



PUTUSAN
Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. BUMI SERPONG DAMAI Tbk, berkedudukan di Sinar Mas Land Plaza Jl. Grand Boulevard BSD Green Office Park BSD City Tangerang 15345, yang diwakili oleh LIAUW HERRY HENDARTA, PETRUS KUSUMA dan HERMAWAN WIJAYA bersama-sama bertindak selaku Direktur Perseroan. Dalam hal ini memberi kuasa kepada SUYONO SANJAYA, SH. MH., LEYLAN, SH. MH. dan GERALD OBSYULIUS INDRA VICTORY SINAGA, SH. Kesemuanya karyawan pada bagian hukum PT Bumi Serpong Damai Tbk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 20 Februari 2020 dalam Register Nomor 190/SK.Pdt/2020/PN Cbi. Kemudian memberikan Kuasa Limpahan kepada SUHAERI, SH. Advokat yang beralamat di Gedung Sinarmas Land Plaza Jalan Grand Boulevard BSD Green Office Park BSD City Tangerang 15345 Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 08 Desember 2020 dalam Register Nomor 5163/SK.Pdt/2020/PN Cbi, selanjutnya disebut sebagai..... **PENGGUGAT**;

----- **LAWAN**: -----

- 1. BUDI ARIE (BUDI ARIE RANI)**, bertempat tinggal di Duta Bintaro Cluster Sanur Blok E3/70 RT003/RW009 Kelurahan Kunciran Kecamatan Pinang Kota Tangerang Banten, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT**;
- 2. PT. Bank Permata Tbk.**, berkedudukan di WTC II Lt. Mezzanine Jl. Jendral Sudirman Kav. 29-31 Jakarta Selatan, yang diwakili oleh DHIEH TJAHAJANI, SH. MBA selaku Direktur Kepatuhan dan DJUMARIAH TENTERAM selaku Direktur. Dalam hal ini memberi kuasa kepada VINY MESTIKA ANGELINA, SH., MAHATMA MAHARDIKA, SH. dan EDY DWI MARTONO, SH. Para Advokat pada Kantor Hukum "Law Firm MMP" beralamat di Komplek Perhubungan Udara No. 1 Jl. Warung Jati Timur I Kalibata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pancoran Jakarta Selatan Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.058/2020 tanggal 11 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 30 Maret 2020 dalam Register Nomor 340/SK.Pdt/2020/PN Cbi, selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 20 Februari 2020 dalam Register Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi, telah mengajukan **gugatan** sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Bale Tirtawana-Rumpin No.: 1000004275/PPJB/30A5/IV/2013 tertanggal 23 April 2013 (selanjutnya disebut PPJB), dimana Tergugat membeli unit tanah dan bangunan di Bale Tirtawana-Rumpin yang berlokasi di Argawana, Type: 63/128, Blok G 2, Nomor Unit 7, Luas Tanah 128 m², Luas Bangunan 63 m², Rumpin (selanjutnya disebut "Rumah") dengan harga pengikatan sebesar Rp.468.226.000,- (empat ratus enam puluh delapan juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah);
2. Bahwa untuk memenuhi pembayaran pembelian rumah tersebut Tergugat mengajukan permohonan untuk memperoleh fasilitas kredit pemilikan rumah kepada PT Bank Permata Tbk./Turut Tergugat dengan ditandatanganinya Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Tinggal Dengan Pembayaran Kembali Secara Mengangsur No.: PSA/HL/0p52/02/13 tanggal 10 Mei 2013 dan Perjanjian Pemberian Jaminan Dan Kuasa tanggal 10 Mei 2013;
3. Bahwa karena bukti pemilikan sebidang tanah dan bangunan atas nama Tergugat belum selesai diproses oleh instansi yang berwenang dan Turut Tergugat menghendaki adanya jaminan yang lebih pasti, maka Penggugat bersedia menjadi Penjamin/Penanggung atas hutang Tergugat tersebut, dengan demikian Penggugat telah menjadi Penanggung hutang Tergugat kepada Turut Tergugat;
4. Bahwa dengan adanya kesediaan Penggugat untuk menjadi penjamin hutang Tergugat, maka Turut Tergugat telah memberikan fasilitas kredit berupa pinjaman uang sebesar Rp.468.226.000,- (empat ratus enam puluh

Hal. 2 dari 14 Halaman Putusan Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- delapan juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah) sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Tinggal Dengan Pembayaran Kembali Secara Mengangsur No.: PSA/HL/0p52/02/13 tanggal 10 Mei 2013 dan Perjanjian Pemberian Jaminan Dan Kuasa tanggal 10 Mei 2013;
5. Bahwa terhadap pembelian unit rumah *a quo* telah pula dilangsungkan serah terima tanah dan bangunan di Bale Tirtawana-Rumpin yang berlokasi di Argawana, Type: 63/128, Blok G 2, Nomor Unit 7, Luas Tanah 128 m², Luas Bangunan 63 m², Rumpin, sesuai Berita Acara Serah Terima Tanah Dan Bangunan No.: 00105/HSG5B6/VI/2014 tanggal 07 Juni 2014;
 6. Bahwa pada awalnya angsuran/cicilan pembayaran hutang Tergugat pada Turut Tergugat berjalan lancar, akan tetapi mulai sejak 24 Juli 2017 Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran hutang sebagaimana mestinya, walaupun Tergugat telah beberapa kali diberi surat peringatan oleh Turut Tergugat, sehingga Turut Tergugat mengkategorikan hutang Tergugat kedalam kredit macet;
 7. Bahwa dikarenakan Tergugat telah menunggak kewajiban pembayaran hutangnya, maka Turut Tergugat melalui surat No.: 651/SK-JKT/SM/IX/17 tanggal 11 September 2017, perihal Surat permohonan Pelaksanaan *Buyback Guarantee* terhadap debitur a.n Budi Arif Rani yang intinya agar developer mengambil alih hutang Budi Arif Rani/Tergugat sebesar Rp.565.454.807,- (lima ratus enam puluh lima juta empat ratus lima puluh empat ribu delapan ratus tujuh rupiah);
 8. Bahwa dengan adanya permintaan Turut Tergugat melalui suratnya tersebut kepada Penggugat, pada tanggal 11 Oktober 2017 Penggugat telah merealisasikan pembayaran hutang Tergugat sebesar Rp.464.926.000,- (empat ratus enam puluh empat juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);
 9. Bahwa dengan telah dibayarnya hutang Tergugat oleh Penggugat kepada Turut Tergugat, maka dibuatlah Akta Subrogasi yang pada dasarnya Turut Tergugat men-subrogasi semua hak-hak dan wewenang yang dimiliki PT Bank Permata Tbk./Turut Tergugat terhadap Debitur/Tergugat kepada Developer/Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit dan Subrogasi, termasuk hak-hak atas tanah dan bangunan yang dijaminan tersebut;
 10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1840 dan Akta Subrogasi tersebut, maka Penggugat menggantikan demi hukum segala hak Turut Tergugat sebagai yang berpiutang terhadap Tergugat sebagai yang berhutang dengan upaya menggugat, menagih, menjalankan/ melaksanakan

Hal. 3 dari 14 Halaman Putusan Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi



eksekusi terhadap Tergugat telah beralih dari Turut Tergugat kepada Penggugat;

11. Bahwa atas dasar subrogasi tersebut Penggugat telah memberitahukannya serta mengundang Tergugat bahkan Penggugat juga telah beberapa kali menegur Tergugat agar melunasi seluruh kewajiban hutangnya akan tetapi Tergugat sampai dengan gugatan ini diajukan tidak pernah merealisasikan kewajiban dalam melunasi hutangnya kepada Penggugat;
12. Bahwa dengan tidak direalisasinya pembayaran hutang oleh Tergugat kepada Penggugat hal tersebut jelas Tergugat tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutang sehingga dengan demikian Tergugat wanprestasi pada Penggugat;
13. Bahwa akibat dari wanprestasi yang dilakukan Tergugat terhadap pembayaran hutangnya, kepada Penggugat, maka Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat dengan rincian sebagai berikut:

- Hutang pokok	Rp. 464.926.000,-
- Pembuatan Akta Subrogasi	Rp. 750.000,-
- PBB thn s/d 2019	Rp. 1.331.499,-
- Denda keterlambatan per 19 Feb 2020	<u>Rp. 65.802.951,-</u> +
Total kewajiban	Rp. 532.810.450,-

Terbilang : lima ratus tiga puluh dua juta delapan ratus sepuluh ribu empat ratus lima puluh Rupiah.

Jumlah hutang tersebut akan tetap bertambah sesuai Perjanjian Kredit antara Tergugat dengan Turut Tergugat berupa denda keterlambatan 6,0% per-tahun hingga Tergugat menjalankan kewajiban untuk membayar hutangnya terhitung sejak perkara ini didaftar di Pengadilan Negeri Cibinong.

Dengan ketentuan bilamana Tergugat lalai melaksanakan putusan ini, maka jaminan terhadap 1 (satu) unit tanah dan bangunan di Bale Tirtawana-Rumpin yang berlokasi di Argawana, Type: 63/128, Blok G 2, Nomor Unit 7, Luas Tanah 128 m², Luas Bangunan 63 m², Rumpin, dilelang di muka umum, yang hasilnya digunakan untuk membayar hutang, dan denda keterlambatan kewajiban kepada Penggugat dan sisanya (jika ada) dikembalikan kepada Tergugat;

14. Bahwa agar supaya gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) dan hampa serta adanya kekhawatiran dari Penggugat bahwa Tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya serta guna menjamin pelunasan hutangnya, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap 1 (satu) unit tanah dan bangunan di Bale Tirtawana-Rumpin yang berlokasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Argawana, Type: 63/128, Blok G 2, Nomor Unit 7, Luas Tanah 128 m2, Luas Bangunan 63 m2, Rumpin;

15. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti yang otentik/notariil, memberikan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat sebagai pengganti hak Turut Tergugat/PT Bank Permata Tbk. sebesar Rp.464.926.000,- (empat ratus enam puluh empat juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);
3. Menyatakan Tergugat telah lalai/wanprestasi kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat membayar hutang pokok dan denda akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- Hutang pokok	Rp. 464.926.000,-
- Pembuatan Akta Subrogasi	Rp. 750.000,-
- PBB thn s/d 2019	Rp. 1.331.499,-
- Denda keterlambatan per 19 Feb 2020	<u>Rp.</u>
<u>65.802.951,-</u> +	

Total kewajiban Rp. 532.810.450,-

Terbilang : lima ratus tiga puluh dua juta delapan ratus sepuluh ribu empat ratus lima puluh Rupiah.

Jumlah hutang tersebut akan tetap bertambah sesuai Perjanjian Kredit antara Tergugat dengan Turut Tergugat berupa denda keterlambatan 6,0% per-tahun hingga Tergugat menjalankan kewajiban untuk membayar hutangnya terhitung sejak perkara ini didaftar di Pengadilan Negeri Cibinong.

Dengan ketentuan bilamana Tergugat lalai melaksanakan putusan ini, maka jaminan terhadap 1 (satu) unit tanah dan bangunan di Bale Tirtawana-Rumpin yang berlokasi di Argawana, Type: 63/128, Blok G 2, Nomor Unit 7, Luas Tanah 128 m2, Luas Bangunan 63 m2, Rumpin, dilelang di muka umum, yang hasilnya digunakan untuk membayar hutang, dan denda keterlambatan kewajiban kepada Penggugat dan sisanya (jika ada) dikembalikan kepada Tergugat;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap 1 (satu) unit tanah berikut bangunan di Bale Tirtawana-Rumpin yang berlokasi di Argawana,

Hal. 5 dari 14 Halaman Putusan Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Type: 63/128, Blok G 02, Nomor Unit 7, Luas Tanah 128 m2, Luas Bangunan 63 m2, Rumpin;

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

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat *masing-masing hadir menghadap Kuasanya tersebut*. Sedangkan, untuk Tergugat tidak hadir, *tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya* meskipun kepadanya telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut oleh CHRISTOFFER OLIVERTY, SH. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana tercantum dalam Relaas Panggilan Tergugat Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 10 Maret 2020, tanggal 30 Maret 2020, tanggal 29 April 2020, tanggal 28 Mei 2020, tanggal 02 Juli 2020, tanggal 08 Juli 2020, tanggal 12 Agustus 2020 dan tanggal 28 Agustus 2020 serta Relaas Panggilan Umum melalui media koran SINDO tanggal 28 September 2020. Sehingga, pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan Tanpa Hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk ANDRI FALAHANDIKA ANSYAHRUL, SH., MH. Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagai Mediator melalui Penetapan Nomor 57/Pen.Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 16 Juni 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Juli 2020, pada pokoknya *menerangkan* upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa karena upaya perdamaian tersebut tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat** tidak memberikan **JAWABAN** secara tertulis akan tetapi menyatakan secara lisan bahwa gugatan Penggugat benar adanya dimana Tergugat telah wanprestasi dan Penggugat telah membeli kembali rumah yang dijadikan obyek perikatan tersebut;

Hal. 6 dari 14 Halaman Putusan Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, **Penggugat** telah mengajukan **bukti surat-surat** berupa fotocopy bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan surat aslinya, yaitu berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Bale Tirtawana - Rumpin No.: 1000004275/PPJB/30A5/IV/2013 tertanggal 23 April 2013 antara Penggugat dengan Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-1**;
2. Fotocopy dari Fotocopy : Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Tinggal dengan Pembayaran Kembali Secara Mengangsur No. PSA/HL/052 /02/13 tertanggal 10 Mei 2013, diberi tanda bukti..... **P-2**;
3. Fotocopy dari Fotocopy : Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Nomor : PSA/HL/052/02/13 tertanggal 10 Mei 2013, diberi tanda bukti..... **P-3**;
4. Fotocopy dari Fotocopy : Surat Peringatan I No.1540646/SP1-STAFF LOAN/RMG/CCL/SL/VII/2017 tertanggal 24 July 2017 dari Turut Tergugat kepada Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-4**;
5. Fotocopy dari Fotocopy : Surat Peringatan II No.1548685/SP2-STAFF LOAN/RMG/CCL/SL/VIII/2017 tertanggal 09 August 2017 dari Turut Tergugat kepada Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-5**;
6. Fotocopy dari Fotocopy : Surat Peringatan III No.1558821/SP3-STAFF LOAN/RMG/CCL/SL/VIII/2017 tertanggal 25 August 2017 dari Turut Tergugat kepada Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-6**;
7. Fotocopy dari Fotocopy : Akta Perjanjian Kerja sama Pemberian Fasilitas KPR/KPRUKO/ KPRUKAN/KPK/GRIYA Bisnis dengan jaminan Nomor 21 tanggal 20 juni 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Yasmine Achmad Djawas, SH, diberi tanda bukti..... **P-7**;
8. Fotocopy dari Fotocopy : Surat dari Permata Bank Ref: 651/SK-

Hal. 7 dari 14 Halaman Putusan Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- JKT/SM/IX/17 tanggal 11 September 2017 untuk PT. Bumi Serpong Damai Perihal Surat Permohonan Pelaksanaan *Buyback Guarantee* terhadap Debitur a.n Budi Arif Rani, diberi tanda bukti..... **P-8**;
9. Fotocopy dari Fotocopy : Surat Keterangan Pelunasan dari PT. Permata Bank Tbk. Untuk Budi Arif Rani tanggal 23 Oktober 2017, diberi tanda bukti..... **P-9**;
10. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Salinan Akta Subrogasi tanggal 19 Maret 2020 Nomor 02 antara Turut Tergugat dengan Penggugat yang dibuat dihadapan Notaris Hartini, SH., diberi tanda bukti..... **P-10**;
11. Fotocopy dari Fotocopy : Surat Pemberitahuan dan Undangan No. 0331/E/BS/XI/2017 tertanggal 13 November 2017 dari Penggugat kepada Tergugat untuk membicarakan upaya-upaya yang dapat ditempuh bagi penyelesaian pelunasan hutang yang telah diambil alih oleh Penggugat, diberi tanda bukti..... **P-11**;
12. Fotocopy dari Fotocopy : Surat Somasi No.: 201/E/BS/D/VI/ 2018 tertanggal 31 Mei 2018 dari Penggugat kepada Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-12**;
13. Fotocopy dari Fotocopy : Resi Pengiriman Surat Undangan dari Penggugat kepada Tergugat yang dikirim melalui JNE tanggal 31 Mei 2018, diberi tanda bukti..... **P-12a**;
14. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Surat Somasi II No.: 227/E/BS/D/VII/ 2018 tertanggal 02 Juli 2018 dari Penggugat kepada Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-13**;
15. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Resi Pengiriman Surat Somasi dari Penggugat kepada Tergugat yang dikirim melalui JNE tanggal 04 Juli 2018, diberi tanda bukti..... **P-13a**;
16. Fotocopy dari Fotocopy : Surat Somasi III No.: 0194/E/BS/D/VIII/ 2019 tertanggal 27 Agustus 2019 dari

Hal. 8 dari 14 Halaman Putusan Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi



17. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Penggugat kepada Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-14**;
Penggugat kepada Tergugat yang dikirim melalui JNE tanggal 28 Agustus 2019, diberi tanda bukti..... **P-14a**;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut, Penggugat menyatakan *tidak akan mengajukan saksi-saksinya*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan *kesimpulan* tertanggal 17 November 2020 yang selengkapnya tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat menyatakan tidak mengajukan bukti-bukti maupun hal-hal yang lain dalam perkara ini dan selanjutnya mereka mohon *dijatuhkannya putusan*;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut maka Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan tentang ketidakhadiran Tergugat menghadap kepersidangan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut oleh CHRISTOFFER OLIVERTY, SH. Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana tercantum dalam Relas Panggilan Tergugat Nomor 57/ Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 10 Maret 2020, tanggal 30 Maret 2020, tanggal 29 April 2020, tanggal 28 Mei 2020, tanggal 02 Juli 2020, tanggal 08 Juli 2020, tanggal 12 Agustus 2020 dan tanggal 28 Agustus 2020 serta Relas Panggilan Umum melalui media koran SINDO tanggal 28 September 2020. Namun, Tergugat tetap tidak datang menghadap kepersidangan dan juga tidak menyuruh orang lain atau wakilnya yang sah untuk menghadiri persidangan sehingga ketidakhadiran Tergugat tersebut bukanlah disebabkan karena halangan yang sah maka dianggap Tergugat telah melepaskan hak-haknya;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat tidak hadir dan tidak menjawab Gugatan Penggugat bukan berarti secara langsung keseluruhan gugatan Penggugat harus dikabulkan dan oleh karenanya, Hakim harus melihat terlebih

Hal. 9 dari 14 Halaman Putusan Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu *Apakah Petitem Penggugat Beralasan ?* (vide: Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktik Peradilan Indonesia*, PT. Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 126) dan untuk itu, selanjutnya Hakim akan meneliti surat gugatan maupun bukti-bukti yang telah diajukan dipersidangan oleh Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat **mendailikan** dalam surat gugatannya adanya suatu perbuatan wanprestasi yang pada pokoknya *pihak Tergugat memiliki hutang pokok kepada Penggugat sebesar Rp.464.926.000,- (empat ratus enam puluh empat juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah) dan Pembuatan Akta Subrogasi, Pbb thn s/d 2019 & Denda keterlambatan per 19 Februari 2020, dengan total sebesar Rp.67.884.450,- (enam puluh tujuh juta delapan ratus delapan puluh empat ribu empat ratus lima puluh rupiah);*

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda P-1 s/d P-14a. Sedangkan, Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti surat maupun alat bukti saksi didepan persidangan;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti yang tidak ada relevansinya dengan perkara ini maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut yang menjadi pokok permasalahan adalah **Apakah Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi)?** maka Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud ingkar janji (wanprestasi) adalah tidak dipenuhinya sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Ada 3 (tiga) keadaan yang dapat menentukan apakah seseorang telah melakukan wanprestasi, yaitu:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru;
3. Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya.

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Bale Tirtawana - Rumpin No.: 1000004275/PPJB/30A5/IV/2013 tertanggal 23 April 2013 *menerangkan* bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Bale Tirtawana-Rumpin No.: 1000004275/PPJB/30A5/IV/2013 tertanggal 23 April 2013 (selanjutnya disebut PPJB), dimana Tergugat membeli unit tanah dan bangunan di Bale Tirtawana-Rumpin yang berlokasi di Argawana, Type: 63/128, Blok G 2, Nomor Unit 7, Luas Tanah 128 m2, Luas Bangunan 63 m2, Rumpin (selanjutnya disebut "Rumah") dengan

Hal. 10 dari 14 Halaman Putusan Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga pengikatan sebesar Rp.468.226.000,- (empat ratus enam puluh delapan juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-2 berupa Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Tinggal dengan Pembayaran Kembali Secara Mengangsur No. PSA/HL/052 /02/13 tertanggal 10 Mei 2013 *menerangkan* untuk memenuhi pembayaran pembelian rumah tersebut Tergugat mengajukan permohonan untuk memperoleh fasilitas kredit pemilikan rumah kepada PT Bank Permata Tbk./Turut Tergugat dengan ditandatanganinya bukti P2 tersebut;

Menimbang, bahwa Bukti P-3 berupa Perjanjian Pemberian Jaminan dan Kuasa Nomor : PSA/HL/052/02/13 tertanggal 10 Mei 2013 *menerangkan* adanya kesediaan Penggugat untuk menjadi penjamin hutang Tergugat, maka Turut Tergugat telah memberikan fasilitas kredit berupa pinjaman uang sebesar Rp.468.226.000,- (empat ratus enam puluh delapan juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah) sebagaimana diatur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Tinggal Dengan Pembayaran Kembali Secara Mengangsur No.: PSA/HL/0p52/02/13 tanggal 10 Mei 2013 dan Perjanjian Pemberian Jaminan Dan Kuasa tanggal 10 Mei 2013;

Menimbang, bahwa pada awalnya angsuran/cicilan pembayaran hutang Tergugat pada Turut Tergugat berjalan lancar, akan tetapi mulai sejak 24 Juli 2017 Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran hutang sebagaimana mestinya, walaupun Tergugat telah beberapa kali diberi surat peringatan oleh Turut Tergugat, sehingga Turut Tergugat mengkategorikan hutang Tergugat kedalam kredit macet. Hal ini bersesuaian dengan bukti P-4, P-5 dan P6;

Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat telah menunggak kewajiban pembayaran hutangnya, maka Turut Tergugat melalui surat No.: 651/SK-JKT/SM/IX/17 tanggal 11 September 2017, perihal Surat permohonan Pelaksanaan *Buyback Guarantee* terhadap debitur a.n Budi Arif Rani yang intinya agar developer mengambil alih hutang Budi Arif Rani/Tergugat (vide: Bukti P-8);

Menimbang, bahwa dengan adanya permintaan Turut Tergugat melalui suratnya tersebut kepada Penggugat, pada tanggal 11 Oktober 2017 Penggugat telah merealisasikan pembayaran hutang Tergugat sebesar Rp.464.926.000,- (empat ratus enam puluh empat juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah). Hal ini bersesuaian dengan Bukti P-9 dan P-10;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata menegaskan bahwa "*Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila*

Hal. 11 dari 14 Halaman Putusan Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan” dan berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata mengatur bahwa “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-11, Bukti P-12, Bukti P-12a, Bukti P-13, Bukti P-13a, Bukti P-14 dan Bukti Bukti P-14a dimana pihak Penggugat telah memberikan peringatan tertulis atau somasi sebanyak 3 (tiga) kali, yakni Somasi I tanggal 31 Mei 2018, Somasi II tanggal 02 Juli 2018 & Somasi III tanggal 27 Agustus 2019. Namun Tergugat juga tidak melaksanakan kewajibannya sehingga syarat kelalaian dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUH Perdata telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat selebihnya telah dibaca serta dipertimbangkan dan tetap terlampir dalam putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas maka cukup beralasan hukum jika petitum ke-3 gugatan Penggugat yang memohon agar dinyatakan demi hukum perbuatan Tergugat adalah wanprestasi kepada Penggugat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa kemudian oleh karena petitum ke-3 Penggugat telah dikabulkan maka petitum ke-2 dan ke-4 dari gugatan Penggugat harus pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum ke-5 Penggugat mohon agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini. Maka, oleh karena selama dalam proses persidangan perkara ini belum pernah diletakkan sita jaminan, maka petitum ke-5 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya dan terhadap petitum Penggugat yang meminta agar Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini maka cukup beralasan hukum petitum ke-6 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum agar Majelis menjatuhkan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voraad*) meskipun ada upaya hukum verzet atau banding tersebut, Majelis berpendapat oleh karena petitum tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR jo. Pasal 332 Rv jo. SEMA Nomor 3 Tahun 2000 jo. SEMA Nomor 4 Tahun 2001 maka petitum ke-7 haruslah ditolak;

Hal. 12 dari 14 Halaman Putusan Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka terhadap gugatan Para Penggugat untuk selebihnya harus dinyatakan ditolak sehingga petitum ke-1 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan Wanprestasi sehingga terhadap Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini (vide: Pasal 181 ayat (1) HIR) maka petitum ke-8 tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan, pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini.

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat sebagai pengganti hak Turut Tergugat/PT Bank Permata Tbk. sebesar Rp.464.926.000,- (empat ratus enam puluh empat juta sembilan ratus dua puluh enam ribu rupiah);
3. Menyatakan Tergugat telah lalai/wanprestasi kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat membayar hutang pokok dan denda akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- Hutang pokok	Rp.	464.926.000,-
- Pembuatan Akta Subrogasi	Rp.	750.000,-
- PBB thn s/d 2019	Rp.	1.331.499,-
- Denda keterlambatan per 19 Feb 2020	Rp.	65.802.951,-
Total kewajiban	Rp.	532.810.450,-

Terbilang : lima ratus tiga puluh dua juta delapan ratus sepuluh

ribu empat ratus lima puluh rupiah.

Jumlah hutang tersebut akan tetap bertambah sesuai Perjanjian Kredit antara Tergugat dengan Turut Tergugat berupa denda keterlambatan 6,0% per-tahun hingga Tergugat menjalankan kewajiban untuk membayar hutangnya terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.

Dengan ketentuan bilamana Tergugat lalai melaksanakan putusan ini, maka jaminan terhadap 1 (satu) unit tanah dan bangunan di Bale Tirtawana-Rumpin yang berlokasi di Argawana, Type: 63/128, Blok G 2, Nomor Unit 7, Luas Tanah 128 m², Luas Bangunan 63 m², Rumpin, dilelang di muka umum, yang hasilnya digunakan untuk membayar hutang, dan denda keterlambatan kewajiban kepada Penggugat dan sisanya (jika ada) dikembalikan kepada Tergugat;

Hal. 13 dari 14 Halaman Putusan Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.4.187.000,- (empat juta seratus delapan puluh tujuh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Selasa tanggal 8 Desember 2020, oleh kami **INDRA MEINANTHA VIDI, SH.** sebagai Hakim Ketua, **PUTU MAHENDRA, SH. MH.** dan **LIENA, SH. M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 13 Oktober 2020, putusan tersebut pada hari **S E L A S A**, tanggal **2 FEBRUARI 2021** yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **HARIS KAIMUDIN, A.Md, SH.** Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Tanpa Hadirnya Tergugat maupun Turut Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. **PUTU MAHENDRA, SH. MH.**

INDRA MEINANTHA VIDI, SH.

2. **LIENA, SH. M.Hum.**

Panitera Pengganti,

HARIS KAIMUDIN, A.Md, SH.

PERINCIAN BIAYA PERKARA:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp.	75.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp.	3.700.000,-
4. PNP Panggilan	: Rp.	40.000,-
5. Biaya Kirim Wesel	: Rp.	140.000,-
6. Biaya Transport ke Kantor Pos	: Rp.	180.000,-
7. Redaksi	: Rp.	10.000,-
8. Materai	: Rp.	12.000,-

Jumlah : Rp. 4.187.000,-

(empat juta seratus delapan puluh tujuh ribu rupiah).

Hal. 14 dari 14 Halaman Putusan Nomor 57/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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

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