



PUTUSAN

Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN AGAMA TANGERANG

Memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis yang dilangsungkan secara elektronik telah menjatuhkan putusan dalam perkara Ekonomi Syariah/Gugatan Wanprestasi antara:

PT. BUMI SERPONG DAMAI, Tbk, berkedudukan di Kabupaten Tangerang, merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bumi Serpong Damai Tbk terkait Perubahan Anggaran Dasar PT Bumi Serpong Damai Tbk No.06 tanggal 06 Mei 2015 yang dibuat dihadapan Pahala Sutrisno Amijoyo Tampubolon, SH., Notaris di Jakarta dan telah diumumkan dalam Berita Negara RI No.782/L tahun 2015 dan Tambahan Berita Negara No.95 tahun 2015, sebagaimana telah berubah terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Bumi Serpong Damai Tbk., No.03 tanggal 09 Juli 2021 yang dibuat dihadapan Syarifudin, SH., Notaris di Kota Tangerang berdasarkan ketentuan Pasal 61, perseroan tersebut diwakili oleh :

1. **Syukur Lawigena**, Tempat/Tanggal lahir, Bandung, 27 Mei 1955, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Katholik, Pekerjaan Karyawan Swasta, Status Kawin, Kewarganegaraan Indonesia;
2. **Hermawan Wijaya**, Tempat/Tanggal lahir Balikpapan, 01 April 1967, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Katholik, Pekerjaan Karyawan

Halaman 1 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Swasta, Status Kawin, Kewarganegaraan Indonesia;

3. **Liauw, Herry Hendarta**, Tempat/Tanggal lahir, Bandung, 24 November 1967, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Katholik, Pekerjaan Karyawan Swasta, Status Kawin, Kewarganegaraan Indonesia

Dengan ini memberikan kuasa kepada :

Adam Maulana, SH. dkk, merupakan karyawan pada Bagian Hukum, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2023 bertindak untuk dan atas nama serta mewakili perseroan terbatas **PT BUMI SERPONG DAMAI, Tbk.**, yang berkududukan di Kabupaten Tangerang beralamat di Gedung Sinarmas Land Plaza, Grand Boulevard, BSD Green Office Park, BSD City, Tangerang 15345-Indonesia, yang telah didaftarkan di Kependudukan Pengadilan Agama Tangerang pada Register Nomor 456/KUASA/VIII/2023 tanggal 10 Agustus 2023.

Sebagai Penggugat.

Melawan

1. **Vincent**, Kewarganegaraan Indonesia, Nomor KTP 3601171910750003, Tempat/Tanggal lahir Pontianak, 19 Oktober 1975, dahulu beralamat di Jl. Kp. Anyar Raya, No. 29, RT.001, RW.010, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat-DKI Jakarta, dan sekarang tidak diketahui alamatnya di seluruh wilayah Republik Indonesia/ghaib;

Sebagai Tergugat.

2. **PT. Bank Permata, Tbk**, Alamat Permata Bank Tower 3, Jalan MH. Thamrin, Blok B.1, No.1, Pusat Kawasan Niaga Bintaro Jaya, Sektor VII, Tangerang, 15224, yang

Halaman 2 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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

berkedudukan di Jakarta Selatan, Gedung WTC II, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-31 Jakarta Selatan, merupakan perseroan terbatas yang berdasarkan Pernyataan Keputusan Rapat PT. Bank Permata Nomor 5 tanggal 4 Juli 2022 yang dibuat dihadapat Notaris Aulia Taufani, SH Notaris di Kota Jakarta Selatan, perseroan tersebut diwakili oleh : **Ir. Setiatno Budiman, MBA** sebagai Direktur dan **Herwin Bustaman** sebagai Direktur Unit Usaha Syariah. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ismail Kamarudin Umar, S.H. dkk**, Advokat dan Konsultan Hukum pada "Kantor Advokat Sonie Sudarsono & Rekan" beralamat di "Graha MGS" Perkantoran Tujuh-Jl. Tebet Raya No.7 Blok A Persil 1D, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 211/2023 tanggal 14 September 2023 bertindak baik bersama-sama atau sendiri-sendiri dan atas nama serta mewakili Direksi **PT. BANK PERMATA Tbk.**, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tangerang pada Register Nomor 646/KUASA/X/2023 tanggal 25 Oktober 2023.

Sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Telah memeriksa alat-alat bukti yang diajukan di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa, Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 31 Juli 2023 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tangerang dengan Register Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng tanggal 10 Agustus 2023 dengan dalil-dalil gugatan sebagai berikut:

A. Pendahuluan (ringkasan sengketa secara singkat)

1. Bahwa Penggugat adalah penjual dan merupakan perusahaan pengembang (real estate), yang salah satunya telah mengembangkan/membangun rumah susun hunian/apartemen yang setempat dikenal Apartemen Casa De Parco;

Halaman 3 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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)



2. Bahwa Tergugat membeli 1 (satu) Unit Apartemen dari Penggugat, yang salah satu cara pembayarannya menggunakan fasilitas pembiayaan syariah dari Turut Tergugat dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ);
3. Bahwa berjalannya waktu, pembayaran angsuran Tergugat kepada Turut Tergugat terdapat tunggakan;
4. Bahwa oleh karena antara Penggugat dan Turut Tergugat terdapat Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas dan Jaminan, maka Penggugat melunasi seluruh hutang Tergugat kepada Turut Tergugat, sehingga seluruh dan segala hak-hak yang semula dimiliki Turut Tergugat terhadap Tergugat telah BERALIH kepada Penggugat;
5. Bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat karena Tergugat sampai dengan diajukan gugatan *a quo* tidak melaksanakan kewajiban hukumnya berupa pembayaran hutang kepada Penggugat pasca telah dilunasinya hutang Tergugat oleh Penggugat kepada Turut Tergugat dan telah beralihnya hak Turut Tergugat kepada Penggugat (subrogasi);

B. Pengadilan Agama Tangerang Berwenang Mengadili Perkara *A Quo*, Baik Secara Kompetensi Absolute Maupun Kompetensi Relatif

6. Bahwa gugatan Penggugat adalah mendasarkan adanya fasilitas pembiayaan syariah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah yang sebelumnya telah disepakati oleh Tergugat dan Turut Tergugat (yang kemudian hak Turut Tergugat telah beralih kepada Penggugat karena subrogasi) sebagaimana tertuang dalam :

- a) Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah, Nomor:SKU/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 (*selanjutnya disebut "Ketentuan Umum"*).
- b) Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus), Nomor:MMQ/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 (*selanjutnya disebut "Ketentuan Khusus"*).

Halaman 4 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



c) Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah, Nomor:PPJK/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 (*selanjutnya disebut* “Jaminan dan Kuasa”).

Point huruf a, b dan c untuk selanjutnya disebut “Akad Pembiayaan Syariah”.

7. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama (“UU Peradilan Agama”) telah secara jelas dan tegas dinyatakan bahwa :
“Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam dibidang a)Perkawinan, dan seterusnyai)Ekonomi Syariah”

Dalam Penjelasan Pasal 49 UU Peradilan Agama dijelaskan :

- Penyelesaian sengketa tidak hanya dibatasi di bidang perbankan syari’ah, melainkan juga di bidang ekonomi syari’ah lainnya.
- Yang dimaksud dengan “antara orang-orang yang beragama Islam” adalah termasuk orang atau badan hukum yang dengan sendirinya menundukkan diri dengan sukarela kepada hukum Islam mengenai hal-hal yang menjadi kewenangan Peradilan Agama sesuai dengan ketentuan Pasal ini.
- Pasal 49 Huruf i

Yang dimaksud dengan “ekonomi syari’ah” adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari’ah, antara lain dan salah satunya adalah terkait Pembiayaan Syariah.

8. Bahwa dalam akad pembiayaan syariah telah secara tegas mengatur yurisdiksi terkait penyelesaian sengketa, dimana penyelesaiannya melalui Pengadilan Agama Tangerang di Tangerang, hal demikian dapat dilihat dalam Ketentuan Khusus pada point angka 7 :

Halaman 5 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



“setiap perselisihan, pertentangan atau tuntutan.....akan diselesaikan melalui Pengadilan Agama Tangerang di Tangerang”

9. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan diatas, maka secara hukum Pengadilan Agama Tangerang berwenang secara absolute dan relative dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan *a quo*;

C. Tergugat Melakukan Pembelian Unit Rumah Susun Hunian Apartemen Casa De Parco Dari Penggugat, Dimana Cara Pembayaran Menggunakan Fasilitas Pembiayaan Syariah/Kpr Syariah Dari Turut Tergugat

10. Bahwa Tergugat mengajukan pemesanan terhadap 1 (satu) unit Apartment Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang - Banten, (*untuk selanjutnya disebut “Unit Apartemen”*) sebagaimana telah tertuang dalam Surat Pesanan Satuan Rumah Susun Hunian Casa De Parco No.1000051293, tertanggal 14 Maret 2017 (*untuk selanjutnya disebut “Surat Pesanan”*);

11. Bahwa setelah Penggugat menyetujui atas Surat Pesanan tersebut; maka antara Penggugat dan Tergugat kemudian setuju dan sepakat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Casa De Parco, dengan No.1000051293/PPJB/30KW/III/2017, tertanggal 14 Maret 2017 *juncto* Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Casa De Parco, dengan No.1000051293/ADD/PPJB/30KW/IV/2017, tertanggal 4 April 2017 dengan harga sebesar Rp.923.773.000,-(sembilan ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah), termasuk PPn (*untuk selanjutnya disebut “PPJB”*);

12. Bahwa cara pembayaran atas pembelian Unit Apartemen sebagaimana yang telah tertuang dalam PPJB salah satunya adalah dengan cara pembayaran pelunasan melalui KPR;

Halaman 6 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



13. Bahwa terkait cara pembayaran pelunasan melalui KPR tersebut, Tergugat mengajukan permohonan untuk mendapatkan fasilitas KPR secara syariah (*untuk selanjutnya disebut "KPR Syariah"*) kepada Turut Tergugat, dimana atas permohonan Tergugat dimaksud tersebut Turut Tergugat telah memberikan persetujuan permohonan kredit KPR Syariah sebagaimana tertuang dalam Surat Turut Tergugat No.KPR028901180219, tertanggal 16 Maret 2018;

14. Bahwa karena bukti kepemilikan atas Unit Apartemen belum selesai diproses pada instansi yang berwenang dan Turut Tergugat menghendaki adanya jaminan yang lebih pasti, maka berdasarkan Perjanjian Kerjasama Penggugat bersedia menjadi penjamin/penanggung atas hutang kredit KPR Syariah Tergugat sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas KPR/KPRUKO/KPRUKAN/KPR/KPA/GRIYA BISNIS Dengan Jaminan No.21, tertanggal 20 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H. Notaris di Kabupaten Tangerang dan berikut perubahan-perubahannya *untuk selanjutnya disebut ("Perjanjian Jaminan")*;

15. Bahwa sebagaimana Perjanjian Jaminan tersebut diatas, Penggugat menjadi penjamin atas hutang kredit KPR Syariah Tergugat kepada Turut Tergugat, dimana Turut Tergugat memberikan fasilitas kredit KPR Syariah kepada Tergugat sebesar Rp.739.000.000,-(tujuh ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah, Nomor:SKU/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 *juncto* Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus), Nomor:MMQ/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 *juncto* Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah, Nomor:PPJK/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 (*selanjutnya disebut "Akad Pembiayaan Syariah"*).



D. Unit Apartement Telah Diserahterimakan Oleh Penggugat Kepada Tergugat

16. 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.00190/COM3DA/IV/2018, tertanggal 24 April 2018 untuk selanjutnya disebut ("BAST");

17. Bahwa sejak serah terima atas Unit Apartemen tersebut, maka terbukti secara jelas dan tegas Tergugat telah menikmati atas Unit Apartemen berikut segala fasilitas yang ada didalamnya;

E. Berjalannya Waktu Tergugat (*Mudayin*) Dalam Pembayaran Angsuran Hutang Kepada Turut Tergugat (*Da'in*) Tidak Lancar (Walaupun Sudah Diperingatkan Oleh Turut Tergugat), Sehingga Telah Dikategorikan Sebagai Kredit Bermasalah

18. Bahwa berjalannya waktu Tergugat (*mudayin*) tidak melakukan pembayaran angsuran hutang kepada Turut Tergugat (*da'in*) dengan sebagaimana mestinya;

19. Bahwa oleh karena Tergugat (*mudayin*) tidak melakukan pembayaran angsuran hutang, maka Turut Tergugat (*da'in*) memperingatkan Tergugat (*mudayin*) melalui beberapa surat dengan rincian sebagai berikut :

a) Surat Peringatan I, No.32997/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/III/2020, tertanggal 9 Maret 2020.

b) Surat Peringatan II, No.34801/SP2-SYARIAH/RMG/CCR/V/2020, tertanggal 29 Mei 2020.

c) Surat Peringatan III (terakhir), No.36341/SP3-SYARIAH/RMG/CCR/VIII/2020. Tertanggal 7 Agustus 2020.

20. Bahwa walaupun Turut Tergugat (*da'in*) telah beberapa kali mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat (*mudayin*) sebagaimana yang telah disebutkan diatas, Tergugat (*mudayin*) tidak juga melakukan kewajiban pembayaran angsuran dengan sebagaimana mestinya, sehingga Turut Tergugat (*da'in*)

Halaman 8 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



mengkategorikan hutang Tergugat (*mudayin*) sebagai kredit bermasalah;

F. Turut Tergugat (*Da'in*) Telah Mengkategorikan Hutang Tergugat (*Mudayin*) Sebagai Kredit Bermasalah/Macet, Kemudian Turut Tergugat (*Da'in*) Meminta Penggugat Selaku Penjamin Untuk Melunasi Hutang Tergugat (*Mudayin*) (*Buyback Guarantee*)

21. Bahwa oleh karena pembayaran hutang Tergugat (*mudayin*) kepada Turut Tergugat (*da'in*) termasuk sebagai kredit bermasalah, maka berdasarkan Perjanjian Kerjasama Turut Tergugat (*da'in*) meminta Penggugat selaku penjamin atas hutang kredit KPR Tergugat (*mudayin*) untuk melunasi seluruh hutang Tergugat (*mudayin*) kepada Turut Tergugat (*da'in*) sebagaimana surat Turut Tergugat (*da'in*) kepada Penggugat No.2037/SK-CCM/JKT/VIII/20, perihal Surat Permohonan Pelaksanaan Buyback Guarantee terhadap debitur Vincent (*in casu* Tergugat), tertanggal 26 Agustus 2020;

G. Penggugat Selaku Penjamin Telah Membayar Seluruh Hutang Tergugat (*Mudayin*) Kepada Turut Tergugat (*Da'in*), Sehingga Hak-Hak Turut Tergugat (*Da'in*) Terhadap Tergugat (*Mudayin*) Seluruhnya Beralih Kepada Penggugat (*Subrogasi*)

22. Bahwa atas permohonan dari Turut Tergugat melalui suratnya kepada Penggugat sebagaimana yang telah dijelaskan pada angka 21 tersebut diatas, maka kemudian Penggugat selaku penjamin atas hutang Tergugat (*mudayin*) dengan itikad baik pada tanggal 9 Oktober 2020 telah membayar seluruh hutang Tergugat (*mudayin*) kepada Turut Tergugat (*da'in*) sebesar Rp.691.946.541,-(enam ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus empat puluh enam ribu lima ratus empat puluh satu rupiah);

23. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran atas hutang Tergugat kepada Turut Tergugat, maka kemudian diterbitkan Akta Subrogasi No.04, tertanggal 6 November 2020, yang dibuat dan dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang untuk selanjutnya disebut ("AKTA SUBROGASI"), sehingga



demikian hukum sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Pasal 1401 *juncto* Pasal 1840, maka segala hak-hak yang semula dimiliki Turut Tergugat (*da'in lama*) terhadap Tergugat (*mudayin*) telah BERALIH kepada Penggugat (*da'in baru*);

H. Setelah Hak-Hak Yang Dimiliki Turut Tergugat (*Da'in Lama*) Terhadap Tergugat (*Mudayin*) Beralih Kepada Penggugat (*Da'in Baru*) (Subrogasi), Penggugat (*Da'in Baru*) Telah Memperingatkan Tergugat (*Mudayin*) Agar Melakukan Pembayaran Hutang Kepada Penggugat (*Da'in Baru*), Namun Tergugat (*Mudayin*) Telah Lalai Dalam Melakukan Kewajiban Pembayaran Hutang Kepada Penggugat (*Da'in Baru*)

24. Bahwa berdasarkan subrogasi sebagaimana angka 23 tersebut diatas, maka Penggugat (*da'in baru*) telah memberitahukan dan mengundang Tergugat (*mudayin*) melalui Surat No.123/LGL-LIT/XI/2020, tertanggal 18 November 2020 guna membicarakan upaya yang akan ditempuh guna pembayaran pelunasan hutang Tergugat (*mudayin*) terhadap Penggugat (*da'in baru*);

25. Bahwa atas surat pemberitahuan dan undangan yang dikirimkan dari Penggugat (*da'in baru*) kepada Tergugat (*mudayin*) tersebut, tidak dihiraukan/tidak direspon oleh Tergugat (*mudayin*);

26. Bahwa oleh karena Tergugat (*mudayin*) tidak menghiraukan/tidak merespon surat Penggugat (*da'in baru*) tersebut, maka kemudian Penggugat (*da'in baru*) memperingatkan kembali Tergugat (*mudayin*) melalui beberapa surat dengan rincian sebagai berikut :

- a) Surat Somasi I No.141/LGL-LIT/XII/2020, tertanggal 8 Desember 2020.
- b) Surat Somasi II No.008/LGL-LIT/II/2021, tertanggal 18 Januari 2021.
- c) Surat Somasi III No.14/LGL-LIT/II/2021, tertanggal 1 Februari 2021.



d) Surat Pemberitahuan No.26/LGL-LIT/IV/2021, tertanggal 13 April 2021.

27. Bahwa walaupun Penggugat (*da'in* baru) telah memperingatkan Tergugat (*mudayin*) sebagaimana beberapa surat peringatan tersebut diatas, namun pada faktanya sampai dengan diajukan gugatan *a quo* Tergugat (*mudayin*) tidak juga melakukan kewajiban hukumnya berupa pembayaran hutang kepada Penggugat (*da'in* baru), sehingga secara jelas dan tegas telah membuktikan Tergugat (*mudayin*) telah ingkar janji/wanprestasi dalam menepati kewajiban hukumnya, hal demikian secara tegas diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah ("KHES") yang berbunyi :

a) Pasal 36 KHES

Pihak dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya :

- *Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.*
- *Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya.*
- *Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat.*
- *Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.*

b) Pasal 37 KHES

"Pihak dalam akad melakukan ingkar janji, apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan ingkar janji Dst"

28. 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.

Halaman 11 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



- 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.

I. Akibat Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi Yang Telah Dilakukan Tergugat (*Mudayin*) Dalam Pembayaran Hutang Kepada Penggugat (*Da'in* Baru), Maka Tergugat (*Mudayin*) Harus Dijatuhi Sanksi, Terutama Membayar Ganti Rugi

29. Bahwa Tergugat (*mudayin*) telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dalam melaksanakan kewajiban hukumnya kepada Penggugat (*da'in* baru), maka hal tersebut terbukti sangat merugikan dan memberikan hak Penggugat (*da'in* baru) untuk menuntut beberapa sanksi sebagaimana yang telah diatur dan ditentukan secara tegas dan jelas dalam KHES, diantaranya ;

a) Pasal 38 KHES

Pihak dalam akad yang melakukan ingkar janji dapat dijatuhi sanksi :

- *Membayar ganti rugi.*
- *Pembatalan akad.*
- *Peralihan resiko.*
- *Denda.*
- *Membayar biaya perkara*

b) Pasal 39 KHES

"Sanksi pembayaran ganti rugi dapat dijatuhkan apabila a) pihak yang melakukan ingkar janji setelah dinyatakan ingkar janji, tetap melakukan ingkar janjidst"

30. Bahwa adapun akibat dari ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan Tergugat (*mudayin*) terhadap pembayaran hutangnya kepada Penggugat (*da'in* baru) menimbulkan kerugian bagi Penggugat (*da'in* baru), oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 38 *juncto* Pasal 39 KHES, maka sangat beralasan secara hukum



Penggugat (*dai'in* baru) meminta Tergugat (*mudayin*) untuk membayar hutang pokok, denda-denda dan biaya-biaya lainnya dengan rincian sebagai berikut :

-Hutang pokok	: Rp.691.946.541,-
-Denda keterlambatan s/d 31 Juli 2023	: Rp. 10.200.000,-
-Biaya akta subrogasi	: Rp. 825.000,-
-PBB Thn 2021 s/d Thn 2022	: Rp. 1.476.248,-
-PBB Thn 2023	: Rp. 746.348,-
-Pemeliharaan (IPL) s/d 31 Juli 2023	: Rp. 77.093.909,-
- <u>Estimasi denda IPL s/d 31 Juli 2023</u>	: <u>Rp. 36.369.647,-</u>
Total Kewajiban	: <u>Rp.818.657.693,-</u>

Terbilang :

(delapan ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah)

Jumlah nilai denda tersebut akan terus bertambah hingga Tergugat (*mudayin*) melaksanakan kewajiban hukumnya terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Agama 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 Apartemen Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang – Banten akan dilelang dimuka umum, yang hasilnya digunakan untuk membayar hutang, denda keterlambatan dan lainnya kepada Penggugat. Adapun sisanya (jika ada) akan dikembalikan kepada Tergugat.

J. Sita Jaminan Dan Putusan Serta Merta (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*)

31. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) serta adanya kekhawatiran yang sangat tinggi bahwa Tergugat (*mudayin*) akan mengalihkan harta kekayaannya, maka untuk menjamin atas

Halaman 13 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



seluruh kewajiban hukum Tergugat (*mudayin*) terhadap Penggugat (*da'in baru*) mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan atas 1 (satu) unit Apartemen Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang – Banten;

32. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang autentik/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;

K. 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 (*mudayin*) mempunyai hutang kepada Penggugat (*da'in baru*) sebagai pengganti hak dari Turut Tergugat (*da'in lama*) sebesar Rp.691.946.541,-(enam ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus empat puluh enam ribu lima ratus empat puluh satu rupiah);
3. Menyatakan Tergugat (*mudayin*) telah lalai/wanprestasi kepada Penggugat (*da'in baru*);
4. Menghukum Tergugat (*mudayin*) untuk membayar hutang pokok, denda-denda dan biaya-biaya lainnya dengan rincian sebagai berikut :

-Hutang pokok	:	Rp.691.946.541,-
-Denda keterlambatan s/d 31 Juli 2023	:	Rp. 10.200.000,-
-Biaya akta subrogasi	:	Rp. 825.000,-

Halaman 14 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-PBB Thn 2021 s/d Thn 2022	: Rp. 1.476.248,-
-PBB Thn 2023	: Rp. 746.348,-
-Pemeliharaan (IPL) s/d 31 Juli 2023	: Rp. 77.093.909,-
- <u>Estimasi denda IPL s/d 31 Juli 2023</u>	: Rp. 36.369.647,-
Total Kewajiban	: <u>Rp.818.657.693,-</u>

(delapan ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah)

Jumlah nilai denda tersebut akan terus bertambah hingga Tergugat (*mudayin*) melaksanakan kewajiban hukumnya terhitung sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Agama 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 Apartemen Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang–Banten akan dilelang dimuka umum, yang hasilnya digunakan untuk membayar hutang, denda keterlambatan dan lainnya kepada Penggugat. Adapun sisanya (jika ada) akan dikembalikan kepada Tergugat.

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap 1 (satu) unit Apartment Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang – Banten;
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*).

Halaman 15 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut untuk hadir di persidangan;

Bahwa, Penggugat diwakili oleh kuasa hukumnya telah hadir di persidangan;

Bahwa Turut Tergugat diwakili oleh kuasa hukumnya telah hadir di persidangan;

Bahwa, Tergugat tidak datang menghadap di persidangan dan tidak pula mengirimkan orang lain untuk menghadap sebagai wakil/kuasa hukumnya meskipun berdasarkan surat panggilan (relaas) yang dikirimkan melalui surat tercatat Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng tanggal 14 Agustus 2023 dan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng tanggal 24 Agustus 2023 telah dipanggil secara resmi ke tempat tinggal Tergugat sebagaimana yang tercantum dalam surat gugatan Penggugat, berdasarkan Berita Acara Relas Tergugat Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng Tanggal 14 Agustus 2023 dan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng Tanggal 24 Agustus 2023 dinyatakan "*Tergugat tidak dikenal pada alamat yang tercantum pada gugatan Penggugat*", sehingga pemanggilan terhadap Tergugat sesuai Pasal 390 ayat (3) HIR dan Pasal 6 Rv serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2023 selanjutnya dilakukan dengan pemanggilan umum yaitu diumumkan pada surat kabar/mas media "Media Indonesia" pada hari Selasa tanggal 19 September 2023, namun ternyata Tergugat tetap tidak hadir di persidangan dan ternyata ketidakhadiran Tergugat tersebut tidak disebabkan alasan yang sah menurut hukum;

Bahwa Penggugat hadir diwakili kuasa hukumnya, Adam Maulana, S.H. Advokat dan merupakan karyawan pada Bagian Hukum, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Januari 2023 bertindak untuk dan atas nama serta mewakili perseroan terbatas PT. Bumi Serpong Damai, Tbk., yang berkududukan di Kabupaten Tangerang beralamat di Gedung Sinarmas Land Plaza, Grand Boulevard, BSD Green Office Park, BSD City, Tangerang 15345-Indonesia, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tangerang pada Register 456/KUASA/VIII/2023 tanggal 10 Agustus 2023,

Halaman 16 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Penggugat telah menyerahkan Asli Surat Kuasa, fotokopi kartu tanda pengenal advokat serta berita acara sumpah;

Bahwa Turut Tergugat hadir diwakili kuasa hukumnya, Ismail Kamarudin Umar, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada "Kantor Advokat Sonie Sudarsono & Rekan" beralamat di "Graha MGS" Perkantoran Tujuh - Jl. Tebet Raya No.7 Blok A Persil 1D, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 211/2023 tanggal 14 September 2023 bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Direksi PT. Bank Permata Tbk., yang berkedudukan di Jakarta Selatan, Gedung WTC II, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-31 Jakarta Selatan, yang telah didaftarkan di Kependudukan Pengadilan Agama Tangerang pada Register 646/KUASA/X/2023 tanggal 25 Oktober 2023, Kuasa Turut Tergugat telah menyerahkan Asli Surat Kuasa dan telah pula menyerahkan fotokopi kartu tanda pengenal advokat serta fotokopi berita acara sumpah;

Bahwa, Majelis Hakim telah berusaha menasehati Penggugat agar Penggugat menyelesaikan sengketa *a quo* melalui jalan musyawarah untuk mufakat dengan Tergugat, akan tetapi upaya Majelis Hakim tidak berhasil, pihak Penggugat tetap ingin melanjutkan pemeriksaan gugatan perkara ini;

Bahwa perkara ini tidak dapat dimediasi karena Tergugat tidak pernah datang menghadap meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut, selanjutnya dimulai pemeriksaan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang maksud dan isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Bahwa, terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak menyampaikan jawaban karena tidak pernah hadir di persidangan;

Bahwa, terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat melalui kuasa hukumnya dalam agenda jawaban telah menyampaikan jawaban pada tanggal 01 Nopember 2023 sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, *kecuali* hal-hal yang diakui tegas dan jelas oleh Turut Tergugat;

Halaman 17 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa benar apa yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya halaman (3) pada bagian Pendahuluan angka (2), yang mana Tergugat selaku Debitur telah membeli 1 (satu) Unit Apartemen dari Penggugat dengan menggunakan fasilitas pembiayaan syariah dari Turut Tergugat, sebagaimana yang telah disepakati dalam Akad Musyarakah Mutanaqisah (MMQ). (Bukti TT – 1);
3. Bahwa benar apa yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya halaman (3) pada bagian Pendahuluan angka (3) dan angka (4), dimana dengan adanya tunggakan pembayaran oleh Tergugat kepada Turut Tergugat, sehingga Penggugat melunasi seluruh hutang Tergugat kepada Turut Tergugat. Hal ini dilakukan oleh Penggugat, dikarenakan dalam Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas dan Jaminan telah disepakati suatu klausule yang menyatakan adanya jaminan dari Penggugat untuk melunasi seluruh hutang Tergugat kepada Turut Tergugat apabila Tergugat tidak melakukan pembayaran / adanya Tunggakan pembayaran kepada Turut Tergugat;
4. Bahwa benar apa yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya halaman (5) pada bagian C angka (10), dimana Tergugat telah mengajukan pemesanan terhadap 1 (satu) unit Apartement Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft – C, Luas Semi Gross \pm 51,03 M² Luas Netto \pm 45,97 M², Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang – Banten, kepada TURUT TERGUGAT, sebagaimana telah tertuang dalam Surat Pesanan Satuan Rumah Susun Hunian Casa De Parco No. 1000051293, tanggal 14 Maret 2017. (Bukti TT – 2);
5. Bahwa benar apa yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya halaman (5) pada bagian C angka (11), dimana Tergugat dan Turut Tergugat telah setuju dan sepakat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian Casa De Parco Satuan Rumah Susun Hunian Apartement Casa De Parco, dengan No. 1000051293/PPJB/30KW/III/2017, tanggal 14 Maret 2017 *juncto* Addendum .Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Halaman 18 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hunian Casa De Parco Satuan Rumah Susun Hunian Apartement Casa De Parco, dengan No. 1000051293/PPJB/30KW/III/2017, tanggal 14 Maret 2017 dengan harga Rp. 923.773.000,- (*Sembilan ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah*). (Bukti TT – 3);

6. Bahwa benar apa yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya halaman (5) pada bagian C angka (12) dan angka (13), dimana atas permohonan dari Tergugat kepada Turut Tergugat, Turut Tergugat telah mengeluarkan surat Persetujuan permohonan kredit KPR Syariah dengan No. KPR028901180219, tanggal 16 Maret 2018. (Bukti TT – 4);
7. Bahwa benar apa yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya halaman (6) pada bagian C angka (14), dimana Turut Tergugat menghendaki adanya jaminan yang pasti dari Penggugat sehingga Penggugat dan Turut Tergugat sepakat untuk menandatangani Perjanjian Kerjasama, dimana dalam Perjanjian tersebut telah dibuat Klausule yang menyatakan Penggugat bersedia untuk menjadi Penjamin / penanggung atas hutang kredit KPR Syariah yang dimohonkan Tergugat, sebagaimana yang telah tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas KPR/KPRUKO/KPRUKAN/KPR/GRIYA BISNIS dengan jaminan No. 21, tanggal 20 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang. (Bukti TT – 5);
8. Bahwa benar apa yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya halaman (6) pada bagian C angka (15), dimana Turut Tergugat telah memberikan fasilitas Kredit KPR Syariah kepada Tergugat sebesar Rp. 739.000.000,00 (*tujuh ratus tiga puluh sembilan juta rupiah*), sebagaimana telah tersebut dalam:
 - Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah No. SKU/0001-180219/N/MOR, tanggal 21 Maret 2018; (Bukti TT – 6 a);
 - Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) No. MMQ/0001-180219/N/MOR, tanggal 21 Maret 2018; (Bukti TT – 6 b);

Halaman 19 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa untuk Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah No. PPJK/0001-180219/N/MOR, tanggal 21 Maret 2018. (Bukti TT – 6 c);
9. Bahwa benar apa yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya halaman (6) pada bagian E angka (18) serta halaman (7) pada bagian E angka (19) dan angka (20), dimana dalam perjalanan waktu Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran hutang kepada Turut Tergugat sebagaimana yang telah diperjanjikan. Dikarenakan Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran hutang kepada Turut Tergugat, maka Turut Tergugat telah memberikan peringatan tertulis kepada Tergugat atas tidak dilaksanakannya pembayaran angsuran atas hutangnya kepada Turut Tergugat. Peringatan Tertulis tersebut berupa:
- Surat Peringatan I No. 32997/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/III/2020, tanggal 9 Maret 2020. (Bukti TT – 7 a);
 - Surat Peringatan II No. 34801/SP2-SYARIAH/RMG/CCR/V/2020, tanggal 29 Mei 2020. (Bukti TT – 7 b);
 - Surat Peringatan III No. 36341/SP3-SYARIAH/RMG/CCR/VIII/2020, tanggal 7 Agustus 2020. (Bukti TT – 7 c);
- akan tetapi Surat Peringatan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat ini sama sekali tidak diindahkan oleh Tergugat, sehingga Turut Tergugat berkesimpulan kalau hutang Tergugat ini dikategorikan sebagai kredit bermasalah;
10. Bahwa benar apa yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya halaman (7) pada bagian F angka (21), dimana Turut Tergugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama telah meminta kepada Penggugat selaku Penjamin atas hutang KPR Tergugat untuk melunasi seluruh hutang Tergugat kepada Turut Tergugat, sebagaimana surat No. 2037/SK-CCM/JKT/VIII/20 perihal Surat Permohonan Pelaksanaan Buyback Guarantee terhadap debitur Vincent (Tergugat), tanggal 26 Agustus 2020. (Bukti TT – 8);

Halaman 20 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa benar apa yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya halaman (7) pada bagian G angka (22), dimana Penggugat selaku Penjamin atas hutang KPR Tergugat, pada tanggal 9 Oktober 2020 telah melunasi seluruh hutang Tergugat kepada Turut Tergugat;
12. Bahwa benar apa yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya halaman (8) pada bagian G angka (23), dengan telah dibayarnya Hutang Tergugat kepada Turut Tergugat oleh Penggugat, maka diterbitkanlah Akta Subrogasi No. 04, tanggal 6 November 2020, yang dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang. (Bukti TT – 9);
13. Bahwa dengan ditandatanganinya Akta Subrogasi No. 04, tanggal 6 November 2020, yang dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang, maka seluruh hak Turut Tergugat terhadap Tergugat sudah beralih kepada Penggugat, dengan demikian segala permasalahan Wanprestasi (*Cidera Janji*) yang menyangkut dengan Tergugat bukan lagi menjadi urusan dari Turut Tergugat melainkan sudah menjadi urusan dari Penggugat itu sendiri dengan Tergugat.

Bahwa oleh karena terbukti bahwa Turut Tergugat tidak melakukan Wanprestasi, maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, memutuskan :

Dalam Pokok Perkara :

- Menerima dalil – dalil Turut Tergugat untuk seluruhnya.
- Menyerahkan seluruhnya kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara *a quo*.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Agama Tangerang yang memeriksa perkara *aquo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, terhadap jawaban Turut Tergugat, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan tanggal 08 Nopember 2023 sebagai berikut;

A. Pendahuluan

Halaman 21 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



1. Bahwa Penggugat menyatakan tetap pada dalil yang telah dikemukakan dalam gugatan;
2. Bahwa Tergugat telah tidak memenuhi panggilan persidangan gugatan *a quo* walaupun telah dipanggil secara sah dan patut, sehingga secara hukum Tergugat telah melepaskan hak hukumnya dalam gugatan *a quo*;
3. Bahwa dengan dibenarkannya seluruh dalil gugatan Penggugat oleh Turut Tergugat, maka beralasan secara hukum gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk seluruhnya;

B. Turut Tergugat Telah Membenarkan Dalil-Dalil Gugatan Penggugat Dan Tergugat Telah Melepaskan Hak Hukumnya Dalam Perkara A Quo Sehingga Gugatan Penggugat Harus Dikabulkan Untuk Seluruhnya

4. Bahwa Turut Tergugat telah membenarkan dalil-dalil dalam gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan :
 - a) Turut Tergugat telah memberikan persetujuan permohonan kredit KPR kepada Tergugat atas pembelian 1 (satu) unit Apartment Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang - Banten, (selanjutnya disebut "Unit Apartemen");
 - b) Karena bukti kepemilikan atas Unit Apartemen belum selesai diproses pada instansi yang berwenang dan Turut Tergugat menghendaki adanya jaminan yang lebih pasti, maka berdasarkan Perjanjian Kerjasama Penggugat bersedia menjadi penjamin/penanggung atas hutang kredit KPR Syariah Tergugat sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas KPR/KPRUKO/KPRUKAN/KPR/KPA/GRIYA BISNIS Dengan Jaminan No.21, tertanggal 20 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H. Notaris di Kabupaten Tangerang dan berikut perubahan-perubahannya (selanjutnya disebut "Perjanjian Jaminan");

Halaman 22 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



c) Turut Tergugat memberikan fasilitas kredit KPR Syariah kepada Tergugat sebesar Rp.739.000.000,-(tujuh ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah, Nomor : SKU/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 *juncto* Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus), Nomor : MMQ/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 *juncto* Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah, Nomor : PPJK/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 (selanjutnya disebut "Akad Pembiayaan Syariah");

d) Berjalannya waktu Tergugat (*mudayin*) tidak melakukan pembayaran angsuran hutang kepada Turut Tergugat (*da'in*) dengan sebagaimana mestinya, maka Turut Tergugat memperingatkan Tergugat melalui beberapa surat Turut Tergugat, walaupun Turut Tergugat (*da'in*) telah beberapa kali mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat (*mudayin*), Tergugat (*mudayin*) tidak juga melakukan kewajiban pembayaran angsuran dengan sebagaimana mestinya, sehingga Turut Tergugat (*da'in*) mengategorikan hutang Tergugat (*mudayin*) sebagai kredit bermasalah;

e) Karena pembayaran hutang Tergugat (*mudayin*) kepada Turut Tergugat (*da'in*) termasuk sebagai kredit bermasalah, maka berdasarkan Perjanjian Jaminan Turut Tergugat (*da'in*) meminta Penggugat selaku penjamin atas hutang kredit KPR Tergugat (*mudayin*) untuk melunasi seluruh hutang Tergugat (*mudayin*) kepada Turut Tergugat (*da'in*);

f) Penggugat selaku penjamin atas hutang Tergugat (*mudayin*) dengan itikad baik pada tanggal 9 Oktober 2020 telah membayar seluruh hutang Tergugat (*mudayin*) kepada Turut Tergugat (*da'in*) sebesar Rp.691.946.541,-(enam ratus sembilan puluh satu juta

Halaman 23 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



sembilan ratus empat puluh enam ribu lima ratus empat puluh satu rupiah);

g) Setelah Penggugat melakukan pembayaran atas hutang Tergugat kepada Turut Tergugat, maka kemudian diterbitkan Akta Subrogasi No.04, tertanggal 6 November 2020, yang dibuat dan dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang (selanjutnya disebut "Akta Subrogasi"), sehingga demi hukum sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Pasla 1401 *juncto* Pasal 1840, maka segala hak-hak yang semula dimiliki Turut Tergugat (*da'in lama*) terhadap Tergugat (*mudayin*) telah beralih kepada Penggugat (*da'in baru*);

5. Bahwa dengan dibenarkannya dalil-dalil Penggugat oleh Turut Tergugat tersebut diatas dan karena Tergugat telah melepaskan hak hukumnya dalam perkara *a quo*, maka hal tersebut merupakan pembuktian yang sempurna dari dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk seluruhnya;

Bahwa, terhadap Replik tertulis Penggugat tersebut, Turut Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik secara lisan di persidangan yang menyatakan tetap dengan dalil-dalil dalam jawabannya;

Bahwa, untuk menguatkan dan membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pesanan Satuan Rumah Susun Hunian Casa De Parco No. 1000051293, tertanggal 14 Maret 2017. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P - 1a)**;
2. Fotokopi dari Asli surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian Casa De Parco dengan Nomor 1000051293/PPJB/30KW/III/2017 tertanggal 14 Maret 2017. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P - 1b)**;

Halaman 24 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi dari Asli surat Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Casa De Parco dengan No. 1000051293/ADD/PPJB/30KW/IV/2017 tertanggal 4 April 2017. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P - 1c)**;
4. Fotokopi dari Asli surat Surat Persetujuan Fasilitas (SPF) KPR IB Bijak No.KPR028901180219 tertanggal 16 Maret 2018 (selanjutnya disebut surat persetujuan KPR). Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P - 2a)**;
5. Fotokopi dari Asli Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah, Nomor:SKU/0001-180219/N/MOR tertanggal 21 Maret 2018. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P - 2b)**;
6. Fotokopi dari Asli Surat Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) N;MMQ/0001-180219/N/MOR tertanggal 21 Maret 2018. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P - 2c)**;
7. Fotokopi dari Asli Surat Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor:PPJK/0001-180219/N/MOR tertanggal 21 Maret 2018. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P - 2d)**;
8. Fotokopi dari Asli Berita Acara Serah Terima Unit Apartemen/Soho/Ruko Casa De Parco No.00190/COM3DA/IV/2018 tertanggal 24 April 2018. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P - 3)**;

Halaman 25 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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

9. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan I No.32997/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/III/2020 tertanggal 9 Maret 2020. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P - 4a)**;
10. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan II No.34801/SP2-SYARIAH/RMG/CCR/V/2020 tertanggal 29 Mei 2020. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P - 4b)**;
11. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan III No.36341/SP3-SYARIAH/RMG/CCR/VIII/2020 tertanggal 07 Agustus 2020. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P - 4c)**;
12. Fotokopi dari Fotokopi Akta Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas KPR/KPRUKO/KPRUKAN/KPR/KPA/GRIYA BISNIS dengan jaminan No.21 tertanggal 20 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H, Notaris di Kabupaten Tangerang (selanjutnya disebut sebagai Perjanjian Jaminan). Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P - 5a)**;
13. Fotokopi dari Fotokopi Surat Permohonan Pelaksanaan Buyback Guarantee terhadap Debitur Vincent (in casu Tergugat) No.2037/SK-CCM/JKT/VIII/20 tertanggal 26 Agustus 2020. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P - 5b)**;
14. Fotokopi dari Asli Surat Keterangan Lunas tertanggal 9 Oktober 2020. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P - 5c)**;

Halaman 26 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi dari Asli Akta Subrogasi No.04 tertanggal 6 November 2020, yang dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 5d)**;
16. Fotokopi dari Fotokopi Surat No.123/LGL-LIT/XI/2020 tertanggal 18 November 2020. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 6a)**;
17. Fotokopi dari Asli Print Out Tanda Terima Pengiriman Surat No.123/LGL-LIT/XI/2020 tertanggal 18 November 2020. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 6b)**;
18. Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi I No.141/LGL-LIT/XII/2020 tertanggal 8 Desember 2020. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 6c)**;
19. Fotokopi dari Asli Print Out Tanda Terima Pengiriman Surat Somasi I No.141/LGL-LIT/XII/2020 tertanggal 8 Desember 2020. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 6d)**;
20. Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi II No.008/LGL-LIT/II/2021 tertanggal 18 Januari 2021. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 6e)**;
21. Fotokopi dari Asli Print Out Tanda Terima Pengiriman Surat Somasi II No.008/LGL-LIT/II/2021 tertanggal 18 Januari 2021. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 6f)**;

Halaman 27 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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)



22. Fotokopi dari Fotokopi Surat Somasi III No.14/LGL-LIT//2021 tertanggal 1 Februari 2021. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 6g)**;
23. Fotokopi dari Asli Print Out Tanda Terima Pengiriman Surat Somasi III No.14/LGL-LIT//2021 tertanggal 1 Februari 2021. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 6h)**;
24. Fotokopi dari Fotokopi Surat Pemberitahuan No.26/LGL-LIT/IV/2021 tertanggal 13 April 2021. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 6i)**;
25. Fotokopi dari Asli Print Out Tanda Terima Pengiriman Surat Pemberitahuan No.26/LGL-LIT/IV/2021 tertanggal 13 April 2021. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 6j)**;
26. Fotokopi dari Asli Rincian Hutang Buyback (setelah Subrogasi) sampai dengan tanggal 31 Juli 2023. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 7)**;
27. Fotokopi dari Asli Bukti Pelunasan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2021. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 8a)**;
28. Fotokopi dari Asli Bukti Pelunasan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2022. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 8b)**;
29. Fotokopi dari Asli Bukti Pelunasan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2023. Bukti surat tersebut telah diperiksa

Halaman 28 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 8c)**;

30. Fotokopi dari Asli Print Out Rekap Tagihan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) berikut denda atas Unit Apartemen sampai dengan tanggal 31 Juli 2023. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 9)**;

31. Fotokopi dari Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.2432/Sampora. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti P – 10)**;

Bahwa, Kuasa Turut Tergugat mengakui dan membenarkan serta tidak membantah terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat;

Bahwa, Penggugat menyatakan telah cukup dengan bukti-bukti nya dan tidak mengajukan bukti apapun lagi untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya;

Bahwa, untuk mendukung dalil-dalil jawabannya Turut Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

- 1.** Fotokopi dari Fotokopi Akad Musyarakah Mutanaqisah. Bukti tersebut tidak dapat diperlihatkan Turut Tergugat di persidangan **(TT – 1)**;
- 2.** Fotokopi dari Fotokopi surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian Casa De Parco dengan Nomor 1000051293/PPJB/30KW/III/2017 tertanggal 14 Maret 2017. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diparaf dan diberi kode **(bukti TT - 2)**;
- 3.** Fotokopi dari Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian Casa De Parco dengan Nomor 1000051293/PPJB/30KW/III/2017 tertanggal 14 Maret 2017. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diparaf dan diberi kode **(bukti TT – 3)**;
- 4.** Fotokopi dari Fotokopi surat Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Casa De Parco



dengan No. 1000051293/ADD/PPJB/30KW/IV/2017 tertanggal 4 April 2017. Bukti ini tidak dapat diperlihatkan Turut Tergugat di persidangan **(Bukti TT – 3a);**

5. Fotokopi dari Fotokopi surat Surat Persetujuan Permohonan Kredit KPR Syariah dengan No.KPR028901180219 tertanggal 16 Maret 2018 (selanjutnya disebut surat persetujuan KPR). Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti TT – 4);**

6. Fotokopi dari Fotokopi Akta Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas KPR/KPRUKO/KPRUKAN/KPR/GRIYA BISNIS dengan jaminan No.21 tertanggal 20 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H, Notaris di Kabupaten Tangerang (selanjutnya disebut sebagai Perjanjian Jaminan). Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti TT – 5);**

7. Fotokopi dari Fotokopi Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah, Nomor:SKU/0001-180219/N/MOR tanggal 21 Maret 2018. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti TT – 6a);**

8. Fotokopi dari Fotokopi Surat Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) N;MMQ/0001-180219/N/MOR tanggal 21 Maret 2018. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti TT - 6b);**

9. Fotokopi dari Fotokopi Surat Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor:PPJK/0001-180219/N/MOR tanggal 21 Maret 2018. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti TT – 6c);**

Halaman 30 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



10. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan I No.32997/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/III/2020 tertanggal 9 Maret 2020. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti TT - 7a);**

11. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan II No.34801/SP2-SYARIAH/RMG/CCR/V/2020 tertanggal 29 Mei 2020. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti TT - 7b);**

12. Fotokopi dari Fotokopi Surat Peringatan III No.36341/SP3-SYARIAH/RMG/CCR/VIII/2020 tertanggal 07 Agustus 2020. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti TT - 7c);**

13. Fotokopi dari Fotokopi Surat Permohonan Pelaksanaan Buyback Guarantee terhadap Debitur Vincent (in casu Tergugat) No.2037/SK-CCM/JKT/VIII/20 tertanggal 26 Agustus 2020. Bukti surat tersebut telah diperiksa oleh Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, diparaf dan diberi kode **(bukti TT - 8);**

14. Fotokopi dari Fotokopi Akta Subrogasi No.04 tertanggal 6 November 2020, yang dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang. Bukti surat tersebut telah diperiksa Majelis Hakim, telah dinazegelen dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, kemudian diparaf dan diberi kode **(bukti TT - 9);**

Bahwa, Kuasa Penggugat mengakui dan membenarkan serta tidak membantah terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat;

Bahwa, Turut Tergugat tidak akan mengajukan bukti apapun lagi untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya;

Bahwa, dalam perkara *a quo* telah dilakukan sidang di tempat (*descente*) terhadap 1 (satu) unit Apartment Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45,97 M², yang terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten dengan hasil pemeriksaan setempat/*Descente* sebagaimana terdapat dalam berita acara sidang pemeriksaan setempat/*descente* yang dilaksanakan oleh Pengadilan Agama Tigaraksa tanggal 20 Desember 2023;

Bahwa, pihak Penggugat dan Turut Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing dalam persidangan, selanjutnya kesimpulan tersebut terlampir sebagaimana terdapat dalam berita acara sidang perkara *a quo*;

Bahwa, untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat pada Berita Acara Sidang dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dengan diwakili oleh kuasa hukumnya dan Turut Tergugat diwakili oleh kuasa hukumnya telah hadir di persidangan, sedangkan Tergugat tidak pernah hadir, meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut sesuai Pasal 390 ayat (3) HIR dan Pasal 6 Rv serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2023 dan ketidakhadirannya tersebut bukan disebabkan alasan yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa sekalipun Tergugat tidak pernah hadir dalam persidangan, akan tetapi Turut Tergugat yang juga merupakan pihak yang digugat selalu hadir dalam persidangan, maka terhadap perkara ini diperiksa dan diputus secara *contradictoir* sesuai Pasal 127 HIR;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa Surat Kuasa Khusus Penggugat dan Surat Kuasa Khusus Turut Tergugat yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Tangerang, ternyata telah sesuai dengan ketentuan Pasal 123 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, dan Ketentuan Pasal

Halaman 32 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7 ayat (4) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroran Terbatas dan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, oleh karena itu Majelis Hakim harus menyatakan bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat merupakan subjek pemberi bantuan hukum yang sah sehingga Majelis Hakim dapat menerima dan memberi izin kepada Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat tersebut untuk beracara dalam perkara *a quo* guna membela/mewakili kepentingan hukum Penggugat dan Turut Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat perkara *a quo* didasarkan pada persetujuan atas permohonan fasilitas kredit KPR Syariah dengan Nomor KPR028901180219 tanggal 16 Maret 2018 yang diajukan oleh saudara VINCENT (*ic.Tergugat*) kepada PT Bank Permata Tbk (*ic.Turut Tergugat*), selanjutnya persetujuan ini diikuti dengan penandatanganan perjanjian fasilitas pembiayaan syariah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah yang telah disepakati oleh Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor : SKU/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 (Ketentuan Umum), Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor : MMQ/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 (Ketentuan Khusus), Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah, Nomor:PPJK/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 (Jaminan dan Kuasa), maka sesuai dengan penjelasan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama merupakan kewenangan absolut Pengadilan Agama yang diperkuat dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur bahwa penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama, dan sejalan pula dengan Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa perbankan syariah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Agama;

Upaya Damai

Halaman 33 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat tidak pernah datang menghadap meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut maka sesuai Pasal 4 angka (2) huruf b Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka perkara ini termasuk sengketa yang dikecualikan dari kewajiban mediasi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan para pihak agar dapat menyelesaikan permasalahan ini secara damai dan kekeluargaan, namun tidak berhasil;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tertanggal 31 Juli 2003 yang ditandatangani oleh Kuasanya telah dibacakan di persidangan, dengan perubahan pada alamat Tergugat berdasarkan relaas panggilan dan permohonan Kuasa Penggugat sedangkan terkait isi posita dan petitum dari gugatan *a quo* dipertahankan oleh Kuasa Penggugat yang selengkapnyanya sebagaimana diuraikan dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa keseluruhan dalil-dalil gugatan, jawaban Turut Tergugat, replik Penggugat dan duplik Turut Tergugat di persidangan;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak memberikan jawaban karena tidak pernah hadir dalam persidangan, meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat ketidakhadiran Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut dianggap mengakui bahwa antara Tergugat dan Turut Tergugat telah sepakat membuat dan menandatangani perjanjian fasilitas pembiayaan syariah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah sebagaimana tertuang dalam Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor : SKU/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 (Ketentuan Umum), Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor : MMQ/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 (Ketentuan Khusus), Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah, Nomor:PPJK/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018, oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 174 HIR harus

Halaman 34 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan sebagai bukti yang cukup dan harus diterima seutuhnya sedangkan atas selainnya Majelis akan mempertimbangkannya lebih lanjut;

Fakta Kejadian yang tidak dibantah

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan, jawaban Turut Tergugat, replik Penggugat dan duplik Turut Tergugat yang telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal/dibantah maka menurut hukum harus dianggap terbukti sebagai fakta kejadian hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat telah membeli 1 (satu) unit Apartemen Penggugat yang bernama Apartment Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang–Banten, yang tertuang dalam Surat Pesanan Satuan Rumah Susun Hunian Casa De Parco No.1000051293, tertanggal 14 Maret 2017;
2. Bahwa Tergugat membeli apartemen dengan menggunakan akad pembiayaan Syariah MMQ (*Musyarakah Mutanaqisah*) pembayaran pelunasan melalui KPR dengan Turut Tergugat yang memberikan persetujuan permohonan kredit KPR Syariah sebagaimana tertuang dalam Surat persetujuan atas permohonan fasilitas kredit KPR Syariah dengan Nomor KPR028901180219 tanggal 16 Maret 2018 ;
3. Bahwa Penggugat dan Tergugat setuju dan sepakat menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Casa De Parco, dengan No.1000051293/PPJB/30KW/III/2017, tertanggal 14 Maret 2017 *juncto* Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Adendum PPJB) Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Casa De Parco, dengan No.1000051293/ADD/PPJB/30KW/IV/2017, tertanggal 4 April 2017 dengan harga sebesar Rp.923.773.000,00 (sembilan ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah), termasuk PPn;
4. Bahwa Penggugat bersedia menjadi penjamin/penanggung atas hutang kredit KPR Syariah Tergugat sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas KPR/KPRUKO/KPRUKAN/KPR/KPA/GRIYA BISNIS Dengan Jaminan

Halaman 35 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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

No.21, tertanggal 20 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H. Notaris di Kabupaten Tangerang dan berikut perubahan-perubahannya (Perjanjian Jaminan) antara Penggugat dengan Turut Tergugat;

5. Bahwa dalam perjalanan waktu Tergugat tidak melakukan pembayaran angsuran hutang kepada Turut Tergugat sebagaimana yang telah diperjanjikan;

6. Bahwa Turut Tergugat telah memberikan peringatan tertulis kepada Tergugat atas tidak dilaksanakannya pembayaran angsuran atas hutangnya kepada Turut Tergugat, berupa Surat Peringatan I No. 32997/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/III/2020, tanggal 9 Maret 2020, Surat Peringatan II No. 34801/SP2-SYARIAH/RMG/CCR/V/2020, tanggal 29 Mei 2020 dan Surat Peringatan III No. 36341/SP3-SYARIAH/RMG/CCR/VIII/2020, tanggal 7 Agustus 2020;

7. Bahwa Turut Tergugat berdasarkan Perjanjian Kerjasama telah memohon (*Subrogasi*) kepada Penggugat selaku Penjamin atas hutang KPR Tergugat untuk melunasi seluruh hutang Tergugat kepada Turut Tergugat, sebagaimana surat No. 2037/SK-CCM/JKT/VIII/20 perihal Surat Permohonan Pelaksanaan *Buyback Guarantee* terhadap debitur Vincent (Tergugat), tanggal 26 Agustus 2020;

8. Bahwa berdasarkan Perjanjian Jaminan tersebut di atas Penggugat menjadi penjamin atas hutang kredit KPR Syariah Tergugat kepada Turut Tergugat melalui *Subrogasi*, sehingga Penggugat pada tanggal 9 Oktober 2020 telah melunasi seluruh hutang Tergugat kepada Turut Tergugat sebesar Rp.691.946.541,00 (enam ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus empat puluh enam ribu lima ratus empat puluh satu rupiah);

9. Bahwa setelah dibayarnya Hutang Tergugat kepada Turut Tergugat oleh Penggugat, maka diterbitkanlah Akta Subrogasi No. 04, tanggal 6 November 2020, yang dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Tangerang, yang akibat hukumnya

Halaman 36 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



seluruh hak Turut Tergugat terhadap Tergugat sudah beralih kepada Penggugat;

10. Bahwa Penggugat (*da'in* baru) telah memberitahukan dan mengundang Tergugat melalui Surat No.123/LGL-LIT/XI/2020, tertanggal 18 November 2020 guna membicarakan upaya yang akan ditempuh guna pembayaran pelunasan hutang Tergugat terhadap Penggugat (*da'in* baru), tetapi Tergugat tidak menghiraukannya, sehingga Penggugat (*da'in* baru) memperingatkan kembali Tergugat melalui beberapa surat yaitu Surat Somasi I No.141/LGL-LIT/XII/2020, tertanggal 8 Desember 2020, Surat Somasi II No.008/LGL-LIT/I/2021, tertanggal 18 Januari 2021, Surat Somasi III No.14/LGL-LIT/I/2021, tertanggal 1 Februari 2021, dan Surat Pemberitahuan No.26/LGL-LIT/IV/2021, tertanggal 13 April 2021;

11. Bahwa Tergugat telah lalai dalam melaksanakan kewajiban hukumnya kepada Penggugat (*da'in* baru) karena Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat (*da'in* baru) sebagai pengganti hak dari Turut Tergugat (*da'in* lama) sebesar Rp.691.946.541,00 (enam ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus empat puluh enam ribu lima ratus empat puluh satu rupiah);

12. Bahwa Penggugat meminta Tergugat untuk membayar hutang pokok, denda-denda dan biaya-biaya lainnya dengan rincian sebagai berikut:

- Hutang pokok	:	
Rp.691.946.541,-		
- Denda keterlambatan s/d 31 Juli 2023	:	Rp.
10.200.000,-		
- Biaya akta subrogasi	:	Rp.
825.000,-		
- PBB Thn 2021 s/d Thn 2022	:	Rp.
1.476.248,-		
- PBB Thn 2023	:	Rp.
746.348,-		

Halaman 37 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Iuran IPL s/d 31 Juli 2023 : Rp.

77.093.909,-

- Estimasi denda IPL s/d 31 Juli 2023 : Rp.

36.369.647,-

Total Kewajiban : Rp.818.657.693,-

(delapan ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah);

Analisis Pembuktian

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR pihak-pihak yang mendalilkan berkewajiban untuk membuktikan (*actori incumbit probatio*), dalam perkara ini Majelis Hakim membebaskan wajib bukti kepada Penggugat dan Turut Tergugat secara *proporsional* untuk membuktikan dalil-dalil gugatan dan jawabannya masing-masing;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-1a** terbukti bahwa Tergugat telah melakukan pesanan terhadap Penggugat atas 1 (satu) unit Apartment Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang – Banten, sebagaimana telah tertuang dalam Surat Pesanan Satuan Rumah Susun Hunian Casa De Parco No.1000051293, tertanggal 14 Maret 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-1b dan P-1c** terbukti bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Hunian (PPJB) yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat harga pengikatan jual beli Apartemen Casa De Parco setelah addendum (bukti P-1c) adalah Harga Jual Rp.839.793.636,00 ditambah PPN Rp.83.979.364,00 total harga pengikatan sejumlah Rp.923.773.000,00 dengan cara pembayaran yaitu :

- a. Uang Tanda jadi Rp.10.000.000,00 tanggal 14 Maret 2017;
- b. Uang muka ke-1 Rp. 5.427.000,00 tanggal 28 Maret 2017;
- c. Uang muka ke-2 sampai ke-11 masing-masing Rp.15.427.000,00 dibayar mulai tanggal 14 April 2017 sampai dengan 14 Januari 2018;

Halaman 38 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Uang muka ke-12 Rp. 15.076.000,00 dibayar tanggal 14 Februari 2018;

e. Pelunasan KPR Rp. 739.000.000,00 dibayar tanggal 14 Maret 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P- 2a** terbukti bahwa Tergugat sebagai Pembeli telah mengajukan permohonan KPR kepada Turut Tergugat (PT. Bank Permata Tbk) dan telah disetujui pada tanggal 16 Maret 2018 dengan rincian pembiayaan yang disetujui sebagai berikut :

Nasabah	: VINCENT
Alamat	: JL. KP Anyar Raya No. 29 RT 001/010 Wijaya Kesuma – Grogol Petamburan – Jakarta Barat
Bank	: Permata Bank Syariah JL. MH Thamrin Blok B1/11 Sektor 7 Bintaro – Tangerang
Fasilitas	: MMQ Housing Financing Bijak WNI SBIS
Akad Pembiayaan	: Musyarakah Mutanaqisah
Tujuan	: Pembelian Apartemen
Objek Syirkah	: Apartemen Casa De Parco Apartement Tower Cassea LT 33 NO. 03Type Loft C Sampora – Cisauk, Tangerang
Pagu Fasilitas (Porsi Bank)	: Rp739.000.000,00
Porsi Nasabah	: Rp233.392.000,00
Nisbah Bagi Hasil	: Sesuai lampiran
Periode Fixed	: 5 tahun (setara dengan : 6,75 % pa efektif)
Rumus Penyesuaian Biaya Sewa (Setelah periode fixed)	SBIS (12 bulan) + 4,75 %
Jangka Waktu Kontrak Sewa	: 180 bulan
Nilai Sewa Selama Periode Fixed	: Rp6.539.481,00
Tanggal Pembayaran Nilai Sewa	: Sesuai Jadwal Pembayaran Nilai Sewa

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P- 2b** terbukti bahwa Tergugat telah menandatangani **Syarat dan Ketentuan Umum** Perjanjian Pemberian

Halaman 39 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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

Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah terhadap pemesanan atas 1 (satu) unit Apartment Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang–Banten, sebagaimana telah tertuang dalam Syarat dan ketentuan Umum Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor : SKU/0001-180219/N/MOR, tanggal 21 Maret 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-2c** terbukti bahwa Tergugat telah menandatangani **Syarat dan Ketentuan Khusus** Pemberian Perjanjian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah terhadap pemesanan atas 1 (satu) unit Apartment Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang–Banten, dan menjadikan objek syirkah tersebut sebagai jaminan untuk menjamin pembayaran kembali fasilitas berdasarkan perjanjian dengan lunas dan penuh, berupa satu unit apartemen seluas 51,03 meter persegi, yang diperoleh VINCENT (Tergugat) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 1000051293/PPJB/360KW/III/2017 tanggal 14 Maret 2017, sebagaimana telah tertuang dalam Ketentuan Khusus Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor : MMQ/0001-180219/N/MOR, tanggal 21 Maret 2018, dalam ketentuan khusus ini juga tertuang apabila terjadi perselisihan dan pertentangan atau tuntutan yang lahir dari perjanjian ini akan diselesaikan melalui Pengadilan Agama Tangerang di Tangerang, oleh karena itu sengketa *a quo* menjadi kewenangan Pengadilan Agama Tangerang;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-2d** terbukti bahwa Tergugat telah menandatangani Perjanjian **Pemberian Jaminan dan Kuasa** Untuk Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah pada hari Rabu tanggal 21 Maret 2018 antara Vincent (Tergugat) dengan PT. Bank Permata, Tbk terhadap pemesanan atas 1 (satu) unit Apartment Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang–Banten, oleh karena itu berdasarkan bukti ini Tergugat telah

Halaman 40 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Bank yang tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun terkait dengan hal-hal yang berhubungan dengan objek syirkah (objek akad);

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-3** terbukti bahwa pada hari Selasa tanggal 24 April 2018 telah terjadi serah terima satu unit apartemen Casa De Parco Cassea LF-C/51.03 LT 33/03, Luas semigross 51, model unit Loft – C dalam keadaan baik dari pihak pertama yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk (Penjual/Penggugat) kepada pihak kedua yaitu VINCENT (Pembeli/Tergugat). Sejak BAST ini ditanda tangani maka beralihlah secara sah hak penguasaan dan kepemilikan atas satu unit apartement Casa De Parco tersebut dari Pihak Pertama (*ic.Penggugat*) kepada Pihak Kedua (*ic.Tergugat*), dan sejak saat itu pula Pihak kedua (*ic.Tergugat*) menjadi satu-satunya pihak yang berhak atas segala penguasaan dan kewajiban yang timbul dari kepemilikan apartement tersebut termasuk segala hak dan kewajiban serta resiko yang timbul terhadap pemeliharaan dari apartement tersebut sebagaimana bunyi pasal-pasal dalam Berita Acara Serah Terima (BAST) unit apartement Cassa De Parco No. 00190/COM3DA/IV/2018 tanggal 24 April 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-4a Tergugat** telah lalai dalam melakukan pembayaran atas akad pembiayaan No. MMQ/0001-180219/N/MOR tanggal 21 Maret 2018 kepada PT. Bank Permata Tbk (*ic.Turut Tergugat*), per tanggal 09 Maret 2020 dengan total kewajiban Rp6.646.954,00, (enam juta enam ratus empat puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh empat rupiah), sehingga pihak PT. Bank Permata Tbk telah mengirimkan Surat Peringatan I pada tanggal 09 Maret 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-4b Tergugat** telah lalai dalam melakukan pembayaran atas akad pembiayaan No. MMQ/0001-180219/N/MOR tanggal 21 Maret 2018 kepada PT. Bank Permata Tbk (*ic.Turut Tergugat*), per tanggal 29 Mei 2020 dengan total kewajiban Rp6.965.397,00, (enam juta sembilan ratus enam puluh lima ribu tiga ratus sembilan puluh tujuh rupiah). Karena surat Peringatan I tidak dilaksanakan Tergugat, maka pihak PT. Bank Permata Tbk telah mengirimkan Surat

Halaman 41 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peringatan II pada tanggal 29 Mei 2020 agar Tergugat dapat menyelesaikan kewajiban paling lambat tanggal 08 Juni 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-4c Tergugat** telah lalai dalam melakukan pembayaran atas akad pembiayaan No. MMQ/0001-180219/N/MOR tanggal 21 Maret 2018 kepada PT. Bank Permata Tbk (*ic.Turut Tergugat*) per tanggal 07 Agustus 2020 dengan total kewajiban Rp7.439.481,00, (tujuh juta empat ratus tiga puluh sembilan ribu empat ratus delapan puluh satu rupiah). Karena surat Peringatan II tidak dilaksanakan Tergugat, maka pihak PT. Bank Permata Tbk telah mengirimkan Surat Peringatan III pada tanggal 07 Agustus 2020 agar Tergugat dapat menyelesaikan kewajiban paling lambat tanggal 17 Agustus 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-5a** pada hari Kamis tanggal 20 Juni 2013 telah terjadi Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas KPR/KPRUKO/KPRUKAN/KPK/KPA/GRIYA BISNIS Dengan Jaminan antara PT Bumi Serpong Damai Tbk yang berkedudukan di Kota Tangerang Selatan dengan PT Bank Permata Tbk yang berkedudukan di Kota Jakarta Selatan yang dibuat dihadapan Notaris Yasmine Achmad Jawas, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan yang isinya adalah *"Tentang keinginan Developer (ic. Penggugat) untuk dapat bekerjasama dengan Bank (ic.Turut Tergugat) dalam menyelenggarakan fasilitas pembiayaan pemilikan Rumah/Pembiayaan Pemilikan Rumah Toko/Pembiayaan Pemilikan Rumah Kantor/Pembiayaan Pemilikan Tanah/Pembiayaan Pemilikan Apartemen/Pembiayaan Pemilikan Gudang (Griya Bisnis) dengan Pembayaran kembali secara angsuran (selanjutnya akan disebut "KPR/KPRUKO/KPRUKAN/KPK/KPA/GRIYA BISNIS) bagi calon pembeli tanah atau tanah dan bangunan atau satuan rumah susun (selanjutnya akan disebut sebagai Pembeli/Debitur) dan BANK bersedia untuk memberikan fasilitas KPR/KPRUKO/KPRUKAN/KPK/KPA/GRIYA BISNIS kepada PEMBELI atau Debitur"*. Perjanjian ini telah membuktikan bahwa antara PT. Bumi Serpong Damai Tbk telah mengadakan kerjasama ini dengan PT Bank Permata Tbk sejak tanggal 20 Juni 2013; .

Halaman 42 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-5b** berdasarkan surat Nomor 2037/SK-CCM/JKT/VIII/20 tanggal 26 Agustus 2020 pihak PT. Bank Permata Tbk (*ic. Turut Tergugat*) telah mengirimkan permohonan kepada PT. Bumi Serpong Damai Tbk (*ic. Penggugat*) perihal pelaksanaan *Buyback Guarantee* terhadap Debitur a.n VINCENT (*ic. Tergugat*) disebabkan Debitur telah melakukan penunggakan pembayaran sejak angsuran bulan Mei 2020 sampai bulan Agustus 2020 dengan kewajiban yang harus dipenuhi sisa pokok pinjaman sebesar Rp674.812.946,00, tunggakan denda Rp17.133.595,00, dengan total *Buyback Guarantee* sebesar Rp691.946.541,00, (enam ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus empat puluh enam ribu lima ratus empat puluh satu rupiah) per tanggal 8 September 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-5c** berdasarkan Surat Keterangan Lunas tanggal 09 Oktober 2020 PT. Bumi Serpong Damai Tbk dengan cara *Subrogasi* telah melunasi seluruh pembiayaan atas nama VINCENT (*ic. Tergugat*) kepada PT Bank Permata Tbk, sehingga terbukti PT. Bank Permata Tbk (*ic. Turut Tergugat*) telah *mensubrogir* semua hak-hak dan wewenang yang dimiliki PT. Bank Permata Tbk terhadap Debitur (*ic. Tergugat*) kepada Developer (*ic. Penggugat*) atas fasilitas pembiayaan dan termasuk eksekusi terhadap hak-hak atas tanah dan bangunan yang dijaminakan dalam fasilitas pembiayaan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-5d** berdasarkan Akta Subrogasi Nomor 04 pada hari Jumat tanggal 06 November 2020 dihadapan Notaris Yasmine Achmad Djawas, SH telah dilakukan penandatanganan Akta Subrogasi antara PT. Bank Permata Tbk (*ic. Turut Tergugat*) dengan PT Bumi Serpong Damai Tbk (*ic. Penggugat*) atas Fasilitas pembiayaan Debitur atas nama VINCENT (*ic. Tergugat*) berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) Nomor MMQ/0001-180219/N/MOR dan Ketentuan Umum Nomor SKU/0001-180219/N/MOR tanggal 21 Maret 2018 dengan jaminan berupa satu unit apartemen berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan rumah susun hunian Cassa De Parco Nomor 1000051293/PPJB/30KW/III/2017 tanggal 14

Halaman 43 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2017. Debitur telah menunggak selama 6 bulan mulai bulan April 2020 sampai dengan September 2020 dengan sisa kewajiban per tanggal 09 Oktober 2020 sebesar Rp691.946.541,00, (enam ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus empat puluh enam ribu lima ratus empat puluh satu rupiah) yang terdiri dari pokok, bunga, denda-denda dan biaya lainnya. Dengan Akta ini PT Bank Permata Tbk (*ic.Turut Tergugat*) telah mensubrogasikan seluruh hak dan kewajibannya atas Debitur (*ic.Tergugat*) kepada PT. Bumi Serpong Damai Tbk (*ic.Penggugat*) termasuk hak menagih semua jumlah hutang Debitur (*ic.Tergugat*) kepada PT. Bank Permata Tbk dan mengadakan eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang menjadi jaminan fasilitas pembiayaan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-6a dan P-6b** PT. Bumi Serpong Damai Tbk (*ic.Penggugat*) telah melakukan pemberitahuan dan undangan terhadap Debitur atas nama VINCENT (*ic.Tergugat*) melalui surat Nomor 123/LGL-LIT/XI/2020 tanggal 18 November 2020 tentang telah dilakukannya pelunasan hutang Debitur kepada PT Bank Permata Tbk (*ic.Turut Tergugat*) dengan Akta Subrogasi oleh PT Bumi Serpong Damai Tbk (*ic.Penggugat*);

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-6c dan P-6d** PT Bumi Serpong Damai Tbk (*ic.Penggugat*) telah mengirimkan surat **Somasi I** Nomor 141/LGL-LIT/XII/2020 tanggal 8 Desember 2020 selaku pemegang Akta Subrogasi terhadap Debitur an. VINCENT (*ic.Tergugat*) untuk melunasi hutang terhutang sampai tanggal 8 Desember 2020 yang terdiri dari hutang pokok *Buyback* sebesar Rp691.946.541,00, Denda *buyback* sampai tanggal 8 Desember 2020 Rp900.000,00, Biaya Akta Subrogasi Rp825.000,00, Biaya IPL per Desember 2020 Rp31.502.110,00, dan Beban SF per Oktober 2020 Rp2.480.606,00, dengan total keseluruhan sebesar Rp727.654.257,00 (tujuh ratus dua puluh tujuh juta enam ratus lima puluh empat ribu dua ratus lima puluh tujuh rupiah) agar dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 15 Desember 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-6e dan P-6f** PT Bumi Serpong Damai Tbk (*ic.Penggugat*) telah mengirimkan surat **Somasi II**

Halaman 44 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 008/LGL-LIT/II/2021 tanggal 18 Januari 2021 selaku pemegang Akta Subrogasi terhadap Debitur an. VINCENT (*i.c.Tergugat*) untuk melunasi hutang terhutang sampai tanggal 18 Januari 2021 yang terdiri dari hutang pokok *Buyback* sebesar Rp691.946.541,00, Denda *Buyback* sampai tanggal 18 Januari 2021 sebesar Rp1.200.000,00, Biaya Akta Subrogasi sebesar Rp825.000,00, Biaya IPL per Desember 2020 sebesar Rp31.502.110,00, dan Beban SF per Oktober 2020 sebesar Rp2.480.606,00, dengan total keseluruhan sebesar Rp727.954.257,00 (tujuh ratus dua puluh tujuh juta sembilan ratus lima puluh empat ribu dua ratus lima puluh tujuh rupiah) agar dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 25 Januari 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-6g dan P-6h** PT Bumi Serpong Damai Tbk (*ic.Penggugat*) telah mengirimkan surat **Somasi III** Nomor 14/LGL-LIT/II/2021 tanggal 01 Februari 2021 selaku pemegang Akta Subrogasi terhadap Debitur an. VINCENT (*ic.Tergugat*) untuk melunasi hutang terhutang sampai tanggal 01 Februari 2021 yang terdiri dari hutang pokok *Buyback* sebesar Rp691.946.541,00, Denda *Buyback* sampai tanggal 18 Januari 2021 sebesar Rp1.500.000,00, Biaya Akta Subrogasi sebesar Rp825.000,00, Biaya IPL per Desember 2020 sebesar Rp31.502.110,00, dan Beban SF per Oktober 2020 sebesar Rp2.480.606,00, dengan total keseluruhan sebesar Rp728.254.257,00 (tujuh ratus dua puluh delapan juta dua ratus lima puluh empat ribu dua ratus lima puluh tujuh rupiah) agar dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 08 Februari 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-6i dan P-6j** PT Bumi Serpong Damai Tbk (*ic.Penggugat*) telah mengirimkan surat **Pemberitahuan** Nomor 26/LGL-LIT/IV/2021 tanggal 13 April 2021 karena somasi-somasi yang dikirimkan oleh pemegang Akta Subrogasi terhadap Debitur an. VINCENT (*ic. Tergugat*) tidak dilaksanakan, surat pemberitahuan ini berisi kewajiban Debitur untuk melunasi hutang terhutang sampai tanggal 12 April 2021 yang terdiri dari hutang pokok *Buyback* sebesar Rp691.946.541,00, Denda *Buyback* sampai tanggal 12 April 2021 sebesar Rp2.100.000,00, Biaya Akta Subrogasi sebesar Rp825.000,00, Biaya IPL per April 2021 sebesar Rp40.699.242,00 dan Beban SF per April 2021 sebesar Rp3.107.730,00,

Halaman 45 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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

dengan total keseluruhan sebesar Rp738.678.513,00 (tujuh ratus tiga puluh delapan juta enam ratus tujuh puluh delapan ribu lima ratus tiga belas rupiah) agar dibayarkan selambat-lambatnya pada tanggal 20 April 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-7** telah membuktikan rincian hutang *Buyback Guarantee* (setelah *Subrogasi*) sampai dengan tanggal 31 Juli 2023 seluruhnya terdiri dari Hutang Pokok pada saat *Subrogasi* sebesar Rp691.946.541,00, Denda keterlambatan pembayaran hutang *buyback* sampai tanggal 31 Juli 2023 sebesar Rp10.200.000,00, biaya-biaya lainnya yang diakibatkan dari pemberian fasilitas ini diantaranya Biaya Akta *Subrogasi* sebesar Rp825.000,00, Hutang PBB tahun 2021 dan tahun 2022 sebesar Rp1.476.248,00, dan Hutang PBB tahun 2023 sebesar Rp746.348,00, Biaya tunggakan tagihan IPL sampai 31 Juli 2023 sebesar Rp77.093.909,00, dan Denda keterlambatan tagihan IPL sampai 31 Juli 2023 sebesar Rp36.369.647,00. Berdasarkan rincian ini total keseluruhan kewajiban yang harus dibayar oleh Debitur atas nama VINCENT (*ic.Tergugat*) adalah sebesar Rp818.657.693,00 (delapan ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-8a**, **bukti P-8b** dan **bukti P-8c** telah membuktikan tunggakan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas satu unit apartemen Cassa De Parco yang terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk tahun 2021 dan tahun 2022 sebesar Rp1.476.248,00 dan tahun 2023 sebesar Rp746.348,00 (tujuh ratus empat puluh enam ribu tiga ratus empat puluh delapan rupiah) yang belum dilunasi oleh Debitur atas nama VINCENT (*ic.Tergugat*);

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-9** telah membuktikan tunggakan pembayaran IPL (Iuran Pemeliharaan Lingkungan) atas satu unit apartemen Cassa De Parco yang terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk sampai bulan Juli 2023 beserta denda tunggakan keterlambatan pembayarannya yang belum dilunasi oleh Debitur atas nama VINCENT (*ic.Tergugat*) dengan rincian Biaya tunggakan tagihan IPL sampai 31 Juli

Halaman 46 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 sebesar Rp77.093.909,00 dan Denda keterlambatan tagihan IPL sampai 31 Juli 2023 sebesar Rp36.369.647,00;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-10** telah membuktikan alas hak kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor 02432 yang aslinya dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang pada tanggal 25 November 2020 terhadap satu unit apartemen Casa De Parco Apartement Lantai 33 Blok C/33/03 yang terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten atas nama Pemegang Hak yaitu PT. Bumi Serpong Damai Tbk (ic.Penggugat) ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti Penggugat tersebut di atas diakui, dibenarkan dan tidak dibantah oleh Turut Tergugat sehingga secara formil dan materil mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai dengan Pasal 165 HIR sehingga dapat dijadikan bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat **TT-1** sampai dengan **TT-9** yang dipertimbangkan Majelis sebagai berikut :

Menimbang, bahwa **bukti TT-1** tidak dapat diperlihatkan dipersidangan, sehingga Majelis berpendapat bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti TT-2 (sama dengan bukti P-1a)** yaitu surat pesanan satuan rumah susun Hunian Casa De Parco Nomor 1000051293 tanggal 14 Maret 2017 telah membuktikan bahwa saudara VINCENT (ic Tergugat) telah melakukan pesanan satu unit apartemen Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3 Type Loft-C, Luas Semi Gross 51,03 M2 Luas Netto 45,97 M2 yang terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten dengan harga pengikatan sebesar Rp972.392.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti TT-3 (sama dengan bukti P-1b)** telah dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susuan Hunian Apartement Casa De Parco Nomor

Halaman 47 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1000051293/PPJB/30KW/III/2017 tanggal 14 Maret 2017 antara PT. Bumi Serpong Damai Tbk sebagai Developer/Penjual dengan saudara VINCENT sebagai Pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti TT-4 (sama dengan bukti P-2a)** telah membuktikan Saudara VINCENT telah mendapatkan persetujuan pembiayaan Fasilitas KPR Syariah dari PT Bank Permata Tbk untuk pembelian satu unit apartemen Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3 Type Loft-C, Luas Semi Gross 51,03 M2 Luas Netto 45,97 M2 yang terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang Provinsi Banten;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti TT-5 (sama dengan bukti P-5a)** telah membuktikan adanya Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas KPR/KPRUKO/KPRUKAN/KPK/KPA/GRIYA BISNIS Dengan Jaminan antara PT Bumi Serpong Damai Tbk yang berkedudukan di Kota Tangerang Selatan dengan PT Bank Permata Tbk yang berkedudukan di Kota Jakarta Selatan yang dibuat dihadapan Notaris Yasmine Achmad Jawas, SH, Notaris di Kota Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **TT-6a, bukti TT-6b dan bukti TT-6c (sama dengan bukti P-2b, bukti P-2c dan bukti P-2d)** telah membuktikan bahwa Tergugat dengan PT Bank Permata Tbk telah menandatangani Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah tentang Syarat Dan Ketentuan Umum, Ketentuan Khusus dan Pemberian Jaminan dan Kuasa pada tanggal tanggal 21 Maret 2018 atas pemesanan 1 (satu) unit Apartment Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², yang terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang – Banten;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **TT-7a, bukti TT-7b dan bukti TT-7c (sama dengan bukti P-4a, bukti P-4b dan bukti P-4c)** telah membuktikan bahwa PT Bank Permata Tbk telah mengirimkan surat peringatan kepada Debitur an. VINCENT (*ic.Tergugat*) sebanyak 3 kali yaitu surat peringatan I pada tanggal 09 Maret 2020, surat peringatan II pada tanggal 29 Mei 2020 dan surat peringatan III pada tanggal 07 Agustus 2020

Halaman 48 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas kelalaian debitur untuk melakukan kewajiban pembayaran kepada PT. Bank Permata Tbk;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti TT-8 (sama dengan bukti PP-5b)** telah membuktikan bahwa PT. Bank Permata Tbk (*ic.Turut Tergugat*) telah mengajukan surat permohonan *Buyback Guarantee* kepada PT Bumi Serpong Damai Tbk (*ic.Penggugat*) pada tanggal 26 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti TT-9 (sama dengan bukti PP-5d)** telah membuktikan bahwa PT Bank Permata Tbk telah menandatangani Akta Subrogasi dengan PT Bumi Serpong Damai Tbk terhadap fasilitas pembiayaan musyarakah mutanaqisah atas nama Debitur VINCENT (*ic.Tergugat*) untuk pembelian atas pemesanan 1 (satu) unit Apartment Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/- 51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang – Banten;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti Turut Tergugat tersebut di atas diakui, dibenarkan dan tidak dibantah oleh Penggugat sehingga secara formil dan materil mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sesuai dengan Pasal 165 HIR sehingga dapat dijadikan bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 153 HIR jo SEMA Nomor 7 tahun 2001 Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat (*descente*) terhadap 1 (satu) unit Apartement Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², yang terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang–Banten, telah ditemukan dan terbukti bahwa objek tersebut benar adanya dan sekarang dalam keadaan kosong tanpa ada yang menempati;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat dan Turut Tergugat serta hasil Pemeriksaan Setempat (*descente*) dihubungkan dengan fakta kejadian setelah dikonstatir maka ditemukan fakta hukum sebagai berikut :

Halaman 49 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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. Bahwa Tergugat telah melakukan pemesanan 1 (satu) unit Apartemen kepada Penggugat yaitu Apartment Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang – Banten, yang tertuang dalam Surat Pesanan Satuan Rumah Susun Hunian Casa De Parco No.1000051293, tertanggal 14 Maret 2017 (**bukti P-1a dan bukti TT-2**);
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Casa De Parco, dengan No.1000051293/PPJB/30KW/III/2017, tertanggal 14 Maret 2017 *juncto* Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Adendum PPJB) Satuan Rumah Susun Hunian Apartemen Casa De Parco, dengan No.1000051293/ADD/PPJB/30KW/IV/2017, tertanggal 4 April 2017 dengan harga sebesar Rp.923.773.000,00 (sembilan ratus dua puluh tiga juta tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah) (**bukti P-1b dan bukti TT-3**);
3. Bahwa untuk pembelian satu unit apartemen tersebut Tergugat mengajukan permohonan fasilitas KPR Syariah kepada PT Bank Permata Tbk (*ic. Turut Tergugat*) dengan akad pembiayaan syariah MMQ (Musyarakah Mutanaqisah) dengan Porsi Bank Rp 739.000.000,00 (tujuh ratus tiga puluh sembilan juta rupiah) dan Porsi nasabah Rp233.392.000,00 (dua ratus tiga puluh tiga juta tiga ratus sembilan puluh dua ribu rupiah) dengan sepakat menandatangani beberapa perjanjian yaitu Syarat dan Ketentuan Umum Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah, Nomor:SKU/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 *jo* Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus), Nomor:MMQ/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 *dan* Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah, Nomor:PPJK/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 (**bukti PP-2b, bukti P-2c, bukti P-2d dan bukti TT-6a, bukti TT-6b, bukti TT-6c**) ;
4. Bahwa Penggugat telah melakukan serah terima (BAST) atas satu Unit Apartemen kepada Tergugat sebagaimana yang telah tertuang

Halaman 50 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Berita Acara Serah Terima (BAST) Unit Apartemen Casa De Parco No.00190/COM3DA/IV/2018, tertanggal 24 April 2018 (**bukti P-3**);

5. Bahwa Tergugat telah lalai terhadap kewajiban pembayaran Fasilitas Pembiayaan sesuai yang telah diperjanjikan sehingga PT Bank Permata telah melakukan peringatan sebanyak 3 kali yaitu Surat Peringatan I, No.32997/SP1-SYARIAH/RMG/CCR/III/2020, tertanggal 9 Maret 2020, Surat Peringatan II, No.34801/SP2-SYARIAH/RMG/CCR/V/2020, tertanggal 29 Mei 2020 dan Surat Peringatan III (terakhir), No.36341/SP3-SYARIAH/RMG/CCR/VIII/2020. Tertanggal 7 Agustus 2020 (**bukti P-4a, bukti P-4b, bukti P-4c dan bukti TT -7a, bukti TT -7b, bukti TT -7c**);

6. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas KPR/KPRUKO/KPRUKAN/KPR/KPA/GRIYA BISNIS Dengan Jaminan No.21, tertanggal 20 Juni 2013 yang dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H. Notaris di Kabupaten Tangerang dan berikut perubahan-perubahannya (Perjanjian Jaminan) antara PT Bumi Serpong Damai Tbk dan PT Bank Permata Tbk, maka PT Bank Permata (*ic.Turut Tergugat*) telah melakukan permohonan subrogasi kepada PT Bumi Serpong Damai Tbk untuk bersedia menjadi penjamin/penanggung atas hutang kredit KPR Syariah Debitur atas nama VINCENT (*ic.Tergugat*) (**bukti P-5b dan bukti TT-8**);

7. Bahwa pada tanggal 06 November 2020 telah ditandatangani dihadapan notaris Akta Subrogasi Nomor 04 antara PT. Bumi Serpong Damai Tbk dengan PT Bank Permata Tbk, sejak saat itu PT. Bumi Serpong Damai Tbk dengan cara Subrogasi telah melunasi seluruh pembiayaan atas nama VINCENT (*ic. Tergugat*) kepada PT Bank Permata Tbk sebesar Rp.691.946.541,00 (enam ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus empat puluh enam ribu lima ratus empat puluh satu rupiah), dan PT. Bank Permata Tbk (*ic.Turut Tergugat*) telah mensubrogir semua hak-hak dan wewenang yang dimiliki PT. Bank Permata Tbk terhadap Debitur (*ic. Tergugat*) kepada Developer (*ic.Penggugat*) atas pembayaran fasilitas pembiayaan dan termasuk hak-

Halaman 51 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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

hak atas tanah dan bangunan yang dijaminan dalam fasilitas pembiayaan tersebut sehingga demi hukum sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Pasal 1401, Pasal 1402 *juncto* Pasal 1840, maka segala hak-hak yang semula dimiliki Turut Tergugat (*da'in lama*) terhadap Tergugat telah beralih kepada Penggugat (*da'in baru*) (**bukti P-5d dan bukti TT-9**);

8. Bahwa Penggugat (*da'in baru*) telah memberitahukan dan mengundang Tergugat melalui Surat Nomor 123/LGL-LIT/XI/2020, tertanggal 18 November 2020 tentang adanya Subrogasi antara PT Bank Permata Tbk (*ic. Turut Tergugat*) dengan PT Bumi Serpong Damai Tbk (*ic. Penggugat*) dan telah melakukan somasi sebanyak 3 kali yaitu **Somasi I** Nomor 141/LGL-LIT/XII/2020 tanggal 8 Desember 2020, **Somasi II** Nomor 008/LGL-LIT//2021 tanggal 18 Januari 2021 dan **Somasi III** Nomor 14/LGL-LIT//2021 tanggal 01 Februari 2021, namun tidak dilaksanakan oleh Tergugat (**bukti P-6a sampai bukti P-6j**);

9. Bahwa rincian hutang *buyback guarantee* (setelah subrogasi) sampai dengan tanggal 31 Juli 2023 seluruhnya terdiri dari Hutang Pokok pada saat subrogasi sebesar Rp691.946.541,00, Denda keterlambatan pembayaran hutang *buyback* sampai tanggal 31 Juli 2023 sebesar Rp10.200.000,00 (berdasarkan **bukti P-2a** denda keterlambatan sebesar Rp300.000,- setiap bulannya), biaya-biaya lainnya yang diakibatkan dari pemberian fasilitas ini diantaranya Biaya Akta Subrogasi sebesar Rp825.000,00, Hutang PBB tahun 2021 dan tahun 2022 sebesar Rp1.476.248,00, dan Hutang PBB tahun 2023 sebesar Rp746.348,00, Biaya tunggakan tagihan IPL sampai 31 Juli 2023 sebesar Rp77.093.909,00 dan Denda keterlambatan tagihan IPL sampai 31 Juli 2023 sebesar Rp36.369.647,00. Berdasarkan rincian ini total keseluruhan kewajiban yang harus dibayar oleh Debitur atas nama VINCENT (*ic. Tergugat*) adalah sebesar Rp818.657.693,00 (delapan ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah) (**bukti P-7**);

Halaman 52 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Menimbang, bahwa untuk menjawab petitum Penggugat ditemukan permasalahan yang harus dipecahkan dari fakta hukum di atas sebagai berikut;

1. Apakah akad pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah yang dibuat oleh Tergugat dan Turut Tergugat adalah sah?
2. Apakah akta pengalihan piutang (subrogasi) yang dilakukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat sah?
3. Apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi atas fasilitas musyarakah mutanaqisah yang telah diterimanya dan dapat dihukum atas kelalaiannya?

Menimbang, bahwa terhadap rumusan permasalahan pertama, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang bahwa berdasarkan pada ketentuan hukum berupa Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah disebutkan yakni pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan;

Menimbang bahwa berdasarkan pada ketentuan hukum Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 Tentang Musyarakah Mutanaqisah. Yang dimaksud Musyarakah Mutanaqisah adalah Musyarakah atau Syirkah yang kepemilikan asset (barang) atau modal salah satu pihak (syarik) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Syarik adalah mitra yakni pihak yang melakukan akad syirkah (musyarakah);

Menimbang bahwa berdasarkan pada ketentuan hukum Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 01/DSN-MUI/X/2013 Tentang Pedoman Implementasi Musyarakah Mutanaqisah Dalam Produk Pembiayaan. Dalam Fatwa tersebut pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah adalah produk pembiayaan berdasarkan prinsip musyarakah yaitu *syirkatul 'inan*, yang porsi (*hishshah*) modal salah satu syarik (Bank Syariah/LKS) berkurang

Halaman 53 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebabkan pengalihan komersial secara bertahap (*naqlul hishshah bil 'iwadh mutanaqishah*) kepada syarik yang lain (nasabah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan-ketentuan hukum tersebut dihubungkan dengan fakta hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim menilai Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Syarat dan Ketentuan Umum) Nomor:SKU/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 *jo* Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus), Nomor:MMQ/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 *dan* Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah, Nomor:PPJK/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 yang telah ditanda tangani antara Turut Tergugat dengan Tergugat atas Pembelian 1 (satu) unit Apartemen Penggugat yang bernama Apartment Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², yang terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang – Banten, yang tertuang dalam Surat Pesanan Satuan Rumah Susun Hunian Casa De Parco No.1000051293, tertanggal 14 Maret 2017, telah terbukti Perjanjian Fasilitas Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah yang dibuat oleh Tergugat dan Turut Tergugat tersebut telah jelas, terperinci dan telah sesuai ketentuan Hukum Islam serta tidak bertentangan dengan ketentuan Hukum Islam, dengan demikian maka Majelis Hakim selanjutnya menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Syarat dan Ketentuan Umum) Nomor : SKU/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 *jo* Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) Nomor : MMQ/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 *dan* Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor : PPJK/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 dalam perkara *a quo* terhadap Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap rumusan permasalahan kedua, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 104/DSN-MUI/X/2016 Tentang Subrogasi Berdasarkan Prinsip Syariah dinyatakan :

Halaman 54 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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. Subrogasi adalah pergantian hak *da'in* lama oleh *da'in* baru karena piutang *da'in* lama dilunasi oleh *da'in* baru.
2. Subrogasi berdasarkan prinsip syariah adalah pergantian hak *da'in* lama oleh *da'in* baru karena piutang *da'in* lama dilunasi oleh *da'in* baru berdasarkan prinsip syariah.
3. Kompensasi (*'Iwadh*) adalah imbalan (prestasi) yang diterima para pihak (*dain* lama dan *dain* baru) pada subrogasi yang disertai pertukaran prestasi, baik bersifat menguntungkan atau tidak.
4. Akad pengalihan piutang (*hiwalah al-haq*) adalah perjanjian (akad) antara *da'in* dengan pihak ketiga (*da'in* baru) dalam rangka mengalihkan piutangnya.
5. Akad wakalah adalah akad pemberian kuasa dari pihak ketiga (*da'in* baru) kepada *da'in* (lama) untuk membeli *sil'ah* (barang) dan pemberian kuasa dari *da'in* baru kepada *da'in* (lama) untuk menerima pembayaran utang dari *madin*.
6. *Da'in* adalah pihak yang memiliki hak tagih (piutang).
7. *Madin* adalah pihak yang memiliki kewajiban untuk membayar utang.

Menimbang, bahwa dalam hal ini syarat sahnya kontrak dipersyaratkan sesuai pasal 1320 KUHPerdara tentang kontrak konvensional yaitu apabila:

1. Terdapat kesepakatan para pihak;
2. Dilakukan oleh subjek hukum yang cakap atau yang berwenang mewakili sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. Terdapat hal tertentu; dan
4. Objek transaksi tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Menimbang, bahwa hukum asal dalam transaksi tersebut adalah kerelaan kedua belah yang berakad dan akibat adanya kerelaan tersebut, sahnya akad yang dilakukan, hal tersebut sesuai dengan kaedah fikih yang diambil alih menjadi pendapat majelis hakim yaitu:

الأصل في العقد رضی المتعافدين ونتيجته ماإلتزمه بالتعاقد

Halaman 55 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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

Artinya: Hukum asal dalam transaksi tersebut adalah kerelaan kedua belah yang berakad dan akibat adanya kerelaan tersebut, sahnyanya akad yang dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-5b** pihak PT. Bank Permata Tbk (*ic. Turut Tergugat*) telah mengirimkan permohonan kepada PT. Bumi Serpong Damai Tbk (*ic. Penggugat*) perihal pelaksanaan *Buyback Guarantee* terhadap Debitur a.n VINCENT (*ic. Tergugat*) disebabkan Debitur telah melakukan penunggakan pembayaran dan telah dilakukan peringatan sebanyak 3 kali (**bukti TT-7a, bukti TT-7b dan bukti TT-7c sama dengan bukti P- 4a, bukti P- 4b dan bukti P- 4c**). Berdasarkan Perjanjian Kerjasama Pemberian Fasilitas KPR/KPRUKO/KPRUKAN/KPK/KPA/Griya Bisnis Dengan Jaminan antara PT Bumi Serpong Damai Tbk dengan PT Bank Permata Tbk (**bukti P- 5a**), maka terjadilah Akta Subrogasi (pengalihan Hutang atas nama Debitur VINCENT (*ic. Tergugat*) dari PT Bank Permata Tbk kepada PT Bumi Serpong Damai Tbk. Dengan terbitnya Akta Subrogasi Nomor 04 tanggal 6 November 2020, yang dibuat dihadapan Yasmine Achmad Djawas, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, maka sejak ditanda tangannya Akta Subrogasi tersebut segala hak-hak yang semula dimiliki Turut Tergugat (*da'in lama*) terhadap Tergugat telah beralih kepada Penggugat (*da'in baru*), oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Subrogasi yang dilakukan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat telah sesuai dengan ketentuan dalam Fatwa DSN Nomor 104/DSN-MUI/X/2016 Tentang Subrogasi Berdasarkan Prinsip Syariah dan Pasal 1401, Pasal 1402 *juncto* Pasal 1840KUHPerdata;

Menimbang, bahwa terhadap rumusan permasalahan ketiga, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dengan mengutip pendapat Amran Suadi (*Amran Suadi : Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, hal. 57*), dinyatakan bahwa "*wanprestasi atau cidera janji merupakan kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sehingga menimbulkan kerugian yang diderita oleh pihak yang haknya tidak terpenuhi*".

Halaman 56 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUHPerduta disebutkan bahwa: *"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bisa perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*;

Menimbang bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, disebutkan bahwa pihak yang dapat dianggap melakukan ingkar janji, apabila karena kesalahannya yaitu: (a). *Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.* (b). *Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya.* (c). *Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat;* atau (d). *Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan"*;

Menimbang bahwa berdasarkan **bukti P-7** rincian hutang *buyback guarantee* (setelah subrogasi) Tergugat sampai dengan tanggal 31 Juli 2023 seluruhnya terdiri dari Hutang Pokok pada saat subrogasi sebesar Rp691.946.541,00, Denda keterlambatan pembayaran hutang *buyback* sampai tanggal 31 Juli 2023 sebesar Rp10.200.000,00 (berdasarkan **bukti P-2a** telah disepakati denda keterlambatan sebesar Rp300.000,- setiap bulannya), biaya-biaya lainnya yang diakibatkan dari pemberian fasilitas ini diantaranya Biaya Akta Subrogasi sebesar Rp825.000,00, Hutang PBB tahun 2021 dan tahun 2022 sebesar Rp1.476.248,00 dan Hutang PBB tahun 2023 sebesar Rp746.348,00, Biaya tunggakan tagihan IPL sampai 31 Juli 2023 sebesar Rp77.093.909,00 dan Denda keterlambatan tagihan IPL sampai 31 Juli 2023 sebesar Rp36.369.647,00 Berdasarkan rincian ini total keseluruhan kewajiban yang harus dibayar oleh Debitur atas nama VINCENT (*ic.Tergugat*) adalah sebesar Rp818.657.693,00 (delapan ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah) (**bukti P-7**);

Menimbang bahwa memperhatikan ketentuan hukum tersebut di atas dihubungkan dengan fakta hukum telah terbukti berdasarkan (**bukti P-2b, bukti P-2c, bukti P-2d dan bukti TT-6a, bukti TT-6b, bukti TT-6c**) Tergugat telah menandatangani kesepakatan dengan Turut Tergugat tentang

Halaman 57 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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

pemberian fasilitas pembiayaan musyarakah mutanaqisah untuk pembelian satu unit apartement, dan Tergugat telah lalai dalam memenuhi kewajibannya atas fasilitas pembiayaan tersebut dan Turut Tergugat telah mengirimkan surat peringatan 3 kali berturut-turut (**bukti TT-7a, bukti TT-7b dan bukti TT-7c**) kepada Tergugat tetapi tidak dilaksanakan, dan Turut Tergugat telah mengajukan permohonan *buyback guarantee* dengan jalur subrogasi kepada Penggugat untuk pelunasan hutang Tergugat, sehingga beralih kewajiban pembayaran hutang Tergugat dari Turut Tergugat (*da'in lama*) kepada Penggugat (*da'in baru*). Akta Subrogasi telah diberitahukan kepada Tergugat sesuai (**bukti P-6a dan P-6b**) tetapi Tergugat tetap melalaikan kewajiban sehingga Penggugat sebagai *da'in baru* mengirimkan somasi sebanyak 3 kali yaitu **Somasi I** Nomor 141/LGL-LIT/XII/2020 tanggal 8 Desember 2020, **Somasi II** Nomor 008/LGL-LIT/II/2021 tanggal 18 Januari 2021 dan **Somasi III** Nomor 14/LGL-LIT/II/2021 tanggal 01 Februari 2021, namun tetap tidak diindahkan oleh Tergugat (**bukti P-6c sampai bukti P-6j**), oleh karena itu Majelis berpendapat perbuatan Tergugat yang telah lalai melaksanakan kewajiban terhadap fasilitas pembiayaan akad musyarakah mutanaqisyah yang telah disepakatinya dikategorikan sebagai wanprestasi dengan kewajiban hutang pokok sebesar Rp691.946.541,00 (enam ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus empat puluh enam ribu lima ratus empat puluh satu rupiah) sehingga petitum angka 2 dan angka 3 Penggugat dinyatakan terbukti dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-2c dan P- 2d**, terbukti Tergugat telah rela menyerahkan satu unit Apartemen Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², yang terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang – Banten sebagai objek jaminan atas fasilitas perjanjian pembiayaan musyarakah mutanaqisah yang disepakati dan ditanda tangani antara Debitur (*ic. Tergugat*) dengan PT Bank Permata Tbk (*ic. Turut Tergugat*) dan Tergugat telah memberikan Kuasa untuk melakukan tindakan terhadap objek jaminan apabila Tergugat lalai/wanprestasi atas keterlambatan pembayaran fasilitas pembiayaan.

Halaman 58 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Menimbang, bahwa setelah adanya Akta Subrogasi hak kuasa atas objek jaminan telah berpindah dari Turut Tergugat kepada Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat obyek jaminan atas fasilitas pembiayaan berupa 1 (satu) unit Apartment Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², yang terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang-Banten patut dinyatakan sah sebagai objek jaminan atas pembiayaan yang diberikan kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus), Nomor:MMQ/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 (**bukti P-2c**) dan Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah, Nomor:PPJK/0001-180219/N/MOR, tertanggal 21 Maret 2018 (**bukti P-2d**), oleh karena itu Penggugat memiliki hak penuh atas objek jaminan pembiayaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena itu berdasarkan pertimbangan di atas Majelis Hakim dapat mengabulkan petitum angka 4 dengan menghukum Tergugat untuk membayar hutang pokok tunggakan pembayaran kewajiban sampai 31 Juli 2023 beserta denda-denda dan biaya-biaya lainnya kepada Penggugat sejumlah Rp818.657.693,00 (delapan ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah), dan terhadap obyek jaminan dapat di lelang dan digunakan sepenuhnya untuk melunasi hutang Tergugat sesuai tuntutan Penggugat, apabila hasil lelang melebihi dari nilai tersebut maka sisanya akan dikembalikan kepada Tergugat dengan rincian hutang pokok, beserta denda-denda dan biaya-biaya lainnya sebagai berikut :

- Hutang pokok : Rp.691.946.541,00
- Denda keterlambatan s/d 31 Juli 2023 : Rp. 10.200.000,00
- Biaya akta subrogasi : Rp. 825.000,00
- PBB Thn 2021 s/d Thn 2022 : Rp. 1.476.248,00

Halaman 59 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- PBB Thn 2023	:	Rp.
746.348,00		
- Pemeliharaan lingkungan (IPL) s/d 31 Juli 2023	:	Rp.
77.093.909,00		
- <u>Estimasi denda IPL s/d 31 Juli 2023</u>	:	<u>Rp.</u>
<u>36.369.647,00</u>		
Total Kewajiban	:	<u>Rp818.657.693,00</u>

(delapan ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah)

Tentang Permohonan Sita

Menimbang bahwa Penggugat memohon untuk diletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa berupa 1 (satu) unit Apartemen Casa De Parco, Tower Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/- 51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang – Banten;

Menimbang, bahwa tujuan peletakan sita dimaksud oleh Penggugat adalah guna menjamin gugatan Penggugat sebagaimana telah dijelaskan dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-3** Penggugat telah melakukan serah terima atas 1 (satu) unit apartemen kepada Tergugat sebagaimana yang telah tertuang dalam Berita Acara Serah Terima Unit Apartemen/Soho/Ruko Casa De Parco No.00190/COM3DA/IV/2018, tertanggal 24 April 2018 *untuk selanjutnya disebut* ("BAST"), sehingga sejak saat itu Tergugat menjadi satu-satunya pihak yang berhak atas segala penguasaan dan kewajiban yang timbul dari kepemilikan apartement tersebut termasuk segala hak dan kewajiban serta resiko yang timbul terhadap pemeliharaan dari apartement tersebut sebagaimana bunyi pasal-pasal dalam Berita Acara Serah Terima unit apartement Cassa De Parco No. 00190/COM3DA/IV/2018 tanggal 24 April 2018, dalam hal ini Majelis berpendapat secara *a contrario* dengan serah terima ini Tergugat hanya memperoleh manfaat pemakaian dan kewajiban dari resiko yang muncul atas kepemilikan objek sengketa, namun secara kepemilikan berdasarkan

Halaman 60 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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

bukti **P-8a** sampai **P-8c** (biaya Pajak Bumi dan Bangunan) nama wajib pajak masih PT. Bumi Serpong Damai Tbk dan berdasarkan **bukti P-10** Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.2432/Sampora masih atas nama PT Bumi Serpong Damai Tbk (*ic.Penggugat*);

Menimbang, bahwa meskipun serah terima (BAST) objek telah dilakukan, namun sesuai dengan **bukti P-10** dan hasil pemeriksaan setempat (*descente*) secara kepemilikan objek sengketa masih atas nama Penggugat dan terhadap objek telah terikat sebagai jaminan dalam akad perjanjian sesuai **bukti P-2c**, dan apabila Tergugat melakukan kelalaian/wanprestasi sebagaimana bunyi dari Pasal 2 dan Pasal 3 pada perjanjian dalam **bukti P-2d** Nasabah memberikan kuasa dengan hak substitusi kepada Bank yang tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun, oleh karena itu dengan hak yang dimiliki Penggugat setelah Akta Subrogasi maka Penggugat berhak untuk melakukan tindakan hukum terhadap objek sengketa disebabkan Tergugat telah melakukan kelalaian/wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta di atas maka majelis berpendapat maksud dari Pasal 277 HIR yaitu "*Tergugat akan menggelapkan atau memindahkan barang miliknya*", dalam perkara *a quo* objek perkara masih atas nama Penggugat, maka meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa tersebut tidak akan ada artinya atau sia-sia belaka, oleh karena itu cukup alasan untuk menolak petitum angka 5 Penggugat tentang permohonan sita jaminan;

Tentang Uit Voerbaar Bij Vooraad

Menimbang, bahwa tentang petitum angka 6 yang menyatakan isi putusan dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau peninjauan kembali, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena tidak ada alasan eksepsionil untuk mengabulkan gugatan Penggugat sesuai Pasal 180 HIR, maka petitum angka 6 haruslah ditolak;

Tentang Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 7 Penggugat mohon agar Turut Tergugat dihukum untuk melaksanakan dan mematuhi isi putusan;

Halaman 61 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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

Menimbang, bahwa berdasarkan pada fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim dalam hal ini tidak dapat memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk dapat tunduk dan patuh pada isi putusan karena secara hukum sesuai dengan Fatwa DSN Nomor 104/DSN-MUI/X/2016 Tentang Subrogasi Berdasarkan Prinsip Syariah dan Pasal 1401 *juncto* Pasal 1840 KUHPerdara semua hak-hak yang dimiliki oleh Turut Tergugat telah berpindah kepada Penggugat setelah permohonan *buyback guarantee* disetujui dan Akta Subrogasi ditanda tangani oleh kedua belah, dapat ditafsirkan secara hukum pihak Turut Tergugat tidak ada hubungan lagi dengan isi putusan karena PT Bank Permata Tbk (*ic. Turut Tergugat*) telah mensubrogasikan seluruh hak dan kewajibannya atas Debitur (*ic. Tergugat*) kepada PT. Bumi Serpong Damai Tbk (*ic. Penggugat*) termasuk hak menagih semua jumlah hutang Debitur (*ic. Tergugat*) dan mengadakan eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang menjadi jaminan fasilitas pembiayaan tersebut, oleh karena itu Majelis menyatakan petitum angka 7 menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Tentang Biaya Perkara

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR kepada pihak yang dikalahkan dalam perkara dihukum untuk membayar biaya perkara, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat biaya perkara dibebankan kepada Tergugat sehingga petitum angka 8 yang meminta agar biaya perkara ini dibebankan kepada Tergugat patut dikabulkan;

Memperhatikan segala ketentuan dan peraturan perundang-undangan lainnya serta Hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

Amar Putusan

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan Tergugat mempunyai kewajiban hutang pokok kepada Penggugat sebesar Rp691.946.541,00 (enam ratus sembilan puluh satu

Halaman 62 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta sembilan ratus empat puluh enam ribu lima ratus empat puluh satu rupiah);

3. Menetapkan Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Syarat dan Ketentuan Umum) Nomor : SKU/0001-180219/N/MOR, tanggal 21 Maret 2018 dan Perjanjian Pemberian Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah (Ketentuan Khusus) Nomor : MMQ/0001-180219/N/MOR, tanggal 21 Maret 2018 serta Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Untuk Fasilitas Musyarakah Mutanaqisah Nomor : PPJK/0001-180219/N/MOR, tanggal 21 Maret 2018;

4. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran tunggakan kewajiban kepada Penggugat berupa hutang pokok, beserta denda-denda dan biaya-biaya lainnya dengan rincian sebagai berikut :

- Hutang pokok	:	
Rp.691.946.541,00		
- Denda keterlambatan s/d 31 Juli 2023	:	Rp.
10.200.000,00		
- Biaya akta subrogasi	:	Rp.
825.000,00		
- PBB Thn 2021 s/d Thn 2022	:	Rp.
1.476.248,00		
- PBB Thn 2023	:	Rp.
746.348,00		
- Pemeliharaan lingkungan (IPL) s/d 31 Juli 2023	:	Rp.
77.093.909,00		
- <u>Estimasi denda IPL s/d 31 Juli 2023</u>	:	Rp.
<u>36.369.647,00</u>		
Total Kewajiban	:	<u>Rp.818.657.693,00</u>

(delapan ratus delapan belas juta enam ratus lima puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh tiga rupiah)

Apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan atas perkara ini, maka jaminan terhadap 1 (satu) unit Apartemen Casa De Parco, Tower

Halaman 63 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cassea, Lantai 33, Unit 3, Type Loft-C, Luas semi gross +/-51,03 M², Luas netto +/-45,97 M², yang terletak di Desa Sampora, Kecamatan Cisauk, Kabupaten Tangerang – Banten akan dilelang dimuka umum, yang hasilnya digunakan untuk membayar hutang beserta denda keterlambatan dan lainnya kepada Penggugat. Adapun kelebihan dari sisa pembayaran akan dikembalikan kepada Tergugat.

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Membebaskan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.826.000,00 (tiga juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Tangerang pada hari Rabu tanggal 10 Januari 2024 bertepatan dengan tanggal 28 Djumadilakhir 1445 Hijriyah oleh kami **Yang Ariani, S.Ag., M.H** sebagai Hakim Ketua, **Drs. H. Badruddin, M.H** dan **Dra. Hj. Nikma, M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 24 Januari 2024 bertepatan dengan tanggal 12 Rajab 1445 Hijriyah yang disampaikan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (SIP) kepada Penggugat/Kuasanya dan Turut Tergugat/Kuasanya oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota yang sama, dan dibantu oleh **Hikmah Nurmala, S.H., M.H** sebagai Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat/Kuasanya dan Turut Tergugat/Kuasanya tanpa hadirnya Tergugat;

Hakim Ketua,

Yang Ariani, S.Ag., M.H.

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

Halaman 64 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.Tng



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Drs. H. Badruddin, M.H.

Dra. Hj. Nikma, M.H.

Panitera Pengganti,

Hikmah Nurmala, S.H., M.H.

Rincian Biaya Perkara:

1.	Pendaftaran	Rp	30.000,00
2.	Biaya Proses	Rp	75.000,00
3.	Panggilan	Rp	1.926.000,00
4.	PNBP	Rp	50.000,00
5.	Pemeriksaan setempat	Rp	1.725.000,00
6.	Redaksi	Rp	10.000,00
7.	Meterai	Rp	<u>10.000,00</u>

Jumlah **Rp 3.826.000,00**

(tiga juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah)

Halaman 65 dari 65 halaman, Putusan Nomor 2001/Pdt.G/2023/PA.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)