Bahwa Penggugat V(lima) Sdr. Edwin Nagata Irianto** dan Tergugat I (satu) yang diwakili tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama dari PT Afara mandiri Suryatama, telah membuat dan menandatangani

*Halaman 11 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian dan/atau persetujuan-persetujuan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat V (lima) dan Tergugat I (satu) tanggal 15 Maret 2019

**A.** Bahwa awal mula adanya hubungan hukum antara **Penggugat V (lima)** dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2017 yaitu Penggugat V (lima) memesan tanah dan bangunan di atasnya di lokasi Afara First Hills Desa Cihideung Ilir kec ciampea Kab Bogor Pengugat membayar Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta Rupiah). Pembayaran cash ke PT Afara Mandiri Suryatama pada tanggal 8 Juli 2017.

**B.** Bahwa pada tanggal 3 Januari 2018 Pengugat V (lima) membayar DP uang muka ke 1(satu) sebesar Rp. 9.000.000 (sembilan juta rupiah) dan membayar DP uang muka ke 3 (tiga) sebesar Rp. 25.250.000 (duapuluh lima juta duaratus limapuluh ribu rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat V(lima) kepada Tergugat I(satu) melalui Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama.

**C.** Bahwa Pada tanggal 15 Maret 2019 Penggugat V (lima) Datang ke Afara First Hills untuk tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membayar biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik Nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi yang total sebesar Rp. 9.500.000 (Sembilan juta limaratus ribu rupiah) dibayar cash kepada Tergugat I (satu).

**D.** Bahwa seluruh biaya telah dibayarkan Penggugat V (lima) kepada Tergugat I (satu), maka Penggugat V (lima) pun melakukan pembayaran angsuran di bulan Juli 2019 sebesar Rp. 5.560.833 (Limajuta limaratus Enampuluh ribu delapanratus tigapuluh tigarupiah) dan di akhir Juli 2019 membayar angsuran Rp. 1.853.611 (satu juta delapanratus limapuluh tigaribu sebelasrupiah), dan di bulan oktober 2019 membayar angsuran Rp. 1.853.611 (satu juta delapanratus limapuluh tigaribu sebelasrupiah), dan Penggugat V(lima) pun melakukan

Halaman 12 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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)



pembayaran anguran kembali di bulan November 2019 sebesar Rp. 14.829.888 (empatbelasjuta Delapan ratus Duapuluh Sembilan ribu delapanrapuluh delapan). maka Penggugat V (lima) telah mengangsur Hingga total sebesar adalah Rp. 24.096.943 (Tigapuluhjuta Duaratus Sebilanpuluhribu rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat V (lima) kepada Tergugat I (satu) sebagian melalui tranfer ke Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno dan PT Afara Mandiri Suryatama. Setelah pengajuan refund uang akan dikembalikan namun hingga Gugatan ini dimasukan ke Pengadilan Cibinong Para Tergugat tidak melaksanakan pengembalian Uang milik Penggugat V(lima) Berikut Rincian pembayaran Penggugat V (lima) kepada Tergugat I (satu) selama periode hubungan perjanjian:

**Penggugat V (lima)**

- Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000
  - Uang Muka (down Payment)Rp. 35.350.000
  - Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 9.500.000
  - sudah membayar angsuran Rp.24.096.943
- Total pembayaran Penggugat V(lima) kepada Tergugat I (satu) adalah sebesar Rp. 70.846.943.

**6. Bahwa Penggugat VI (enam) adalah Sdr Devi Nurlela** dan Tergugat I (satu) yang diwakili tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama dari PT Afara mandiri Suryatama telah menerima pembayaran dan angsuran untuk kredit kepemilikan Rumah di lokasi Afara first Hills

**A. Bahwa awal mula adanya hubungan hukum antara Penggugat VI (enam)** dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2017 yaitu Penggugat VI (enam) memesan tanah dan bangunan diatasnya di lokasi Afara First Hills Desa Cihideung Ilir kec ciampea Kab Bogor Pengugat membayar Booking Fee



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta Rupiah). Pembayaran cash ke PT Afara Mandiri Suryatama pada tanggal 22 Desember 2017.

**B.** Bahwa pada tanggal 13 Maret 2018 Penggugat VI(enam) membayar DP uang muka ke lunas sebesar Rp. 22.500.000 ( duapuluh dua juta lima ratus ribu rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat VI (enam) kepada Tergugat I (satu)melalu Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama, dan Penggugat VI (enam) mendapatkan kuwetansi DP Lunas dari Tergugat I (satu)

**C.** Bahwa Pada tanggal 26 Mei 2018 Penggugat VI(enam) membayar biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik Nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi yang total sebesar Rp. 7.500.000(tujuhjuta limaratus ribu rupiah) dibayar cash kepada Tergugat I(satu).

**D.** Bahwa seluruh biaya telah dibayarkan Pengugat VI (enam) kepada Tergugat I (satu), maka Penggugat VI (enam) pun melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 1.875.000 (Satujuta delapanratus tujuh puluh limaribu rupiah ) angsuran setiap bulan, di mulai sejak 26 Juni 2018 sampai dengan 26 Oktober 2019. Penggugat VI(enam) telah mengangsur sampai 17 (tujuhbelas) kali angsuran. Hingga 17 (Tujuhbelas) kali angsuran Dikali Rp.1.875.000 adalah Rp. 31.875.000 (Tigapuluhjuta Duaratus Sebilanpuluhribu rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat VI (enam) kepada Tergugat I (satu) melalui tranfer ke Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatam, dan Penggugat VI (enam) menerima kwetansi angsuran dari tergugat. setelah di cek tidak ada progress pembangunan maka dijanjikan pengajuan refund uang akan dikembalikan namun hingga Gugatan ini dimasukan ke Pengadilan Cibinong Para Tergugat tidak melaksanakan pengembalian Uang milik Penggugat VI (enam) Berikut Rincian pembayaran Penggugat VI (enam) kepada Tergugat I (satu)selama periode hubungan perjanjian:

Halaman 14 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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)





**Penggugat VI (enam)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 22.500.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

7.500.000

-sudah 17 (tujuhbelas) kali angsuran Rp.1.875.000 X 17 adalah Rp. 31.875.000

Total pembayaran Penggugat VI (enam) kepada Tergugat I (satu) adalah sebesar Rp. 63.675.000

**7. Bahwa Penggugat VII (tujuh) Sdr Shelvi dan Tergugat I (satu) yang diwakili tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama dari PT Afara mandiri Suryatama, telah membuat dan menandatangani perjanjian dan/atau persetujuan-persetujuan kredit kepemilikan rumah (KPR)yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat VII (tujuh) dan Tergugat I (satu) tanggal 15 Juni 2017.**

**A. Bahwa awal mula adanya hubungan hukum antara Penggugat VII(tujuh) dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2017 yaitu Penggugat VII (tujuh) memesan tanah dan bangunan diatasnya di lokasi Afara First Hills Desa Cihideung Ilir kec ciampea Kab Bogor Pengugat membayar Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta Rupiah). Pembayaran cash ke PT Afara Mandiri Suryatama pada bulan Juni 2017.**

**B. Bahwa pada tanggal 7 Juni 2017 Penggugat VII (tujuh) membayar cicilan DP uang muka sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dan pada tanggal 10 Juli 2017 pembayaran DP ke dua sebesar Rp. 13.500.000. dan Pada tanggal 04 september 2017 pembayaran DP ke tiga sebesar Rp.10.000.000 dan di bulan September sebesar Rp. 4.000.000(empat juta rupiah) jadi biaya DP yang sudah dibayar sebesar Rp.37.500.000 (Tigapuluh Tujuhjuta Limaratus riburupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I(satu)melalu**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama.

C. Bahwa Pada tanggal 15 Juni 2017 Penggugat VII (tujuh) Datang ke Afara Firt Hills untuk tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membayar biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik Nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi yang total sebesar Rp. 8.900.000(Delapanjuta sembilanratus ribu rupiah) dibayar cash kepada Tergugat I(satu).

D. Bahwa seluruh biaya telah dibayarkan Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu), maka Penggugat VII (tujuh) pun bersedia melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 1.952.778 (satujuta sembilanratus limapuluhduaribu tujuh ratus tujuh puluh delapanrupiah) angsur setiap bulan di mulai sejak Juli 2017 sampai dengan febuari 2019. Penggugat VII (tujuh) telah mengangsur sampai 20 (duapuluh) kali angsuran. Hingga total yang disetor untuk Angsuran adalah Rp. 39.055.560 (tigapuluh Sembilan juta limapuluhlimaribu limaratus enampuluhrupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I(satu) melalui tranfer ke Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama. kerana pembangunan tidak ada progress maka pengajuan refund dijanjikan uang akan dikembalikan namun hingga Gugatan ini dimasukan ke Pengadilan Cibinong Para Tergugat tidak melaksanakan pengembalian Uang milik Penggugat VII (tujuh) Berikut Rincian pembayaran Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu)selama periode hubungan perjanjian:

## **Penggugat VII (Tujuh)**

- Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000
- Uang Muka (down Payment)Rp. 37.500.000

Halaman 16 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

8.900.000

-sudah 20 (duapuluh) kali angsuran Rp.1.952.778 X 20 adalah Rp. 39.055.560.

Total pembayaran Penggugat VII(tujuh) kepada Tergugat I (satu) adalah sebesar Rp. 87.455.560,

**8. Bahwa Penggugat VIII (delapan) Sdr Irfan Saiful Anwar dan Tergugat I (satu) yang diwakili tergugat II (dua) Sdr. Puput Hasprian selaku Direktur Utama dari PT Afara mandiri Suryatama, telah membuat dan menandatangani perjanjian dan/atau persetujuan-persetujuan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat VIII(delapan).**

**A. Bahwa** awal mula adanya hubungan hukum antara **Penggugat VIII (delapan)** dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2017 yaitu Penggugat VIII (delapan) memesan tanah dan bangunan diatasnya di lokasi Afara First Hills Desa Cihideung Ilir kec ciampea Kab Bogor Pengugat membayar Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta Rupiah). Pembayaran cash ke PT Afara Mandiri Suryatama pada bulan Juli 2017.

**B. Bahwa** pada bulan Oktober dan Novembr 2017 Penggugat VIII (delapan) membayar cicilan DP uang muka sebesar Rp. 50.000.000 (limapuluh juta rupiah) dan pada tanggal 2 November 2017 Penggugat VIII (delapan) membayar pelunasan DP sebesar Rp. 25.000.000. jadi total biaya DP yang sudah dibayar sebesar Rp.75.000.000 (Tujuhpuluh Lima Jutar) pembayaran dikirim oleh Penggugat VIII(delapan) kepada Tergugat I(satu) melalui Tergugat II (dua) Sdr. Puput Hasprian selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama.

**C. Bahwa** Pada tanggal 23 Desember 2017 Penggugat VIII(delapan) Datang ke Afara Firt Hills untuk tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membayar biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik Nama, biaya AJB, biaya

Halaman 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penilai/appraisal, dan biaya administrasi yang total sebesar Rp. 9.500.000(Delapanjuta limaratus ribu rupiah) dibayar cash kepada Tergugat I(satu).

**D.** Bahwa seluruh biaya telah dibayarkan Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu), maka Penggugat VIII(delapan) pun bersedia melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 1.661.111 (satujuta enamratus enampuluhsatu seratus sebelasrupiah) angsur setiap bulan di mulai sejak febuari 2018 sampai dengan bulan Mei 2019. Penggugat VIII (delapan) telah mengangsur sampai 14 (empatbelas) kali angsuran. Hingga total yang disetor untuk Angsuran adalah Rp. 23.255.554 (duapuluh tigajuta duaratus limapuluhlima ribu limaratus limapuluhempatrupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat VIII(delapan) kepada Tergugat I(satu) melalui tranfer ke Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama. karena pembangunan tidak ada progress maka pengajuan refund uang akan dikembalikan namun hingga Gugatan ini dimasukan ke Pengadilan Cibinong Para Tergugat tidak melaksanakan pengembalian Uang milik Penggugat VIII(delapan) Berikut Rincian pembayaran Penggugat VIII(delapan) kepada Tergugat I(satu)selama periode hubungan perjanjian:

### **Penggugat VIII (Delapan)**

- Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000
  - Uang Muka (down Payment)Rp. 75.000.000
  - Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 9.500.000
  - sudah 14 (empatbelas) kali angsuran Rp.1.661.111 X 14 adalah Rp. 23.255.554
- Total pembayaran Penggugat VIII(delapan) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 109.755.554

Halaman 18 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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

**9. Bahwa Penggugat IX (sembilan) Sdr Taufik Prayitno** dan Tergugat I(satu) yang diwakili tergugat II(dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama dari PT Afara mandiri Suryatama, telah membuat dan menandatangani perjanjian dan/atau persetujuan-persetujuan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat IX(sembilan).

**A. Bahwa** awal mula adanya hubungan hukum antara **Penggugat IX(sembilan)** dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2018 yaitu Penggugat IX (sembilan) memesan tanah dan bangunan diatasnya di lokasi Afara First Hills Desa Cihideung Ilir kec ciampea Kab Bogor Pengugat membayar Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta Rupiah).

**B. Bahwa** pada bulan Januari 2019 Penggugat IX(sembilan) membayar cicilan DP uang muka sebesar Rp.22.500.000(Duapuluh dua juta limaratus ribu rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat IX(sembilan) kepada Tergugat I(satu) PT Afara Mandiri Suryatama.

**C. Bahwa** Pada bulan Maret 2019 Penggugat IX(sembilan) Datang ke Afara Firt Hills untuk tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membayar biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik Nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi yang total sebesar Rp. 9.500.000(sembilanjuta limaratus ribu rupiah).

**D. Bahwa** seluruh biaya telah dibayarkan Pengugat IX (sembilan) kepada Tergugat I (satu), maka Penggugat IX(sembilan)pun melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 3.000.000 (Tiga Juta rupiah) angsur setiap bulan di mulai sejak Mei 2019 sampai dengan bulan oktober 2019. Penggugat IX (sembilan) telah mengangsur sampai 9 (sembilan) kali angsuran. Hingga total yang disetor untuk Angsuran adalah Rp. 27.000.000 (Duapuluh Tujuhjuta rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat IX(sembilan) kepada Tergugat I(satu) melalui tranfer ke Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno

Halaman 19 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama. karena pembangunan tidak ada progress maka pengajuan refund uang akan dikembalikan namun hingga Gugatan ini dimasukan ke Pengadilan Cibinong Para Tergugat tidak melaksanakan pengembalian Uang milik Penggugat IX(sembilan) Berikut Rincian pembayaran Penggugat IX(sembilan) kepada Tergugat I(satu)selama periode hubungan perjanjian:

### **Penggugat IX (sembilan)**

- Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000
  - Uang Muka (down Payment)Rp. 22.500.000
  - Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 9.500.000
  - sudah 9 (sembilan) kali angsuran Rp.3.000.000 X 9 adalah Rp. 27.000.000
- Total pembayaran Penggugat IX(sembilan) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 61.000.000

**10. Bahwa Penggugat X (sepuluh) Sdr EEM SUHAEMI dan Tergugat I(satu) yang diwakili tergugat II(dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama dari PT Afara mandiri Suryatama, telah membuat dan menandatangani perjanjian dan/atau persetujuan-persetujuan kredit kepemilikan rumah (KPR)yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Pengugat X(sepuluh).**

**A. Bahwa** awal mula adanya hubungan hukum antara **Penggugat X(sepuluh)** dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2018 yaitu Penggugat X (sepuluh) memesan tanah dan bangunan diatasnya di lokasi Afara First Hills Desa Cihideung Ilir kec ciampea Kab Bogor Pengugat membayar Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta Rupiah).

**B. Bahwa** pada bulan September 2018 Penggugat X(sepuluh) membayar cicilan DP uang muka sebesar Rp.22.000.000(Duapuluh dua juta rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat X(sepuluh) kepada Tergugat I(satu) PT

Halaman 20 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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

Afara Mandiri Suryatama, angsuran uang Muka ke 1(satu) tanggal 17 September 2018 Rp.11.000.000(Sebelasjuta rupiah) dan Angsuran ke 2 (dua) 18 September 2018 Rp. 11.000.000(Sebelasjuta rupiah).

C. Bahwa Pada bulan september 2018 Penggugat X(sepuluh) Datang ke Afara Firt Hills untuk tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membayar biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik Nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi yang total sebesar Rp. 7.500.000(Tujuhjuta limaratus ribu rupiah).

D. Bahwa seluruh biaya telah dibayarkan Pengugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu), maka Penggugat X(sepuluh)pun melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 1.875.000 (Satujuta Delapanratus Tujuhpoluh Limariburupiah) diangsur setiap bulan Penggugat X (sepuluh) telah mengangsur sampai 12 (Duabelas) kali angsuran. Hingga total yang disetor untuk Angsuran adalah Rp. 22.500.000 (Duapuluh duajuta Limaratusribu rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat X(sepuluh) kepada Tergugat I(satu) melalui tranfer ke Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama. kerana pembangunan tidak ada progress maka pengajuan refund uang akan dikembalikan namun hingga Gugatan ini dimasukan ke Pengadilan Cibinong Para Tergugat tidak melaksanakan pengembalian Uang milik Penggugat X(sepuluh) Berikut Rincian pembayaran Penggugat X(sepuluh) kepada Tergugat I(satu)selama periode hubungan perjanjian:

## **Penggugat X (sepuluh)**

- Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000
- Uang Muka (down Payment)Rp. 22.000.000
- Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 7.500.000
- sudah 12(duabelas) kali angsuran Rp.1.875.000 X 12 adalah Rp. 22.500.000

Halaman 21 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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

Total pembayaran Penggugat X(sepuluh) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 54.000.000

**11. Bahwa Penggugat XI (sebelas) Sdr Fauzi Hakas** dan Tergugat I(satu) yang diwakili tergugat II(dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama dari PT Afara mandiri Suryatama, telah membuat dan menandatangani perjanjian dan/atau persetujuan-persetujuan kredit kepemilikan rumah (KPR) yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat XI(sebelas).

**A. Bahwa** awal mula adanya hubungan hukum antara **Penggugat XI(sebelas)** dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2017 yaitu Penggugat XI (sebelas) memesan tanah dan bangunan diatasnya di lokasi Afara First Hills Desa Cihideung Ilir kec ciampea Kab Bogor Pengugat membayar Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta Rupiah).

**B. Bahwa** pada bulan November 2017 Penggugat XI(sebelas) membayar DP uang muka sebesar Rp.29.000.000(Duapuluh sembilan juta rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat XI(sebelas) kepada Tergugat I(satu) PT Afara Mandiri Suryatama.

**C. Bahwa** Pada bulan November 2017 Penggugat XI(sebelas) Datang ke Afara Firt Hills untuk tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membayar biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik Nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi yang total sebesar Rp. 7.500.000(Tujuhjuta limaratus ribu rupiah).

**D. Bahwa** seluruh biaya telah dibayarkan Penggugat XI (sebelas) kepada Tergugat I (satu), maka Penggugat XI(sebelas)pun melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 2.330.000 (Dua Juta tigaratus tigapuluhribu rupiah) angsuran setiap bulan. Penggugat XI (sebelas) telah mengangsur sampai 15(Limabelas) kali angsuran. Hingga total yang disetor untuk Angsuran adalah Rp. 34.950.000 (Tigapuluh Empat juta sembilanratus limapuluh ribu rupiah)

Halaman 22 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran dikirim oleh Penggugat XI(sebelas) kepada Tergugat I(satu) melalui tranfer ke Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama. karena pembangunan tidak ada progress maka pengajuan refund uang akan dikembalikan namun hingga Gugatan ini dimasukan ke Pengadilan Cibinong Para Tergugat tidak melaksanakan pengembalian Uang milik Penggugat XI(sebelas) Berikut Rincian pembayaran Penggugat XI(sebelas) kepada Tergugat I(satu) selama periode hubungan perjanjian:

## **Penggugat XI (sebelas)**

- Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000
  - Uang Muka (down Payment)Rp. 29.000.000
  - Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 7.500.000
  - sudah 15 (limabelas) kali angsuran Rp.2.330.000 X 15 adalah Rp. 34.950.000
- Total pembayaran Penggugat XI(sebelas) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 73.450.000

**12. Bahwa Penggugat XII (Duabelas) Sdr Rachmi Zulhida** dan Tergugat I(satu) yang diwakili tergugat II(dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama dari PT Afara mandiri Suryatama, telah membuat dan menandatangani perjanjian dan/atau persetujuan-persetujuan kredit kepemilikan rumah (KPR)yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat XII(Duabelas).

**A. Bahwa** awal mula adanya hubungan hukum antara **Penggugat XII(Duabelas)** dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2018 yaitu Penggugat XII (duabelas) memesan tanah dan bangunan diatasnya di lokasi Afara First Hills Desa Cihideung Ilir kec ciampea Kab Bogor Pengugat membayar Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta Rupiah).

Halaman 23 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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

**B.** Bahwa pada bulan Mei 2018 Penggugat XII(duabelas) membayar cicilan DP pertama uang muka sebesar Rp.10.000.000(Sepuluhjuta rupiah) dan membayar cicilan Angsuran Ke 2(dua) sebesar Rp. 9.250.000(Sembilanjuta Duaratus Limapuluhribu)jadi total DP yang telah dibayarkan Rp. 19.250.000 pembayaran dikirim oleh Penggugat XII(duabelas) kepada Tergugat I(satu) PT Afara Mandiri Suryatama.

**C.** Bahwa Pada bulan Mei 2018 Penggugat XII(Duabelas) Datang ke Afara Firt Hills untuk tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membayar biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik Nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi yang total sebesar Rp. 9.500.000(sembilanjuta limaratus ribu rupiah).

**D.** Bahwa seluruh biaya telah dibayarkan Penggugat XII (duabelas) kepada Tergugat I (satu), maka Penggugat XII(duabelas)pun melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 3.144.722 (Tiga juta seratus empat puluh empat ribu tujuhatus duapuluhdua). Penggugat XII (duabelas) telah mengangsur sampai 9 (sembilan) kali angsuran. Hingga total yang disetor untuk Angsuran adalah Rp. 28.302.498 (Duapuluh Delapanjuta Tigaratus dua ribu empat ratus sembilandelapan) pembayaran dikirim oleh Penggugat IX(sembilan) kepada Tergugat I(satu) melalui tranfer ke Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama. kerana pembangunan tidak ada progress maka pengajuan refund uang akan dikembalikan namun hingga Gugatan ini dimasukan ke Pengadilan Cibinong Para Tergugat tidak melaksanakan pengembalian Uang milik Penggugat XII(duabelas) Berikut Rincian pembayaran Pengugat XII(duabelas) kepada Tergugat I(satu)selama periode hubungan perjanjian:

## **Penggugat XII (Duabelas)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2.000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 19.250.000

Halaman 24 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

9.500.000

-sudah 9 (sembilan) kali angsuran Rp.3.144.722 X 9 adalah Rp. 28.302.498

Total pembayaran Penggugat XII(duabelas) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 59.052.498

**13. Bahwa Penggugat XIII (tigabelas) Sdr Arif Lukmana Hartono** dan Tergugat I(satu) yang diwakili tergugat II(dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama dari PT Afara mandiri Suryatama, telah membuat dan menandatangani perjanjian dan/atau persetujuan-persetujuan kredit kepemilikan rumah (KPR)yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat XIII(tigabelas).

**A. Bahwa** awal mula adanya hubungan hukum antara **Penggugat XIII(Tigabelas)** dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2017 yaitu Penggugat XIII (tigabelas) memesan tanah dan bangunan diatasnya di lokasi Afara First Hills Desa Cihideung Ilir kec ciampea Kab Bogor Pengugat membayar Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta Rupiah).

**B. Bahwa** pada bulan Juni 2017 Penggugat XIII(tigabelas) membayar DP uang muka sebesar Rp.39.000.000(tigapuluh Sembilan juta rupiah) dan Sebesar Rp.11.000.000 (sebelasjuta rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat XIII(tigabelas) kepada Tergugat I(satu) PT Afara Mandiri Suryatama, jadi total uang muka yang sudah dibayarkan sebesar Rp. 50.000.000(limapuluh juta rupiah)

**C. Bahwa** Pada bulan Juni 2017 Pengugat XIII(tigabelas) Datang ke Afara Firt Hills untuk tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membayar biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik Nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi yang total sebesar Rp. 8.900.000(delapan juta sembilanratusribu rupiah).

Halaman 25 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



D. Bahwa seluruh biaya telah dibayarkan Penggugat XIII (tigabelas) kepada Tergugat I (satu), maka Penggugat XIII(tigabelas)pun melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 2.633.333 (duaJuta enamratus tigapuluh tigaribu tigaratus tigapuluh tigarupiah). Penggugat XIII (tigabelas) telah mengangsur sampai 22 (duapuluhdua) kali angsuran. Hingga total yang disetor untuk Angsuran adalah Rp. 65.833.325 (Duapuluh Tujuhjuta rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat XIII(tigabelas) kepada Tergugat I(satu) melalui tranfer ke Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Hasprianatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama. kerana pembangunan tidak ada progress maka pengajuan refund uang akan dikembalikan namun hingga Gugatan ini dimasukan ke Pengadilan Cibinong Para Tergugat tidak melaksanakan pengembalian Uang milik Penggugat XIII(tigabelas) Berikut Rincian pembayaran Penggugat XIII(tigabelas) kepada Tergugat I(satu)selama periode hubungan perjanjian:

**Penggugat XIII (tigabelas)**

- Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000
- Uang Muka (down Payment)Rp. 50.000.000
- Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 8.900.000
- sudah 22 (duapuluhdua) kali angsuran Rp.2.633.333 X 22 adalah Rp. 65.833.325

Total pembayaran Penggugat XIII(tigabelas) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 126.733.325

**14. Bahwa Penggugat XIV (Empatbelas) Sdr Muhamad Hasan Basri dan Tergugat I(satu) yang diwakili tergugat II(dua) Sdr. Puput Hasprianatno selaku Direktur Utama dari PT Afara mandiri Suryatama, telah membuat dan menandatangani perjanjian dan/atau persetujuan-persetujuan kredit kepemilikan**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah (KPR) yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat XIV (Empatbelas).

**A. Bahwa** awal mula adanya hubungan hukum antara **Penggugat XIV (empatbelas)** dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2018 yaitu Pengugat XIV (empatbelas) memesan tanah dan bangunan diatasnya di lokasi Afara First Hills Desa Cihideung Ilir kec ciampea Kab Bogor Pengugat membayar Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta Rupiah).

**B. Bahwa** pada bulan Oktober 2018 Pengugat XIV (empatbelas) membayar cicilan DP uang muka sebesar Rp. 28.000.000 (Duapuluh delapanjuta rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat XIV (empatbelas) kepada Tergugat I (satu) PT Afara Mandiri Suryatama, melalui tergugat II (dua) Sdr Puput Haspriantho

**C. Bahwa** Pada bulan oktober 2018 Penggugat XIV (empatbelas) Datang ke Afara Firt Hills untuk tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membayar biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik Nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal, dan biaya administrasi yang total sebesar Rp. 9.500.000 (sembilanjuta limaratus ribu rupiah).

**D. Bahwa** seluruh biaya telah dibayarkan Pengugat XIV (empatbelas) kepada Tergugat I (satu), maka Penggugat XIV (empatbelas) pun melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 2.460.000 (duaJuta Empatratas enampuluhriburupiah). Penggugat XIV (empatbelas) telah mengangsur sampai 2 (dua) kali angsuran. Hingga total yang disetor untuk Angsuran adalah Rp. 4.920.000 (Empat juta sembilanratus duapuluhribu rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat XIV (empatbelas) kepada Tergugat I (satu) melalui tranfer ke Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriantho selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama. kerena pembangunan tidak ada progress maka pengajuan refund uang akan dikembalikan namun hingga Gugatan ini dimasukan ke Pengadilan Cibinong Para Tergugat tidak melaksanakan pengembalian Uang milik Penggugat XIV (empatbelas) Berikut Rincian

Halaman 27 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran Penggugat XIV(empatbelas) kepada Tergugat I(satu)selama periode hubungan perjanjian:

## **Penggugat XIV (empatbelas)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 28.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 9.500.000

-sudah 2 (dua) kali angsuran Rp.2.460.000 X 2 adalah Rp. 4.920.000

Total pembayaran Penggugat XIV(empatbelas) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 44.420.000

**15. Bahwa Penggugat XV (limabelas) Sdr Yeyen Heriyani** dan Tergugat I(satu) yang diwakili tergugat II(dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama dari PT Afara mandiri Suryatama, telah membuat dan menandatangani perjanjian dan/atau persetujuan-persetujuan kredit kepemilikan rumah (KPR)yang tertuang di dalam perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) yang di tanda tangani oleh Penggugat XV(limabelas).

**A. Bahwa** awal mula adanya hubungan hukum antara **Penggugat XV(limabelas)** dengan Tergugat I (satu) terjadi pada periode 2017 yaitu Pengugat XV (limabelas) memesan tanah dan bangunan diatasnya di lokasi Afara First Hills Desa Cihideung Ilir kec ciampea Kab Bogor Pengugat membayar Booking Fee sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta Rupiah).

**B. Bahwa** pada bulan Januari 2018 Pengugat XV(limabelas) membayar cicilan DP uang muka sebesar Rp.29.000.000(Duapuluh Sembilan juta rupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat XV(limabelas) kepada Tergugat I(satu) PT Afara Mandiri Suryatama.

**C. Bahwa** Pada bulan Maret 2018 Penggugat IX(sembilan) Datang ke Afara Firt Hills untuk tanda tangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan membayar biaya Notaris, biaya PPJB, biaya Balik Nama, biaya AJB, biaya penilai/appraisal,

Halaman 28 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan biaya administrasi yang total sebesar Rp. 9.500.000(sembilanjuta limaratus ribu rupiah).

**D.** Bahwa seluruh biaya telah dibayarkan Penggugat XV (sembilan) kepada Tergugat I (satu), maka Penggugat XV(limabelas)pun melakukan pembayaran angsuran sebesar Rp. 2.330.000 (dua Juta tigaratus tigapuluhribu rupiah). Penggugat XV (limabelas) telah mengangsur sampai 19 (sembilan belas) kali angsuran. Hingga total yang disetor untuk Angsuran adalah Rp. 44.270.000 (empatpuluh empatjuta dua ratus tujuh puluh riburupiah) pembayaran dikirim oleh Penggugat XV(limabelas) kepada Tergugat I(satu) melalui tranfer ke Rekening Bank milik Tergugat II (dua) Sdr. Puput Haspriatno selaku Direktur Utama PT Afara Mandiri Suryatama. kerana pembangunan tidak ada progress maka pengajuan refund uang akan dikembalikan namun hingga Gugatan ini dimasukan ke Pengadilan Cibinong Para Tergugat tidak melaksanakan pengembalian Uang milik Penggugat XV(limabelas) Berikut Rincian pembayaran Penggugat XV(limabelas) kepada Tergugat I(satu)selama periode hubungan perjanjian:

### **Penggugat XV (limabelas)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 29.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 9.500.000

-sudah 19 (sembilanbelas) kali angsuran Rp.2.330.000 X 19 adalah Rp. 44.270.000

Total pembayaran Penggugat XV(limabelas) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 84.770.000

**16. Bahwa** berawal dari adanya konsumen konsumen yang telah terlebih dahulu mendaftarkan Gugatan kepada para Tergugat dan telah mendapat putusan Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong berkekuatan hukum tetap

Halaman 29 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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

termaktub pada **Putusan Nomor 160/Pdt.G/2020/PN Cbi**, dan **Putusan Nomor 117 /Pdt.G/2020/PN.Cbi** yang menyatakan inti Putusan adalah membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli(PPJB), Menghukum para Tergugat untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Para Penggugat dan menghukum 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 Materiil.

**17. Bahwa** Kepada Majelis hakim yang Mulia Perlu Kami sampaikan bahwa Letak tanah dan bangunan yang menjadi objek lokasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli(PPJB) antara Para Pengugat dan Para Tergugat, secara Sah dan meyakinkan Para Penggugat telah menemukan bukti bahwa Perjanjian tersebut bertentangan dengan Syarat Sahnya Perjanjian, hal ini terkait dengan syarat objektif yang tidak terpenuhi Sesuai dengan maksud pada Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, berikut kami terangkan beberapa alasan/ premis:

**a. Premis Pertama** bahwa perjanjian tersebut bertentangan dengan Undang-Undang adalah bahwa Kepala Desa Cihideung Ilir bernama Bapak Ilman telah mengeluarkan surat resmi secara intitusi dengan nomor surat: 594/79/II/2022 tertanggal 14 Febuari 2022, 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 yang bernama Tatang Muhtadin, kemudian sebagian tanah tersebut dibeli oleh Para Tergugat seluas 1300 Meter, yang lokasi tanah seluas 1300 meter tersebut saat ini tepat/persis ada di depan jalan yang sekarang berdiri toko toko dan kantor Para Tergugat. Para Penggugat meyakini Para Tergugat tidak akan mampu memenuhi janjinya kerana tidak punya tanah, Para Penggugat meyakini perjanjian ini bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian yang dan layak dianggap **Batal Demi Hukum**.

Halaman 30 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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 : 594/79/II/2022 tertanggal 14 febuari 2022, 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 terminology “tanah bodong” dan Para Penggugat menyakini 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

Sepakat 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 dan dewasa

c. Adanya Objek

Sesuatu yang di perjanjikan dalam suatu perjanjian adalah haruslah suatu hal 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,

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

*Halaman 31 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi*



- Vide Pasal 1265 KUH Perdata:

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

- Vide Pasal 1266 KUH Perdata

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 KUH Perdata

“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.”

**19. Bahwa** dengan tidak terpenuhinya Syarat syarat sahnya 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 Imateril bagi Para Pengugat:

#### **Kerugian Materiil**

##### **1. Penggugat I (satu)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 22.500.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 9.500.000

- sudah 4 (empat) kali angsuran Rp.1.875.000 X 4 adalah Rp. 7.500.000.

Total pembayaran Penggugat I (satu) kepada Tergugat I (satu) adalah sebesar Rp. 41.500.000.

*Halaman 32 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. Penggugat II (dua)

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 50.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

9.500.000

- sudah 13 (tigabelas) kali angsuran Rp.1.855.556 X 13 adalah Rp. 24.512.228

Total pembayaran Penggugat II (dua) kepada Tergugat I (satu) adalah sebesar

Rp. 86.012.228

## 3. Penggugat III (Tiga)

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 29.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

7.500.000

-sudah 13 (tigabelas) kali angsuran Rp.2.330.000 X 13 adalah Rp. 30,290.000

Total pembayaran Penggugat III (tiga) kepada Tergugat I (satu) adalah sebesar

Rp. 68.790.000

## 4. Penggugat IV (empat)

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 105.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

9.500.000

Total pembayaran Penggugat IV(empat) kepada Tergugat I (satu) adalah

sebesar Rp. 116.500.000

## 5. Penggugat V (lima)

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 35.350.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

9.500.000

Halaman 33 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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 membayar angsuran Rp.24.096.943

Total pembayaran Penggugat V (lima) kepada Tergugat I (satu) adalah sebesar Rp. 70.846.943.

## 6. Penggugat VI (enam)

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 22.500.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 7.500.000

-sudah 17 (tujuhbelas) kali angsuran Rp.1.875.000 X 17 adalah Rp. 31.875.000

Total pembayaran Penggugat VI(enam) kepada Tergugat I (satu) adalah sebesar Rp. 63.675.000

## 7.Penggugat VII (Tujuh)

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 37.500.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 8.900.000

-sudah 20 (duapuluh) kali angsuran Rp.1.952.778 X 20 adalah Rp. 39.055.560.

Total pembayaran Penggugat VII (tujuh) kepada Tergugat I (satu) adalah sebesar Rp. 87.455.560,

## 8.Penggugat VIII (Delapan)

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 75.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 9.500.000

-sudah 14 (empatbelas) kali angsuran Rp.1.661.111 X 14 adalah Rp. 23.255.554

Total pembayaran Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 109.755.554

Halaman 34 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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)



**9. Penggugat IX (sembilan)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment) Rp. 22.500.000

-Biaya Notaris, PPJB, balik nama, biaya AJB, biaya Appraisal, dan Administrasi Rp.

9.500.000

-sudah 9 (sembilan) kali angsuran Rp. 3.000.000 X 9 adalah Rp. 27.000.000

Total pembayaran Penggugat IX (sembilan) kepada Tergugat I (satu) adalah

sebesar Rp. 61.000.000

**10. Penggugat X (sepuluh)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment) Rp. 22.000.000

-Biaya Notaris, PPJB, balik nama, biaya AJB, biaya Appraisal, dan Administrasi Rp.

7.500.000

-sudah 12 (duabelas) kali angsuran Rp. 1.875.000 X 12 adalah Rp. 22.500.000

Total pembayaran Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) adalah

sebesar Rp. 54.000.000

**11. Penggugat XI (sebelas)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment) Rp. 29.000.000

-Biaya Notaris, PPJB, balik nama, biaya AJB, biaya Appraisal, dan Administrasi Rp.

7.500.000

-sudah 15 (limabelas) kali angsuran Rp. 2.330.000 X 15 adalah Rp. 34.950.000

Total pembayaran Penggugat XI (sebelas) kepada Tergugat I (satu) adalah

sebesar Rp. 73.450.000

**12. Penggugat XII (Duabelas)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2.000.000

-Uang Muka (down Payment) Rp. 19.250.000



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

9.500.000

-sudah 9 (sembilan) kali angsuran Rp.3.144.722 X 9 adalah Rp. 28.302.498

Total pembayaran Penggugat XII(duabelas) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 59.052.498

## 13.Penggugat XIII (tigabelas)

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 50.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

8.900.000

-sudah 22 (duapuluhdua) kali angsuran Rp.2.633.333 X 22 adalah Rp. 65.833.325

Total pembayaran Penggugat XIII(tigabelas) kepada Tergugat I (satu) adalah sebesar Rp. 126.733.325

## 14.Penggugat XIV (empatbelas)

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 28.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

9.500.000

-sudah 2 (dua) kali angsuran Rp.2.460.000 X 2 adalah Rp. 4.920.000

Total pembayaran Penggugat XIV (empatbelas) kepada Tergugat I (satu) adalah sebesar Rp. 44.420.000

## 15. Penggugat XV (limabelas)

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 29.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

9.500.000

Halaman 36 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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 19 (sembilanbelas) kali angsuran Rp.2.330.000 X 19 adalah Rp. 44.270.000

Total pembayaran Penggugat XV(limabelas) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 84.770.000

**20. Bahwa** biaya jasa layanan hukum sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)

**21. Bahwa** akibat perbuatan TERGUGAT dengan **TIDAK** ada **TANAH** dan **BANGUNAN** sebagaimana objek yang tertuang dalam **SURAT PENGIKATAN JUAL BELI** yang dijanjikan Para Tergugat, sehingga PENGGUGAT telah DIRUGIKAN secara MATERIIL karena mengeluarkan sejumlah uang untuk PEMBELIAN TANAH dan BANGUNAN yang tidak ada tersebut, maka dalam hal ini PENGGUGAT mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Cibinong dengan MENUNTUT GANTI RUGI **MATERIIL TOTAL** sebesar.: **Rp. 1.247.961.108 (Satu milyar duaratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus enam puluh saturibu seratus delapan rupiah),**

**22. Bahwa** karena hasil survei di lapangan Bangunan dan lokasi Tanah yang DI PERJANJIKAN atas nama para PENGGUGAT TIDAK ADA, dan tidak pernah ada kejelasan pembangunan pada lokasi yang dijanjikan Tergugat maka **"JELAS"** dalam hal ini TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM atas TIDAK DILAKSANAKAN KEWAJIBANNYA sebagaimana yang tertuang dalam **SURAT PENGIKATAN JUAL BELI.**

**23. Bahwa** PARA PENGGUGAT telah mengingatkan kepada pegawai dikantor TERGUGAT dan telah mengajukan mengajukan REFUND ternyata sampai saat ini belum dibayar juga oleh pihak Afara, atas PERBUATAN TERGUGAT maka JUAL BELI TIDAK DAPAT TERLAKSANA, sehingga BERDAMPAK MERUGIKAN PENGGUGAT baik secara MATERIIL maupun IMMATERIIL.

**24. Bahwa** perbuatan TERGUGAT telah melakukan PERBUATAN **"WANPRESTASI"** atas TIDAK DILAKSANAKAN KEWAJIBANNYA sebagaimana

Halaman 37 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tertuang dalam **SURAT PENGIKATAN JUAL BELI** dengan tidak pernah ada kejelasan lokasi yang dijanjikan **UNIT TANAH dan BANGUNAN** atas nama milik **PENGUGAT** adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige Daad)** berdasarkan **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** yang berbunyi: *Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.* Perbuatan TERGUGAT dinilai telah mencerminkan **IKTIKAD BURUK** karena **"WANPRESTASI"** yang **DILAKUKAN** oleh TERGUGAT atas **TIDAK DILAKSANAKAN KEWAJIBANNYA** sebagaimana yang tertuang dalam **SURAT PENGIKATAN JUAL BELI**;

**25. Bahwa** selain itu juga, akibat perbuatan TERGUGAT yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan PENGUGAT secara IMMATERIIL, menguras waktu, tenaga serta beban psikologis (kehilangan kesenangan hidup) karenanya PENGUGAT menjadi dipermalukan dan meminjam-minjam uang kepada orang lain untuk kebutuhan PENGUGAT yang Seharusnya PENGUGAT memiliki TANAH dan BANGUNAN yang sah atas nama PENGUGAT untuk di DI TEMPATI namun tidak dapat DI TEMPATI karena TANAH dan BANGUNAN tersebut TIDAK ADA, oleh sebab itu cukup beralasan PENGUGAT menuntut kerugian IMMATERIIL kepada TERGUGAT sebesar **Rp 1.116.546.157,-** Terbilang (*Satu milyar seratus enam belas juta lima ratus empat puluh enam ribu seratus lima puluh tujuh rupiah*);

**26. Bahwa** Total kerugian Materil di tambah kerugian Imateriil para penggugat adalah sebesar Rp. 2.364.507.265 (dua miliar tiga ratus enampuluh empat juta limaratus tujuh ribu dua ratus enampuluh lima rupiah)

**27. Bahwa** berdasar pasal 1250 KUHPdata Jo. Stb. No. 22/1848 memerintahkan kepada tergugat 1 (satu) agar membayar bunga sebesar 6% (enam persen) dari total tuntutan kerugian materil.

Halaman 38 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





**28. Bahwa** terhadap adanya perjanjian yang bertentangan dengan sarat Sahnya Perjanjian 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) maupun tergugat II (dua) batal dan tidak berlaku.

**29. Bahwa** berdasarkan pasal 1239 KUHPerdara, agar Gugatan ini tidak kabur dan demi menghindari usaha Para Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, Maka Para Penggugat mohon untuk diletakan 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 toko atau kantor dari Tergugat I (satu) berikut segala isinya (namun tidak termasuk barang interior) atas tanah yang terletak diwilayah Afara First Hills jalan Cibanteng Raya Desa Cihideung Ilir Kec Ciampea Kab Bogor 16620 sesuai keterangan dari Pemerintah desa Cihideung Ilir seluas 1300m2 bebatasan:

sebelah utara : tanah milik tatang mutadin

sebelah selatan : selokan kecil

Sebelah barat : selokan kecil

Sebelah timur : Jalan kabupaten.

B. Para Penggugat, Memohon kepada Majelis Hakim untuk kiranya sudi meletakan 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 di kemudian hari.

**30. Bahwa** Para Penggugat juga mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (iut voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi atau verzet.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Menghukum Tergugat I (Satu) membayar uang paksa (dwang som) Rp. 1000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap hari jika Tergugat I (satu) lalai dalam melaksanakan putusan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memutuskan:

## DALAM PETITUM:

1. Memohon kepada Majelis Hakim untuk Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Seluruh perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan atau persetujuan persetujuan Penegasan yang ditandatangani Para Penggugat dengan Tergugat I (satu) dan Tergugat II (dua) Batal dan tidak Berlaku.
3. Menghukum secara tanggung renteng Para Terggugat untuk membayar kerugian Materiil yang di alami Para Penggugat untuk seluruhnya sebesar **Rp. 1.247.961.108 (Satu milyar duaratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus enam puluh saturibu seratus delapan rupiah)**, dengan perincian sebagai berikut:

### Kerugian Materiil

#### a) 1. Penggugat I (satu)

- Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000
  - Uang Muka (down Payment)Rp. 22.500.000
  - Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 9.500.000
  - sudah 4 (empat) kali angsuran Rp.1.875.000 X 4 adalah Rp. 7.500.000.
- Total pembayaran Penggugat I(satu) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 41.500.000.

#### 2. Penggugat II (dua)

Halaman 40 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 50.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

9.500.000

- sudah 13 (tigabelas) kali angsuran Rp.1.855.556 X 13 adalah Rp. 24.512.228

Total pembayaran Penggugat II(dua) kepada Tergugat I (satu) adalah sebesar

Rp. 86.012.228

### 3. Penggugat III (Tiga)

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 29.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

7.500.000

-sudah 13 (tigabelas) kali angsuran Rp.2.330.000 X 13 adalah Rp. 30,290.000

Total pembayaran Penggugat III(tiga) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar

Rp. 68.790.000

### 4. Penggugat IV (empat)

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 105.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

9.500.000

Total pembayaran Penggugat IV(empat) kepada Tergugat I (satu) adalah

sebesar Rp. 116.500.000

### 5. Penggugat V (lima)

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 35.350.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

9.500.000

Halaman 41 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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)



-sudah membayar angsuran Rp.24.096.943

Total pembayaran Penggugat V(lima) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 70.846.943.

**6. Penggugat VI (enam)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 22.500.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 7.500.000

-sudah 17 (tujuhbelas) kali angsuran Rp.1.875.000 X 17 adalah Rp. 31.875.000

Total pembayaran Penggugat VI(enam) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 63.675.000

**7.Penggugat VII (Tujuh)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 37.500.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 8.900.000

-sudah 20 (duapuluh) kali angsuran Rp.1.952.778 X 20 adalah Rp. 39.055.560.

Total pembayaran Penggugat VII(tujuh) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 87.455.560,

**8.Penggugat VIII (Delapan)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 75.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp. 9.500.000

-sudah 14 (empatbelas) kali angsuran Rp.1.661.111 X 14 adalah Rp. 23.255.554

Total pembayaran Penggugat VIII (delapan) kepada Tergugat I (satu) adalah

Halaman 42 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



sebesar Rp. 109.755.554

**9. Penggugat IX (sembilan)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment) Rp. 22.500.000

-Biaya Notaris, PPJB, balik nama, biaya AJB, biaya Appraisal, dan Administrasi Rp.  
9.500.000

-sudah 9 (sembilan) kali angsuran Rp. 3.000.000 X 9 adalah Rp. 27.000.000

Total pembayaran Penggugat IX (sembilan) kepada Tergugat I (satu) adalah  
sebesar Rp. 61.000.000

**10. Penggugat X (sepuluh)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment) Rp. 22.000.000

-Biaya Notaris, PPJB, balik nama, biaya AJB, biaya Appraisal, dan Administrasi Rp.  
7.500.000

-sudah 12 (duabelas) kali angsuran Rp. 1.875.000 X 12 adalah Rp. 22.500.000

Total pembayaran Penggugat X (sepuluh) kepada Tergugat I (satu) adalah  
sebesar Rp. 54.000.000

**11. Penggugat XI (sebelas)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment) Rp. 29.000.000

-Biaya Notaris, PPJB, balik nama, biaya AJB, biaya Appraisal, dan Administrasi Rp.  
7.500.000

-sudah 15 (limabelas) kali angsuran Rp. 2.330.000 X 15 adalah Rp. 34.950.000

Total pembayaran Penggugat XI (sebelas) kepada Tergugat I (satu) adalah  
sebesar Rp. 73.450.000

**12. Penggugat XII (Duabelas)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2.000.000

Halaman 43 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



-Uang Muka (down Payment)Rp. 19.250.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

9.500.000

-sudah 9 (sembilan) kali angsuran Rp.3.144.722 X 9 adalah Rp. 28.302.498

Total pembayaran Penggugat XII(duabelas) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 59.052.498

**13.Penggugat XIII (tigabelas)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 50.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

8.900.000

-sudah 22 (duapuluhdua) kali angsuran Rp.2.633.333 X 22 adalah Rp.

65.833.325

Total pembayaran Penggugat XIII(tigabelas) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 126.733.325

**14.Penggugat XIV (empatbelas)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 28.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

9.500.000

-sudah 2 (dua) kali angsuran Rp.2.460.000 X 2 adalah Rp. 4.920.000

Total pembayaran Penggugat XIV(empatbelas) kepada Tergugat I(satu) adalah sebesar Rp. 44.420.000

**15. Penggugat XV (limabelas)**

-Biaya pemesanan (booking fee) Rp. 2000.000

-Uang Muka (down Payment)Rp. 29.000.000

-Biaya Notaris,PPJB, balik nama,biaya AJB,biaya Apraisal, dan Administrasi Rp.

Halaman 44 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi





9.500.000

-sudah 19 (sembilanbelas) kali angsuran Rp.2.330.000 X 19 adalah Rp. 44.270.000

Total pembayaran Penggugat XV(limabelas) kepada Tergugat I (satu) adalah sebesar Rp. 84.770.000

b). Biaya jasa layanan hukum sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)

4. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat untuk membayar kerugian Imateriil yang dialami Para Penggugat untuk seluruhnya sebesar **Rp 1.116.546.157,-** Terbilang (*Satu milyar seratus enam belas juta lima ratus empat puluh enam ribu seratus lima puluh tujuh rupiah*)

5. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat untuk membayar kerugian Materil dan Imateril yang dialami para Penggugat untuk seluruhnya sebesar: **Rp. 2.364.507.265** (*dua miliar tiga ratus enampuluh empat juta limaratus tujuh ribu dua ratus enampuluh lima rupiah*).

6. Menghukum secara tanggung renteng Para Tergugat untuk mengganti rugi Bunga sebesar 6% (*enam persen*) berdasar pada pasal 1250 KUH Perdata Jo.Stb. No.22/1848 dari total keseluruhan tuntutan kerugian Materil dan Imateriil

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir Beslag*) atas barang barang yang bersangkutan untuk mengganti kerugian Materiil Para Penggugat:

A. Meletakkan Sita Jaminan terhadap sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah toko atau kantor dari Tergugat I (satu) berikut segala isinya (namun tidak termasuk barang interior) atas tanah yang terletak diwilayah Afara First Hills

Halaman 45 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan Cibanteng Raya Desa Cihideung Ilir Kec Ciampea Kab Bogor 16620  
sesuai sesuai keterangan dari

Pemerintah desa Cihideung Ilir seluas 1300m2 bebatasan

sebelah utara : tanah milik tatang mutadin

sebelah selatan : selokan kecil

Sebelah barat : selokan kecil

Sebelah timur : Jalan kabupaten.

B. Meletakan 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 di kemudian hari.

8. Menyatakan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

9. Menghukum Para **TERGUGAT secara tanggung renteng** untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah)** setiap hari secara tunai dan seketika apabila **TERGUGAT** lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*);

10. Membebankan biaya perkara ini kepada **TERGUGAT**;

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan para Penggugat telah datang menghadap di persidangan dengan memberikan kuasa kepada **ROHMAT SELAMAT, S.H., M.Kn, AHMAD MUHIBULLAH, S.H, dan CHAIDIR MUKRIE, S.H.,** Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 037-K/KUASA-KHUSUS/DPN-LAKRI/XI/2021 tertanggal **26 November 2021**, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain

Halaman 46 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 10 Maret 2022, tanggal 7 April 2022 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu

halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena baik pihak Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak juga hadir ataupun mengutus kuasanya tanpa alasan yang jelas, maka Majelis Hakim tidak dapat mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dan diamanatkan dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 Jo. Perma 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi materai serta cap pos secukupnya dan diberi tanda **Bukti P1-I s/d P1-XIII, Bukti P2-I s/d P2- IX, Bukti P3-I s/d P3-XI, Bukti P4-1 s/d P4-VII, Bukti P5-I s/d P5-VII, Bukti P6-I s/d P6- IX, Bukti P7-I s/d P7- IX, Bukti P8-I s/d P8-X, Bukti P9-I s/d P9-X, Bukti P10-I s/d P10-X , Bukti P11-I s/d P11-X, Bukti P12-I s/d P12-X, Bukti P13-I s/d P13-XI, Bukti P14-I s/d P14-VI , Bukti P15-I s/d P15-XII, serta Bukti Surat P-XIV-I s/d P XIV- IV;**

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan saksi sebanyak 4 (empat) orang yaitu 1. Saksi **ADANG PERMANA**, dan 2. Saksi **NANDA NASHIHA IHSANI**, 3. Saksi **APRIYANI**, 4. Saksi **RACKA PANDJI SAPOETRA** yang telah diambil keterangannya dibawah sumpah, serta selengkapny keterang para saksi tersebut telah dicatat dalam berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

*Halaman 47 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah pula menerima kesimpulan Penggugat dalam persidangan pada tanggal 28 Juni 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya pihak Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya dugaan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan formalitas gugatan a quo guna melengkapi syarat formil sepenuhnya suatu gugatan;

Menimbang, bahwa pada pokoknya para Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan mendalilkan adanya cedera janji berdasarkan masing-masing surat perjanjian para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam gugatan a quo;

Menimbang bahwa atas dalil-dalil gugatan para Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa telah didalilkan **dalam posita gugatan** adanya perbuatan ingkar janji berdasarkan **suatu perjanjian** antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II akan tetapi pada poin **petitum gugatan** para Penggugat pada angka 8 (delapan) secara tegas para Penggugat telah pula memohon agar Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan telah melakukan **suatu perbuatan melawan hukum**;

Halaman 48 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan **Pasal 1243 KUH Perdata** yang

selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu **perikatan** mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”*

Menimbang, bahwa berdasarkan **Pasal 1243 KUH Perdata** tersebut, setidaknya ada 3 unsur wanprestasi, antara lain:

- **Adanya suatu perjanjian/perikatan;**
- Ada pihak yang ingkar janji atau melanggar perjanjian; dan
- Telah dinyatakan lalai, namun tetap tidak melaksanakan isi perjanjian.

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan perbuatan melawan hukum telah diatur dalam **Pasal 1365 KUH Perdata**, yang berbunyi:

*“**Tiap perbuatan** yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

Menimbang, bahwa atas uraian kedua Pasal tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat perbedaan sebab atau ikhwal timbulnya suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai wanprestasi ataupun sebagai suatu perbuatan melawan hukum, wanprestasi dalam hal ini timbul karena adanya suatu perbuatan ingkar janji berdasarkan **perjanjian atau perikatan yang dibuat para pihak yang bersepakat atas suatu hal yang dibuat dan berlaku secara khusus hanya kepada pihak-pihak yang membuatnya**, sebagaimana telah diatur dalam **Pasal 1243 KUH Perdata**, sedangkan

Halaman 49 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Perbuatan Melawan Hukum / PMH terkait dengan adanya perbuatan melanggar hukum yang bersumber dari **pelanggaran atas peraturan perundangan yang menyebabkan kerugian kepada orang lain namun berlaku secara umum;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan norma antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, namun demikian berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI *Putusan MA No.2157 K/Pdt/2012*, masih dimungkinkan terjadinya penggabungan wanprestasi dengan suatu perbuatan melawan hukum dalam satu gugatan **secara limitatif**, dengan kaidah hukum/pertimbangan hukum sebagai berikut:

*Bahwa walaupun dalam surat gugatan menggunakan istilah perbuatan melawan hukum (PMH), tidak berarti gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena posita gugatan telah secara jelas menguraikan hubungan hukum para pihak, yaitu adanya hutang piutang dan penggugat telah mendalilkan para tergugat telah wanprestasi;*

*Mengingat asas peradilan cepat, sederhana dan murah, penyebutan istilah perbuatan melawan hukum (PMH) dalam surat gugatan, padahal fakta-fakta persidangan menggambarkan hubungan perjanjian para pihak, tidak mengakibatkan surat gugatan cacat atau tidak dapat diterima;*

*Mengingat fakta-fakta persidangan di Pengadilan Negeri, penggugat (dalam hal ini pemohon kasasi) telah dapat membuktikan dalil-dalilnya dimana terbukti tergugat wanprestasi.*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti secara seksama atas dalil-dalil posita gugatan para Penggugat bahwa pada pokoknya posita gugatan para Penggugat dimulai dengan adanya suatu

*Halaman 50 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan/perjanjian antara para Penggugat dengan para Tergugat, dan pihak para Penggugat mendalilkan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh para Tergugat dengan tidak dipenuhinya kesepakatan dalam perjanjian terkait dengan pembangunan rumah, namun demikian para Penggugat dalam petitumnya menuntut agar para Tergugat dinyatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, dalam hal ini Majelis berpendapat bahwa atas kedua hal tersebut merupakan **2 (dua) norma yang berbeda** dimana ikhwal peristiwa hukum yang didalilkan oleh para Penggugat berdasarkan suatu perjanjian yang berlaku mengikat para pembuatnya, tetapi petitum yang diajukan para Penggugat menuntut agar pihak para Tergugat dinyatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum atau dengan kata lain para Penggugat melakukan pelanggaran atas norma yang diatur dalam perundangan secara umum, hal inilah menurut Majelis Hakim berakibat hukum menjadikan gugatan penggugat menjadi kabur, tidak jelas atau *obscur libellum*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpendapat dari suatu gugatan perbuatan melawan hukum, pihak penggugat **dapat menuntut** pengembalian pada keadaan semula (*restitutio in integrum*), namun tuntutan tersebut **tidak dapat diajukan** apabila gugatan yang diajukan dasarnya adalah **wanprestasi** (*vide petitum para Penggugat pada angka 2*).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, dan oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum tidak diindahkan dengan sepatutnya serta atas gugatan tersebut telah dipertimbangkan dan terdapat cacat formil karena telah terdapat ketidakjelasan, kabur atau *obscur libellum* terkait posita dan petitum gugatan, demikian pula para Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut, namun tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka atas gugatan para Penggugat a quo harus

Halaman 51 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 64/Pdt.G/2022/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)

Halaman 51



**dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*niet onvankleijke verklaard*) dengan verstek;**

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat cacat formil dalam gugatan a quo dan telah dinyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima, maka terkait pokok perkara tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka sudah sepatutnya jika pihak Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini yang selengkapnya tercantum dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 125 HIR, Pasal 1243 KUH Perdata, Pasal 1365 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I**

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan para Penggugat **tidak dapat diterima (*niet onvankleijke verklaard*) dengan verstek;**
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.405.000,- (dua juta empat ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam **sidang pemusyawaratan Majelis Hakim** Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari **Jumat, tanggal 12 Agustus 2022**, oleh kami, **Dr. Nenny Yulianny, S.H., M.Kn.**, sebagai Hakim Ketua, **Dhian Febriandari, S.H., M.H.** dan **Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 64/Pdt.G/2022/PN Cbi tanggal 23 Februari 2022, **Putusan tersebut pada hari Senin tanggal 15 Agustus 2022**, itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ida Lestari, S.H., Panitera



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

Pengganti dan Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan  
Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Dhian Febriandari, S.H., M.H.**

**Dr. Nenny Yulianny, S.H., M.Kn.**

**Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H.**

Panitera Pengganti,

**Ida Lestari, S.H.**

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. Pemberkasan/ATK	: Rp	75.000,00
3. Panggilan	: Rp	2.150.000,00
4. PNBK Panggilan	: Rp	50.000,00
5. Biaya Kirim Wesel	: Rp	80.000,00
6. Biaya Kirim Pos	: Rp	---
7. Biaya Transport ke Kantor Pos	: Rp	---
8. Redaksi	: Rp	10.000,00
9. Meterai	: Rp	10.000,00 +
Jumlah	: Rp	2.405.000,00

(dua juta empat ratus lima ribu rupiah)