



## PUTUSAN

Nomor 862/Pdt.G/2024/PN Tng

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Tangerang yang mengadili Perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**PT BUMI SERPONG DAMAI, Tbk.**, berkududukan di Kabupaten Tangerang, beralamat di Gedung Sinarmas Land Plaza, Lantai 2B, Grand Boulevard, BSD Green Office Park, BSD City, Tangerang 15345-Indonesia, domisili elektronik di [adam.maulana@sinarmasland.com](mailto:adam.maulana@sinarmasland.com), yang diwakili oleh Direksi : 1. Syukur Lawigena, 2. Hermawan Wijaya dan 3. Liauw Herry Hendarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Suyono Sanjaya, SH., MH., CN., dan-kawan-kawan, semuanya advokat dan merupakan karyawan pada Bagian Hukum PT. Bumi Serpong Damai, Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juli 2024, sebagai Penggugat;

#### Lawan:

- DEREMWIR**, Jenis Kelamin Laki-laki, Bempat tinggal di Puri Nirwana 1, Blok EE No.23, RT 010 RW 016 Kelurahan Pabuaran, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Kewarganegaraan Indonesia, Nomor KTP 3201012606920004, sebagai Tergugat;
- PT. Bank Central Asia Tbk.**, Alamat Wisma BCA Pondok Indah, Lantai 4 Jalan Metro Pondok Indah Nomor 10 Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, sebagai Turut Tergugat;

(1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;  
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat;

### 2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 31 Juli 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 06 Agustus 2024 dengan Nomor Register 862/Pdt.G/2024/PN Tng telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Hal. 1 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



## A. PENDAHULUAN

Domisili/alamat Tergugat dalam gugatan *a quo* yang terletak di Puri Nirwana 1, Blok EE No.23, RT.010, RW.016, Kel. Pabuaran, Kec. Cibinong, Kab. Bogor adalah berdasarkan beberapa dokumen sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Casa De Parco No.1000097842/PPJB/30KW/VI/2020, tertanggal 24 Juni 2020 dan/atau Akta Perjanjian Kredit No.05, tertanggal 9 September 2020 yang dibuat dihadapan Arianly Triutomo, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang dan/atau Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa No.06, tertanggal 9 September 2020 yang dibuat dihadapan Arianly Triutomo, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang dan/atau Akta Subrogasi No.04, tertanggal 7 Agustus 2023, yang dibuat dihadapan Arianly Triutomo, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang.

## B. TERGUGAT MELAKUKAN PEMBELIAN UNIT APARTEMEN CASA DE PARCO DARI PENGGUGAT, DIMANA SALAH SATU CARA PEMBAYARANNYA MENGGUNAKAN FASILITAS KREDIT KEPEMILIKAN APARTEMEN (KPA) DARI TURUT TERGUGAT

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat dan telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Casa De Parco No.1000097842/PPJB/30KW/VI/2020, tertanggal 24 Juni 2020 (selanjutnya disebut "PPJB") yang terletak dan setempat dikenal sebagai Apartemen Casa De Parco, Tower Magnolia, Lantai 19, Unit 9, Type 2BR, Luas Semi Gross +/- 59,95 m<sup>2</sup>, Luas Netto Persegi 50,44 m<sup>2</sup>, Desa Sampora, Kec. Cisauk, Kab.Tangerang, Banten dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No.1440/Sampora atas nama PT Bumi Serpong Damai (selanjutnya disebut "Unit Apartemen") dengan harga pengikatan jual beli sebesar Rp.1.247.404.000,-(satu milyar dua ratus empat puluh tujuh juta empat ratus empat ribu rupiah) termasuk PPN (selanjutnya disebut "Harga Pengikatan");
2. Bahwa oleh karena dalam pembelian Unit Apartemen salah satu tahapan pembayarannya melalui kredit KPA, kemudian Tergugat mengajukan permohonan untuk mendapatkan fasilitas kredit KPA kepada PT Bank Central Asia, Tbk (*in casu* Turut Tergugat);

Hal. 2 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



3. Bahwa pada saat penandatanganan PPJB dan pengajuan KPA pemecahan sertifikat atas Unit Apartemen masih dalam proses pemecahan di instansi yang berwenang, sedangkan Turut Tergugat menghendaki adanya jaminan yang lebih pasti, maka berdasarkan Akta Perjanjian Kerjasama Dengan Jaminan No.11, tertanggal 3 Agustus 1993, yang dibuat dihadapan Nyonya Hamida Abdurachman, S.H., Notaris di Tangerang berikut dengan segala addendum/perubahannya (selanjutnya disebut "Perjanjian Jaminan/Kerjasama") Penggugat bersedia menjadi penjamin atas hutang KPA Tergugat kepada Turut Tergugat;
4. Bahwa oleh karena berdasarkan Perjanjian Jaminan/Kerjasama Penggugat telah bersedia menjadi penjamin atas hutang Tergugat kepada Turut Tergugat, maka Turut Tergugat memberikan fasilitas kredit KPA kepada Tergugat dengan pinjaman kredit KPA sebesar Rp.1.060.293.400,-(satu milyar enam puluh juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit No.05, tertanggal 9 September 2020 yang dibuat dihadapan Arianly Triutomo, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit") dan Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa No.06, tertanggal 9 September 2020 yang dibuat dihadapan Arianly Triutomo, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang (selanjutnya disebut "Jaminan dan Kuasa");
5. Bahwa dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Tergugat dan Turut Tergugat tersebut telah diatur ketentuan perihal denda keterlambatan pembayaran yaitu sebesar 0,2% per-hari, maka segala, seluruh dan setiap ketentuan dalam Perjanjian Kredit harus dilaksanakan dan menjadi hukum bagi Para Pihak, hal demikian telah sesuai dengan ketentuan hukum dalam KUHPerdara sebagai berikut :
  - a) Pasal 1338 ayat 1

*"perjanjian yang dibuat secara sah berlaku dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya"*
  - b) Pasal 1868

*"akta outentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat"*

Hal. 3 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



6. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka ketentuan perihal denda keterlambatan pembayaran sebesar 0,2% per-hari sah dan dibenarkan secara hukum, hal demikian juga telah sesuai dan sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

a) Putusan Mahkamah Agung RI No.1721K/Pdt/1996

*"apa yang telah disepakati oleh debitur dalam perjanjian kredit WAJIB DIPENUHI"*

b) Putusan Mahkamah Agung RI No.4434K/Pdt/1986

*"bunga uang yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak tetap MENGIKAT dan HARUS DILAKSANAKAN"*

c) Putusan Mahkamah Agung RI No.401K/Sip/1972

*"berapapun besarnya bunga utang asal sudah diperjanjikan, HARUS DIPENUHI"*

**C. UNIT APARTEMEN TELAH DISERAHTERIMAKAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT**

7. Bahwa Penggugat telah melakukan serah terima atas Unit Apartemen kepada Tergugat sebagaimana yang telah tertuang dalam Berita Acara Serah Terima Unit Apartemen/Soho/Ruko Casa De Parco No.00077/COM3DA/X/2020, tertanggal 9 Oktober 2020 (selanjutnya disebut "BAST");

8. Bahwa sejak penyerahan Unit Apartemen tersebut, maka Tergugat telah menikmati atas Unit Apartemen berikut segala fasilitas yang ada didalamnya;

**D. BERJALANNYA WAKTU TERGUGAT DALAM PEMBAYARAN ANGSURAN HUTANG KEPADA TURUT TERGUGAT TIDAK LANCAR (WALAUPUN SUDAH DIPERINGATKAN OLEH TURUT TERGUGAT), SEHINGGA DIKATEGORIKAN SEBAGAI KREDIT BERMASALAH**

9. Bahwa berjalannya waktu Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran hutang kepada Turut Tergugat dengan sebagaimana mestinya;

10. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran hutang, maka Turut Tergugat memperingatkan Tergugat melalui beberapa surat Turut Tergugat dengan rincian sebagai berikut :

Hal. 4 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



- a) Surat No.0904P/OKD/2023, tertanggal 1 Maret 2023 perihal Peringatan Kewajiban Membayar Pinjaman.
- b) Surat No.1309P/OKD/2023, tertanggal 3 April 2023 perihal Peringatan Kewajiban Membayar Pinjaman.
- c) Surat No.1714P/OKD/2023, tertanggal 2 Mei 2023 perihal Peringatan Kewajiban Membayar Pinjaman.

11. Bahwa walaupun Turut Tergugat telah beberapa kali mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat sebagaimana yang telah disebutkan diatas, Tergugat tidak juga melakukan kewajiban pembayaran angsuran dengan sebagaimana mestinya, sehingga Turut Tergugat mengategorikan hutang Tergugat sebagai kredit bermasalah;

**E. TURUT TERGUGAT TELAH MENKATEGORIKAN HUTANG TERGUGAT SEBAGAI KREDIT BERMASALAH, KEMUDIAN TURUT TERGUGAT MEMINTA PENGGUGAT SELAKU PENJAMIN ATAS HUTANG TERGUGAT UNTUK MELUNASI HUTANG TERGUGAT (BUYBACK GUARANTEE)**

12. Bahwa oleh karena pembayaran hutang Tergugat kepada Turut Tergugat termasuk sebagai kredit bermasalah, maka berdasarkan Perjanjian Jaminan/Kerjasama Turut Tergugat meminta Penggugat selaku penjamin atas hutang kredit KPA Tergugat untuk melunasi seluruh hutang Tergugat kepada Turut Tergugat sebagaimana surat Turut Tergugat kepada Penggugat No.2362P/OKD/2023, tertanggal 9 Juni 2023 perihal Permohonan *buyback guarantee*;

**F. PENGGUGAT SELAKU PENJAMIN TELAH MEMBAYAR SELURUH HUTANG TERGUGAT KEPADA TURUT TERGUGAT, SEHINGGA HAK-HAK TURUT TERGUGAT TERHADAP TERGUGAT SELURUHNYA BERALIH KEPADA PENGGUGAT (SUBROGASI)**

13. Bahwa atas pemberitahuan/permohonan dari Turut Tergugat melalui suratnya kepada Penggugat sebagaimana yang telah dijelaskan pada angka 12 tersebut diatas, maka kemudian Penggugat selaku penjamin atas hutang Tergugat dengan itikad baik pada tanggal 4 Juli 2023 telah membayar seluruh hutang Tergugat kepada Turut Tergugat sebesar Rp.671.600.000,-(enam ratus tujuh puluh satu juta enam ratus ribu rupiah), selanjutnya disebut "Hutang Pokok";

Hal. 5 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



14. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran atas hutang Tergugat kepada Turut Tergugat, maka kemudian diterbitkan Akta Subrogasi No.04 tertanggal 7 Agustus 2023 yang dibuat dihadapan Arianly Triutomo, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang (selanjutnya disebut "Akta Subrogasi"), sehingga demi hukum sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Pasal 1401 *juncto* Pasal 1840, maka segala hak-hak yang semula dimiliki Turut Tergugat terhadap Tergugat telah BERALIH kepada Penggugat;

**G. SETELAH HAK-HAK YANG DIMILIKI TURUT TERGUGAT TERHADAP TERGUGAT BERALIH KEPADA PENGGUGAT (SUBROGASI), PENGGUGAT TELAH MEMPERINGATKAN TERGUGAT AGAR MELAKUKAN PEMBAYARAN HUTANG KEPADA PENGGUGAT, NAMUN TERGUGAT TELAH LALAI DALAM MELAKUKAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN HUTANG KEPADA PENGGUGAT**

15. Bahwa berdasarkan subrogasi sebagaimana angka 14 tersebut diatas, maka Penggugat telah memberitahukan dan mengundang Tergugat melalui Surat No. 102/LGL-LIT/IX/2023, tertanggal 29 September 2023 perihal Pemberitahuan dan Undangan guna membicarakan upaya yang akan ditempuh guna pembayaran pelunasan hutang Tergugat terhadap Penggugat;

16. Bahwa oleh karena Tergugat belum juga melaksanakan kewajiban hukum dengan sebagaimana mestinya, maka kemudian Penggugat memperingatkan kembali Tergugat melalui beberapa surat Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

- a) Surat Somasi I No.113/LGL-LIT/X/2023, tertanggal 18 Oktober 2023.
- b) Surat Somasi II No.122/LGL-LIT/X/2023, tertanggal 31 Oktober 2023.
- c) Surat Somasi III (Terakhir) No.137/LGL-LIT/XI/2023, tertanggal 17 November 2023.

17. Bahwa walaupun Penggugat telah beritikad baik dengan memberikan kesempatan yang sangat lama kepada Tergugat, namun pada faktanya sampai dengan diajukan gugatan *a quo* Tergugat tidak juga melakukan kewajiban hukumnya berupa pembayaran hutang kepada Penggugat, sehingga secara jelas dan tegas telah membuktikan Tergugat telah lalai dan ingkar janji/wanprestasi dalam menepati kewajiban hukumnya, hal

Hal. 6 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



demikian secara tegas diatur dalam ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi yaitu :

*“debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan dari kekuatan perikatan itu sendiri, yaitu bila perikatan mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan”*

18. Bahwa terdapat kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.573K/Ag/2016 yang secara jelas dan tegas menyatakan :

*“Peringatan atau teguran kreditur kepada debitur untuk melaksanakan prestasinya , tetapi tidak dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, maka perbuatan tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi”*

19. Bahwa selain itu terdapat Doktrin dari Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya yang berjudul “Hukum Perjanjian”, Penerbit Intermasa, Tahun 2004, Halaman 45 yang secara jelas dan tegas menyatakan bahwa wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam, diantaranya :

- a) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- c) Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat.
- d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

**H. AKIBAT PERBUATAN INGKAR JANJI/WANPRESTASI YANG TELAH DILAKUKAN TERGUGAT DALAM PEMBAYARAN HUTANG KEPADA PENGGUGAT MENAKIBATKAN PENGGUGAT TELAH MENGALAMI KERUGIAN**

20. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dalam melaksanakan kewajiban hukumnya kepada Penggugat, maka hal tersebut terbukti sangat merugikan dan memberikan hak Penggugat untuk menuntut kerugian, sebagaimana yang telah diatur secara tegas dan jelas dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang berbunyi ;

*“penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur walaupun telah dinyatakan lalai*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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”

21. Bahwa adapun akibat dari ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan Tergugat terhadap pembayaran hutangnya kepada Penggugat menimbulkan kerugian bagi Penggugat, oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara, maka sangat beralasan secara hukum Penggugat meminta Tergugat untuk membayar utang pokok dan ganti kerugian lainnya dengan rincian sebagai berikut :

- Hutang pokok : Rp.671.600.000,-
- Denda keterlambatan terhitung dari 4 Juli 2023  
s./d. 31 Juli 2024 :  
Rp.527.877.600,-
- Biaya akta subrogasi : Rp. 750.000,-
- Hutang PBB sejak Th.2021 s./d. Th. 2023 : Rp.  
2.414.680,-
- PBB Th. 2024 : Rp. 809.865,-
- Tagihan IPL s./d. 31 Juli 2024 : Rp. 71.223.079,-
- Estimasi denda IPL s./d. 31 Juli 2024 : Rp. 41.751.476,-
- ± Total Kewajiban Rp.1.316.426.700,-

(satu milyar tiga ratus enam belas juta empat ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus rupiah)

Jumlah nilai denda tersebut akan terus bertambah hingga Tergugat melaksanakan kewajiban hukumnya terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Tangerang sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dengan ketentuan bilamana Tergugat lalai melaksanakan putusan atas perkara ini, maka jaminan terhadap 1 (satu) unit satuan rumah susun hunian yang terletak dan setempat dikenal sebagai Apartemen Casa De Parco, Tower Magnolia, Lantai 19, Unit 9, Type 2BR, Luas Semi Gross +/- 59,95 m2, Luas Netto Persegi 50,44 m2, Desa Sampora, Kec. Cisauk, Kab.Tangerang, Banten dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No.1440/Sampora atas nama PT Bumi Serpong Damai akan dilelang dimuka umum, yang hasilnya digunakan

Hal. 8 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



untuk membayar hutang, denda keterlambatan dan kerugian lainnya kepada Penggugat. Adapun sisanya (jika ada) akan dikembalikan kepada Tergugat.

## I. SITA JAMINAN DAN PUTUSAN SERTA MERTA (*UIT VOERBAAR BIJ VOORRAAD*)

22. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) serta adanya kekhawatiran yang sangat tinggi bahwa Tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya, maka untuk menjamin atas seluruh kewajiban hukum Tergugat terhadap Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan atas 1 (satu) unit satuan rumah susun hunian yang terletak dan setempat dikenal Apartemen Casa De Parco, Tower Magnolia, Lantai 19, Unit 9, Type 2BR, Luas Semi Gross +/- 59,95 m<sup>2</sup>, Luas Netto Persegi 50,44 m<sup>2</sup>, Desa Sampora, Kec. Cisauk, Kab. Tangerang, Banten dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No.1440/Sampora atas nama PT Bumi Serpong Damai;

23. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang outentik/notariil, maka patut dan sangat beralasan untuk putusanya dapat dijalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi;

## J. PERMOHONAN/PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas serta fakta-fakta maupun bukti-bukti yang ada, maka dengan ini kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

### PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat sebagai pengganti hak dari Turut Tergugat (*in casu* PT. Bank Central Asia, Tbk) sebesar Rp.671.600.000,-(enam ratus tujuh puluh satu juta enam ratus ribu rupiah);
3. Menyatakan Tergugat telah lalai/wanprestasi kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang pokok dan ganti kerugian lainnya kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :

Hal. 9 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hutang pokok	: Rp.671.600.000,-
- Denda keterlambatan terhitung dari 4 Juli 2023 s./d. 31 Juli 2024	:
Rp.527.877.600,-	
- Biaya akta subrogasi	: Rp. 750.000,-
- Hutang PBB sejak Th.2021 s./d. Th. 2023	: Rp.
2.414.680,-	
- PBB Th. 2024	: Rp. 809.865,-
- Tagihan IPL s./d. 31 Juli 2024	: Rp. 71.223.079,-
- <u>Estimasi denda IPL s./d. 31 Juli 2024</u>	: <u>Rp. 41.751.476,-</u>
<u>± Total Kewajiban</u>	<u>Rp.1.316.426.700,-</u>

(satu milyar tiga ratus enam belas juta empat ratus dua puluh enam ribu tujuh ratus rupiah)

Jumlah nilai denda tersebut akan terus bertambah hingga Tergugat melaksanakan kewajiban hukumnya terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Tangerang sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dengan ketentuan bilamana Tergugat lalai melaksanakan putusan atas perkara ini, maka jaminan terhadap 1 (satu) unit satuan rumah susun hunian yang terletak dan setempat dikenal sebagai Apartemen Casa De Parco, Tower Magnolia, Lantai 19, Unit 9, Type 2BR, Luas Semi Gross +/- 59,95 m<sup>2</sup>, Luas Netto Persegi 50,44 m<sup>2</sup>, Desa Sampora, Kec. Cisauk, Kab.Tangerang, Banten dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No.1440/Sampora atas nama PT Bumi Serpong Damai akan dilelang dimuka umum, yang hasilnya digunakan untuk membayar hutang, denda keterlambatan dan kerugian lainnya kepada Penggugat. Adapun sisanya (jika ada) akan dikembalikan kepada Tergugat.

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap 1 (satu) unit satuan rumah susun hunian yang terletak dan setempat dikenal sebagai Apartemen Casa De Parco, Tower Magnolia, Lantai 19, Unit 9, Type 2BR, Luas Semi Gross +/- 59,95 m<sup>2</sup>, Luas Netto Persegi 50,44 m<sup>2</sup>, Desa Sampora, Kec. Cisauk, Kab.Tangerang, Banten dengan alas hak

Hal. 10 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No.1440/Sampora atas nama PT Bumi Serpong Damai;

6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (*uit Voerbaar bij Voorad*);
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR

atau jika Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

**(2.2)** Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap kuasanya, akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai kuasanya, meskipun risalah panggilan sidang:

1. panggilan pertama kepada Tergugat dan Turut Tergugat melalui "Surat Tercatat" pada hari Selasa tanggal 08 Agustus 2024 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tangerang untuk persidangan pada hari Rabu tanggal 21 Agustus 2024,
2. panggilan ke-dua kepada Tergugat melalui "Panggilan Umum" pada "Harian Pelita Baru" terbit pada tanggal 11 September 2024, Kepada Turut Tergugat melalui "Panggilan Tercatat" oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 04 September 2024 untuk persidangan pada hari Rabu, tanggal 25 September 2024,
3. panggilan ke-tiga kepada Tergugat melalui "Panggilan Umum" pada "Harian Pelita Baru" terbit pada tanggal 27 September 2024 dan kepada Turut Tergugat pada tanggal 26 September 2024 oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tangerang untuk persidangan pada hari Rabu, tanggal 16 Oktober 2024,

telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirinya Tergugat dan Turut Tergugat;

**(2.3)** Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

**(2.4)** Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

Hal. 11 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Casa De Parco No.1000097842/PPJB/30KW/VI/2020, tertanggal 24 Juni 2020 (selanjutnya disebut "PPJB"), diberi tanda Bukti P-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Kredit No. 05, tanggal 9 September 2020 yang dibuat dihadapan Arianly Triutomo, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang (selanjutnya disebut "Perjanjian Kredit"), diberi tanda Bukti P-2a;
3. Fotokopi Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa No. 06, tanggal 9 September 2020 yang dibuat dihadapan Arianly Triutomo, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang (selanjutnya disebut "Jaminan dan Kuasa") diberi tanda Bukti P-2b;
4. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Unit Apartemen/Soho/Ruko Casa De Parco No. 00077/COM3DA/X/2020, tanggal 9 Oktober 2020 (selanjutnya disebut "BAST") diberi tanda Bukti P-3;
5. Fotokopi Surat No. 0904P/OKD/2023, tanggal 1 Maret 2023 perihal Peringatan Kewajiban Membayar Pinjaman, diberi tanda Bukti P-4a;
6. Fotokopi Surat No. 1309P/OKD/2023, tertanggal 3 April 2023 perihal Peringatan Kewajiban Membayar Pinjaman, diberi tanda Bukti P-4b;
7. Fotokopi Surat No. 1714P/OKD/2023, tertanggal 2 Mei 2023 perihal Peringatan Kewajiban Membayar Pinjaman, diberi tanda Bukti P-4c;
8. Fotokopi Akta Perjanjian Kerjasama Dengan Jaminan No. 11, tertanggal 3 Agustus 1993, yang dibuat dihadapan Nyonya Hamida Abdurachman, S.H., Notaris di Tangerang berikut dengan segala addendum/perubahannya (selanjutnya disebut "Perjanjian Jaminan/Kerjasama"), diberi tanda Bukti P-5a;
9. Fotokopi surat No. 2362P/OKD/2023, tanggal 9 Juni 2023 perihal Permohonan buyback guarantee, diberi tanda Bukti P-5b;
10. Fotokopi Akta Subrogasi No.04 tanggal 7 Agustus 2023 yang dibuat dihadapan Arianly Triutomo, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang (selanjutnya disebut "Akta Subrogasi"), diberi tanda Bukti P-5c;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan dan Undangan No. 102/LGL-LIT/IX/2023, tanggal 29 September 2023, diberi tanda Bukti P-6a;

Hal. 12 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi tanda terima pengiriman dari jasa pengiriman JNE Surat Pemberitahuan dan Undangan No. 102/LGL-LIT/IX/2023, tanggal 29 September 2023, diberi tanda Bukti P-6b;
13. Fotokopi Surat Somasi I No.113/LGL-LIT/X/2023, tanggal 18 Oktober 2023, diberi tanda Bukti P-6c;
14. Fotokopi tanda terima pengiriman dari jasa pengiriman JNE Surat Somasi I No. 113/LGL-LIT/X/2023, tertanggal 18 Oktober 2023, diberi tanda Bukti P-6d;
15. Fotokopi Surat Somasi II No.122/LGL-LIT/X/2023, tanggal 31 Oktober 2023, diberi tanda Bukti P-6e;
16. Fotokopi tanda terima pengiriman dari jasa pengiriman JNE Surat Somasi II No.122/LGL-LIT/X/2023, tanggal 31 Oktober 2023, diberi tanda Bukti P-6f;
17. Fotokopi Surat Somasi III (Terakhir) No.137/LGL-LIT/XI/2023, tanggal 17 November 2023, diberi tanda Bukti P-6g;
18. Fotokopi tanda terima pengiriman dari jasa pengiriman JNE Surat Somasi III (Terakhir) No.137/LGL-LIT/XI/2023, tertanggal 17 November 2023, diberi tanda Bukti P-6h;
19. Fotokopi Rincian hutang buyback (setelah subrogasi) sampai dengan tanggal 31 Juli 2024, diberi tanda Bukti P-7;
20. Fotokopi kuitansi penerimaan pembayaran pembuatan Akta Subrogasi No.04 tertanggal 7 Agustus 2023 yang dibuat dihadapan Arianly Triutomo, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, diberi tanda Bukti P-8;
21. Fotokopi Bukti pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan ("PBB") Unit Apartemen tahun 2021, diberi tanda Bukti P-9a;
22. Fotokopi Bukti pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan ("PBB") Unit Apartemen tahun 2022, diberi tanda Bukti P-9b;
23. Fotokopi Bukti pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan ("PBB") Unit Apartemen tahun 2023, diberi tanda Bukti P-9c;
24. Fotokopi Bukti pelunasan pembayaran pajak bumi dan bangunan ("PBB") Unit Apartemen tahun 2024, diberi tanda Bukti P-9d;

Hal. 13 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



25. Fotokopi rekap tagihan iuran pengelolaan lingkungan (IPL) berikut denda atas Unit Apartemen sampai dengan tanggal 31 Juli 2024. diberi tanda Bukti P-10;

26. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No.1440/Sampora atas nama PT Bumi Serpong Damai, diberi tanda Bukti P-11

(2.5) Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya di persidangan kecuali bukti bertanda bukti P-4a, P-4b, P-4c, P-5b, P-6a, P-6c, P-6e, P-6g, P-8, berupa fotokopi dari fotokopi dan P-10 copy dari print out tanpa diperlihatkan aslinya;

(2.6) Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini;

(2.7) Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 15 November 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

(2.8) Menimbang bahwa di persidangan Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

(2.9) Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

(2.10) Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

### 3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

(3.1) Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai:

- a. Bahwa Tergugat telah membeli 1 (satu) unit Apartemen Casa De Parco, Tower Magnolia, Lantai 19, Unit 9, Type 2BR, Luas Semi Gross +/- 59,95 m<sup>2</sup>, Luas Netto Persegi 50,44 m<sup>2</sup>, Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang dari Penggugat dengan harga sejumlah Rp1.247.404.000,00 (satu milyar dua ratus empat puluh tujuh juta empat ratus empat ribu rupiah) dengan menggunakan fasilitas kredit kepemilikan apartemen (kpa) dari Turut Tergugat sejumlah Rp1.060.293.400,- (satu milyar enam puluh juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus rupiah) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Kredit Nomor 05

Hal. 14 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 September 2020 dan Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa Nomor 06 tanggal 9 September 2020;

- b. Bahwa Penggugat telah melakukan serah terima atas Unit Apartemen kepada Tergugat sebagaimana Berita Acara Serah Terima Unit Apartemen/Soho/Ruko Casa De Parco No.00077/COM3DA/X/2020, tanggal 9 Oktober 2020;
- c. Bahwa dalam Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh Tergugat dan Turut Tergugat tersebut telah diatur ketentuan perihal denda keterlambatan pembayaran yaitu sebesar 0,2% per-hari;
- d. Bahwa Tergugat dalam pembayaran angsuran hutang kepada Turut Tergugat tidak lancar, walaupun telah diperingatkan melalui:
  1. Surat No.0904P/OKD/2023, tertanggal 1 Maret 2023 perihal Peringatan Kewajiban Membayar Pinjaman.
  2. Surat No.1309P/OKD/2023, tertanggal 3 April 2023 perihal Peringatan Kewajiban Membayar Pinjaman.
  3. Surat No.1714P/OKD/2023, tertanggal 2 Mei 2023 perihal Peringatan Kewajiban Membayar Pinjaman.sehingga Turut Tergugat mengkategorikan hutang Tergugat sebagai kredit bermasalah;
- e. Bahwa oleh karena pembayaran hutang Tergugat kepada Turut Tergugat termasuk sebagai kredit bermasalah, maka berdasarkan Perjanjian Jaminan/Kerjasama Turut Tergugat meminta Penggugat selaku penjamin atas hutang kredit KPA Tergugat untuk melunasi seluruh hutang Tergugat kepada Turut Tergugat;
- f. Bahwa kemudian Penggugat selaku penjamin atas hutang Tergugat dengan itikad baik pada tanggal 4 Juli 2023 telah membayar seluruh hutang Tergugat kepada Turut Tergugat sejumlah Rp671.600.000,-(enam ratus tujuh puluh satu juta enam ratus ribu rupiah), selanjutnya disebut "Hutang Pokok";
- g. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran atas hutang Tergugat kepada Turut Tergugat, maka kemudian diterbitkan Akta Subrogasi Nomor 04 tertanggal 7 Agustus 2023 yang dibuat dihadapan Arianly Triutomo, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, sehingga demi hukum sebagaimana diatur dalam KUHPerdata Pasal 1401 *juncto* Pasal 1840, maka segala hak-hak yang semula dimiliki Turut Tergugat terhadap Tergugat telah beralih kepada Penggugat;

Hal. 15 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



h. Bahwa berdasarkan subrogasi tersebut, Penggugat telah memberitahukan dan mengundang Tergugat melalui Surat No. 102/LGL-LIT/IX/2023, tertanggal 29 September 2023 guna membicarakan pembayaran pelunasan hutang Tergugat terhadap Penggugat; Bahwa oleh karena Tergugat belum juga melaksanakan kewajibannya, maka Penggugat mengirim somasi dengan rincian sebagai berikut:

1. Surat Somasi I No.113/LGL-LIT/X/2023, tanggal 18 Oktober 2023.
2. Surat Somasi II No.122/LGL-LIT/X/2023, tanggal 31 Oktober 2023.
3. Surat Somasi III (Terakhir) No.137/LGL-LIT/XI/2023, tanggal 17 November 2023.

i. Bahwa walaupun Penggugat telah memberikan kesempatan yang sangat lama kepada Tergugat, namun sampai diajukan gugatan *a quo* Tergugat tidak juga melakukan kewajibannya berupa pembayaran hutang kepada Penggugat, sehingga Tergugat telah lalai dan ingkar janji/ wanprestasi, yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp1.316.426.700,00 dengan rincian sebagai berikut::

- Hutang pokok sejumlah Rp671.600.000,00;
- Denda keterlambatan terhitung dari 4 Juli 2023 s/d 31 Juli 2024 sejumlah Rp527.877.600,00;
- Biaya akta subrogasi sejumlah Rp750.000,00
- Hutang PBB sejak Th. 2021 s/d Th. 2023 sejumlah Rp2.414.680,00;
- PBB Th. 2024 sejumlah Rp809.865,00;
- Tagihan IPL s/d 31 Juli 2024 sejumlah Rp71.223.079,00;
- Estimasi denda IPL s/d 31 Juli 2024 sejumlah Rp41.751.476,00

**(3.2)** Menimbang bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

**(3.3)** Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

**(3.4)** Menimbang, bahwa dalam Pasal 125 HIR tersebut menentukan bahwa gugatan dapat dikabulkan asalkan dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Tergugat tidak datang pada hari sidang yang telah ditentukan;



2. Tergugat tidak mengirimkan wakil / kuasanya yang sah untuk menghadap sidang;
3. Tergugat telah dipanggil dengan patut;
4. Petitum gugatan tidak melawan hak;
5. Petitum gugatan beralasan;

(vide : Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, hal. 26)

**(3.5)** Menimbang, bahwa walaupun pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat dan Turut Tergugat, Majelis Hakim memandang perlu membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut;

**(3.6)** Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 26 (dua puluh enam) bukti surat, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-11;

**(3.7)** Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat tersebut, akan dipertimbangkan sepanjang relevan dengan pembuktian perkara ini, selebihnya akan dikesampingkan;

**(3.8)** Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat;

**(3.9)** Menimbang, bahwa petitum angka 1 mencakup seluruh petitum dalam gugatan Penggugat, petitum angka 1 tersebut akan terjawab setelah mempertimbangkan petitum-petitum berikutnya;

**(3.10)** Menimbang bahwa Penggugat dalam petitum angka 2 memohon supaya dinyatakan Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat sebagai pengganti hak dari Turut Tergugat (*in casu* PT. Bank Central Asia, Tbk) sebesar Rp.671.600.000,-(enam ratus tujuh puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) dan angka 3 agar Tergugat dinyatakan telah lalai/ wan prestasi kepada Penggugat adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan, dipertimbangkan sebagai berikut;

**(3.11)** Menimbang, bahwa Subrogasi atau perpindahan hak si berpiutang atau si kreditur kepada pihak seorang pihak ketiga yang membayar kepada si kreditur itu, diatur dalam Pasal 1400 s/d 1402 KUHPerdata yang dapat menjelaskan bahwa:

- Subrogasi dapat terjadi karena perjanjian atau karena undang-undang.
- Kreditur baru harus membayar kepada kreditur lama.
- Tujuan subrogasi bukan untuk membebaskan debitur dari utang, tetapi mengalihkan utang debitur.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Subrogasi memungkinkan pihak ketiga menggantikan kedudukan kreditur lama.

(3.12) Menimbang, bahwa memperhatikan dan meneliti:

- **bukti P-1** berupa fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Casa De Parco No.1000097842/PPJB/30KW/VI/2020 tanggal 24 Juni 2020 (PPJB),
- **bukti P-2a** berupa fotokopi Akta Perjanjian Kredit No. 05, tanggal 9 September 2020 yang dibuat dihadapan Notaris,
- **bukti P-2b** berupa fotokopi Akta Pemberian Jaminan dan Kuasa No. 06, tanggal 9 September 2020 yang dibuat dihadapan Arianly Triutomo, S.H., Notaris dan
- **bukti P-3** berupa fotokopi Berita Acara Serah Terima Unit Apartemen/Soho/Ruko Casa De Parco No. 00077/COM3DA/X/2020, tanggal 9 Oktober 2020,

dapat membuktikan bahwa 1 (satu) unit Apartemen Casa De Parco, Tower Magnolia, Lantai 19, Unit 9, Type 2BR, Luas Semi Gross +/- 59,95 m<sup>2</sup>, Luas Netto Persegi 50,44 m<sup>2</sup>, Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, telah dibeli Tergugat dari Penggugat dengan harga sejumlah Rp1.247.404.000,00 (satu milyar dua ratus empat puluh tujuh juta empat ratus empat ribu rupiah) dengan menandatangani PPJB tanggal 24 Juni 2020 dan telah diserahterimakan dari Penggugat kepada Tergugat tanggal 09 Oktober 2020 dan pembelian tersebut dengan menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen (KPA) dari Turut Tergugat sejumlah Rp1.060.293.400,-(satu milyar enam puluh juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu empat ratus rupiah) dengan Akta Perjanjian Kredit No. 05, tanggal 9 September 2020 yang dibuat dihadapan Notaris, juga Tergugat telah memberikan jaminan dan kuasa kepada Turut Tergugat tanggal 09 September 2020 dengan akta notaris No. 6 tanggal 9 September 2020 tentang Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa;

(3.13) Menimbang, bahwa memperhatikan dan meneliti:

- bukti P-4a berupa Fotokopi Surat No. 0904P/OKD/2023, tanggal 1 Maret 2023 perihal Peringatan Kewajiban Membayar Pinjaman;
- bukti P-4b berupa Fotokopi Surat No. 1309P/OKD/2023, tertanggal 3 April 2023 perihal Peringatan Kewajiban Membayar Pinjaman, dan
- bukti P-4c berupa Fotokopi Surat No. 1714P/OKD/2023, tertanggal 2 Mei 2023 perihal Peringatan Kewajiban Membayar Pinjaman,

Hal. 18 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



dapat membuktikan bahwa Tergugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Turut Tergugat hingga dinyatakan menjadi kredit bermasalah;

**(3.14)** Menimbang, bahwa memperhatikan dan meneliti:

- **bukti P-5b** berupa Fotokopi surat No. 2362P/OKD/2023, tanggal 9 Juni 2023 perihal Permohonan buyback guarantee,
- **bukti P-5c** berupa Fotokopi Akta Subrogasi No.04 tanggal 7 Agustus 2023 yang dibuat dihadapan Arianly Triutomo, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang,

dapat membuktikan bahwa adanya permintaan dari Turut Tergugat kepada Penggugat untuk mengambil alih utang Tergugat dan untuk itu Penggugat telah melunasi seluruh hutang Tergugat kepada Turut Tergugat pada tanggal 4 Juli 2023 sejumlah Rp671.600.000,00 (enam ratus tujuh puluh satu juta enam ratus ribu rupiah), dan hal ini disebutkan dalam Akta Subrogasi No. 4 pada halaman 7, bahwa Bank (Turut Tergugat) telah menerima pembayaran dari DEVELOPER (Penggugat) tanggal 04 Juli 2023 guna melunasi utang Debitur (Tergugat) kepada bank dan untuk itu Bank menetapkan Developer menggantikan kedudukan bank berdasarkan subrogasi sebagai kreditur;

**(3.15)** Menimbang, bahwa memperhatikan dan meneliti:

- bukti P-6a berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan dan Undangan No. 102/LGL-LIT/IX/2023, tanggal 29 September 2023,
- bukti P-6b berupa Fotokopi tanda terima pengiriman dari jasa pengiriman JNE Surat Pemberitahuan dan Undangan No. 102/LGL-LIT/IX/2023, tanggal 29 September 2023,
- bukti P-6c berupa Fotokopi Surat Somasi I No.113/LGL-LIT/X/2023, tanggal 18 Oktober 2023,
- bukti P-6d berupa Fotokopi tanda terima pengiriman dari jasa pengiriman JNE Surat Somasi I No. 113/LGL-LIT/X/2023, tertanggal 18 Oktober 2023,
- bukti P-6e berupa Fotokopi Surat Somasi II No.122/LGL-LIT/X/2023, tanggal 31 Oktober 2023,
- bukti P-6f berupa Fotokopi tanda terima pengiriman dari jasa pengiriman JNE Surat Somasi II No.122/LGL-LIT/X/2023, tanggal 31 Oktober 2023,
- bukti P-6g berupa Fotokopi Surat Somasi III (Terakhir) No.137/LGL-LIT/XI/2023, tanggal 17 November 2023, diberi tanda;
- bukti P-6h berupa Fotokopi tanda terima pengiriman dari jasa pengiriman JNE Surat Somasi III (Terakhir) No.137/LGL-LIT/XI/2023, tertanggal 17 November 2023,

Hal. 19 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat membuktikan bahwa Penggugat telah memberitahukan adanya subrogasi dan telah mengundang Tergugat untuk membicarakan pembayaran pelunasan hutang Tergugat terhadap Penggugat dan Penggugat juga telah mengirim somasi kepada Tergugat sebanyak 3 (tiga) kali namun Penggugat tetap tidak melunasi kewajibannya kepada Penggugat;

**(3.16)** Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka petitum angka 2 Penggugat yang memohon supaya Tergugat dinyatakan mempunyai hutang kepada Penggugat sebagai pengganti hak dari Turut Tergugat (*in casu* PT. Bank Central Asia, Tbk) sebesar Rp.671.600.000,- (enam ratus tujuh puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) dan petitum angka angka 3 agar Tergugat dinyatakan telah lalai/ wan prestasi kepada Penggugat adalah beralasan hukum dan oleh karena itu harus dikabulkan;

**(3.17)** Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4 gugatan Penggugat yang meminta agar Tergugat dihukum membayar hutang pokok dan ganti kerugian lainnya kepada Penggugat dengan rincian tersebut dalam petitum, dapat dikabulkan sebagian yaitu utang pokok sejumlah Rp671.600.000,00 (sudah dipertimbangkan dalam poin (3.16), denda keterlambatan terhitung dari 4 Juli 2023 s/d 31 Juli 2024 sejumlah Rp527.877.600,00 karena telah disepakati sebagaimana dalam Perjanjian Kredit halaman 9 butir 5.4 (bukti P-2a) perihal denda keterlambatan pembayaran yaitu sebesar 0,2% per-hari, biaya akta subrogasi sejumlah Rp750.000,00 telah dibayar oleh Penggugat (bukti P-8), hutang PBB sejak Th. 2021 s/d Th. 2023 sejumlah Rp2.414.680,00 (bukti P-9b s/d P-9-c) dan PBB Th. 2024 sejumlah Rp809.865,00 (bukti P-9d). Sedangkan tagihan IPL s/d 31 Juli 2024 sejumlah Rp71.223.079,00 dan estimasi denda IPL s/d 31 Juli 2024 sejumlah Rp41.751.476,00 tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak, dengan alasan karena tidak disebutkan sejak kapan tagihan dan estimasi tersebut dan hanya merupakan perkiraan semata, sehingga yang dapat dikabulkan adalah sejumlah Rp1.203.451,00, (satu milyar dua ratus tiga juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah), dengan perbaikan redaksi pada amar putusan;

**(3.18)** Menimbang bahwa petitum angka 5 gugatan Penggugat memohon agar dinyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap 1 (satu) unit satuan rumah susun hunian yang terletak dan setempat dikenal sebagai Apartemen Casa De Parco, Tower Magnolia, Lantai 19, Unit 9, Type 2BR, Luas Semi Gross +/- 59,95 m2, Luas Netto Persegi 50,44 m2, Desa Sampora, Kec. Cisauk, Kab. Tangerang, Banten dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS)

Hal. 20 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.1440/Sampora atas nama PT Bumi Serpong Damai, oleh karena Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan sita jaminan dalam perkara ini, maka petitum angka 5 tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

**(3.19)** Menimbang bahwa mengenai petitum angka 6 gugatan Penggugat memohon agar dinyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*), walaupun ada *Verzet*, Banding maupun Kasasi, oleh karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 03 Tahun 1971 Tentang *Uitvoerbaar Bij Vooraad* jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, maka petitum angka 6 ini tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

**(3.20)** Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 7 yang memohon agar Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan ini, menurut Majelis Hakim hal ini beralasan hukum dan oleh karena itu harus dikabulkan;

**(3.21)** Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan verstek;

**(3.22)** Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dengan verstek, maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

**(3.23)** Memperhatikan Pasal 149 Rbg, Pasal 1400 s/d 1402 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## 4. MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat sebagai pengganti hak dari Turut Tergugat (*in casu* PT. Bank Central Asia, Tbk) sejumlah Rp671.600.000,-(enam ratus tujuh puluh satu juta enam ratus ribu rupiah);
4. Menyatakan Tergugat telah lalai/ wanprestasi kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar hutang pokok dan ganti kerugian lainnya kepada Penggugat sejumlah Rp Rp1.203.451,00, (satu milyar dua ratus tiga juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Hutang pokok sejumlah Rp671.600.000,00;
  - b. Denda keterlambatan terhitung dari 4 Juli 2023 s/d 31 Juli 2024 sejumlah Rp527.877.600,00;

Hal. 21 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Biaya akta subrogasi sejumlah Rp750.000,00
- d. Hutang PBB sejak Th. 2021 s/d Th. 2023 sejumlah Rp2.414.680,00;
- e. PBB Th. 2024 sejumlah Rp809.865,00;

Dengan ketentuan bilamana Tergugat lalai melaksanakan putusan atas perkara ini, maka jaminan terhadap 1 (satu) unit satuan rumah susun hunian yang terletak dan setempat dikenal sebagai Apartemen Casa De Parco, Tower Magnolia, Lantai 19, Unit 9, Type 2BR, Luas Semi Gross +/- 59,95 m<sup>2</sup>, Luas Netto Persegi 50,44 m<sup>2</sup>, Desa Sampora, Kec. Cisauk, Kab.Tangerang, Banten dengan alas hak Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) No.1440/Sampora atas nama PT Bumi Serpong Damai akan dilelang dimuka umum, yang hasilnya digunakan untuk membayar hutang, denda keterlambatan dan kerugian lainnya kepada Penggugat. Adapun sisanya (jika ada) akan dikembalikan kepada Tergugat;

6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah RP5.366.000 (lima juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang, pada Hari Kamis, tanggal 05 Desember 2024, oleh kami Jamsir Simanjuntak, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, Santosa, S.H., M.H. dan Wadji Pramono, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada Hari Senin, tanggal 09 Desember 2024 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, Wiji Astuti, S.H., M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SANTOSA, S.H., M.H.

JAMSIR SIMANJUNTAK, S.H., M.H.

WADJI PRAMONO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hal. 22 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WIJI ASTUTI, S.H., M.H.

## Rincian Biaya :

1.	Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2.	Biaya Proses	: Rp	150.000,00
3.	Biaya Panggilan	: Rp	3.192.000,00
4.	Biaya PNBP Relas	: Rp	20.000,00
5.	Biaya Transport PS	: Rp	1.954.000,00
6.	Biaya Redaksi	: Rp	10.000,00
7.	Biaya Materai	: Rp	10.000,00
8.	Biaya sumpah	: Rp	-
	Jumlah	: Rp	5.366.000,00
	Terbilang		(lima juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah )

Hal. 23 dari 23 halaman Put. No. 862/Pdt.G/2024/PN Tng