



PUTUSAN
Nomor 58/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 189/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 8 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 08 Desember 2020 dalam Register Nomor 1162/SK.Pdt/2020/PN Cbi, selanjutnya disebut sebagai..... **PENGGUGAT**;

LAWAN:

1. **ELPAH**, bertempat tinggal di Jalan Julang No. 4 RT.04/RW.02 Tanah Sereal Kecamatan Tanah Sereal Kota Bogor 16161, selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT**;
2. **PT. BANK CIMB NIAGA Tbk.**, berkedudukan di Prof Dr Supomo No. 47 Tebet Barat Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai..... **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar Penggugat;



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 58/Pdt.G/2020/ PN Cbi, telah mengajukan **gugatan** sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Bale Tirtawana-Rumpin Di BSD City No.: 1048000624/PPJB/30A5/XI/2010 tanggal 28 November 2010 dan Adendum No.: 1048000624A/ADD-PPJB/I/2011 tanggal 25 Januari 2011 (selanjutnya disebut Ruko) di Bale Tirtawana-Rumpin yang berlokasi di Niaga Argawana, type : 54/100, Blok RC02, nomor unit: 18, Rumpin, luas tanah : 54.0 m2, luas bangunan : 100.0 m2, dengan harga pengikatan sebesar Rp.464.663.900,- (empat ratus enam puluh empat juta enam ratus enam puluh tiga ribu sembilan ratus rupiah);
2. Bahwa untuk memenuhi pembayaran pembelian Ruko tersebut Tergugat mengajukan permohonan untuk memperoleh kredit pada Turut Tergugat;
3. Bahwa karena bukti pemilikan sebidang tanah dan bangunan atas nama Tergugat belum selesai diproses pada 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.330.218.000,- (tiga ratus tiga puluh juta dua ratus delapan belas ribu rupiah) sesuai Perjanjian Kredit No.: 022/PK/025/2/03/11 tanggal 18 Maret 2011; yang dibuat antara Tergugat dengan Turut Tergugat;
5. Bahwa terhadap pembelian unit Ruko tersebut telah pula dilangsungkan serah terima Ruko pada tanggal 19 April 2012 sesuai Berita Acara Serah Terima Nomor: 00105/HSG5B6/IV/2012;
6. Bahwa pada awalnya angsuran/cicilan pembayaran hutang Tergugat pada Turut Tergugat berjalan lancar, akan tetapi sejak 18 September 2018, Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran hutangnya, walaupun Tergugat telah beberapa kali diberi surat peringatan oleh Turut Tergugat, sehingga Turut Tergugat mengkategorikan hutang Tergugat kedalam kredit macet;

Hal. 2 dari 14 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dikarenakan Tergugat telah menunggak kewajiban pembayaran hutangnya, maka Turut Tergugat melalui surat No.: 1981/LM-BBG/SCG/EX/II/2019 tanggal 07 Januari 2019 perihal Pemberitahuan *Buyback* yang isinya meminta Penggugat selaku penjamin hutang Tergugat agar membayar seluruh hutang Tergugat kepada Turut Tergugat;
8. Bahwa dengan adanya permintaan Turut Tergugat melalui suratnya tersebut kepada Penggugat, pada tanggal 26 Juni 2019 Penggugat telah merealisasikan seluruh pembayaran hutang Tergugat sebesar Rp.132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah) kepada Turut Tergugat;
9. Bahwa dengan telah dibayarnya hutang Tergugat oleh Penggugat kepada Turut Tergugat, maka dibuatlah Akta Subrogasi No.: 05 tertanggal 05 Juli 2019 yang dibuat dihadapan Arianly Triutomo, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang yang pada dasarnya Turut Tergugat mensubrogasi semua hak-hak dan wewenang yang dimiliki PT Bank CIMB Niaga/Turut Tergugat terhadap Debitur/Tergugat kepada Developer/Penggugat berdasarkan Perjanjian Kredit dan Pengalihan Hak/Cessie sebagai Jaminan Dalam PPJB tanggal 18 Maret 2011, 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 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 Tergugat melunasi seluruh kewajiban hutangnya akan tetapi Tergugat sampai dengan gugatan ini diajukan tidak pernah merealisasikan kewajibannya dalam melunasi hutangnya kepada Penggugat;
12. Bahwa dengan tidak direalisasikan pembayaran hutang oleh Tergugat kepada Penggugat hal tersebut jelas Tergugat tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutang dengan demikian perbuatan Tergugat telah wanprestasi;
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. 132.000.000,-

Hal. 3 dari 14 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Denda per tanggal 19 Feb 2020	Rp. 62.832.000,-
- PBB s/d 2019	Rp. 294.942,-
- Pembuatan Akta Subrogasi	Rp. 825.000,- +
Total kewajiban	Rp. 195.951.942,-

Terbilang : seratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus empat puluh dua rupiah.

Jumlah hutang tersebut akan tetap bertambah sebesar 0,20% per hari dari jumlah angsuran dan biaya yang terlambat, 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 Ruko di Bale Tirtawana-Rumpin yang berlokasi di Niaga Argawana, type : 54/100, Blok RC02, nomor unit: 18, Rumpin, luas tanah : 54.0 m2, luas bangunan : 100.0 m2, dilelang di muka umum, yang hasilnya digunakan untuk membayar hutang dan denda keterlambatan memenuhi kewajiban kepada Penggugat dan sisanya (jika ada) dikembalikan kepada Tergugat;

Bahwa agar supaya gugatan Penggugat tidak hampa (*illusoir*) sia-sia dan adanya kekhawatiran dari Penggugat bahwa Tergugat akan mengalihkan harta kekayaannya guna menjamin pelunasan hutangnya, maka Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap 1 (satu) unit ruko di Bale Tirtawana-Rumpin yang berlokasi di Niaga Argawana, type : 54/100, Blok RC02, nomor unit: 18, Rumpin, luas tanah : 54.0 m2, luas bangunan : 100.0 m2;

14. 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;
15. Bahwa gugatan ini timbul akibat dari kelalaian/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka oleh karena itu mohon Majelis Hakim menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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 dalam perkara ini sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat mempunyai hutang kepada Penggugat sebagai pengganti hak Turut Tergugat (PT Bank CIMB Niaga Tbk.) sebesar Rp.132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah);

Hal. 4 dari 14 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. 132.000.000,-
- Denda per tanggal 19 Feb 2020	Rp. 62.832.000,-
- PBB s/d 2019	Rp. 294.942,-
- Pembuatan Akta Subrogasi	Rp. 825.000,- +
Total kewajiban	Rp. 195.951.942,-

Terbilang : seratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus empat puluh dua rupiah.

Jumlah hutang tersebut akan tetap bertambah sebesar 0,20% per hari dari jumlah angsuran dan biaya yang terlambat, 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 Ruko di Bale Tirtawana-Rumpin yang berlokasi di Niaga Argawana, type : 54/100, Blok RC02, nomor unit: 18, Rumpin, luas tanah : 54.0 m2, luas bangunan : 100.0 m2, dilelang di muka umum, yang hasilnya digunakan untuk membayar hutang dan denda keterlambatan memenuhi kewajiban kepada Penggugat dan sisanya (jika ada) dikembalikan kepada Tergugat;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap: 1 (satu) unit Ruko yang berlokasi di Ruko Bale Tirtawana-Rumpin yang berlokasi di Niaga Argawana, type : 54/100, Blok RC02, nomor unit: 18, 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 *hadir kuasanya menghadap dipersidangan* dan untuk Turut Tergugat *hadir perwakilannya menghadap dipersidangan* dengan memberikan surat tertulis tertanggal 13 Maret 2020 yang pada pokoknya membenarkan dalil Penggugat Tergugat telah wanprestasi dan Penggugat telah membeli kembali

Hal. 5 dari 14 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah yang dijadikan obyek perikatan tersebut dan selanjutnya Turut Tergugat tidak pernah hadir lagi dipesidangan;

Menimbang, bahwa 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 MUHAMMAD IRFAN NURDIN, SKom. selaku Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana tercantum dalam Relaas Panggilan Tergugat Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 10 Maret 2020, tanggal 03 April 2020, tanggal 28 April 2020, tanggal 18 Mei 2020, tanggal 18 Juni 2020, tanggal 29 Juni 2020, tanggal 08 Juli 2020 serta Relaas Panggilan Umum melalui media koran SINDO tanggal 03 Agustus 2020 dan tanggal 02 September 2020. Sehingga, tidak datangnya Tergugat tersebut bukan disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan Tanpa Hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir maka untuk mendamaikan kedua belah pihak tidak mungkin dilakukan sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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 Ruko Bale Tirtawana-Rumpin di BSD City No.: 1048000624/PPJB/30A5/XI/2010 tertanggal 28 November 2010 antara Penggugat dengan Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-1**;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Adendum No. 1048000624A/ADD-PPJB/I/2011 tertanggal 25 Januari 2011 antara Penggugat dengan Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-2**;
3. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Perjanjian Kredit No. 022/PK/025/2/03/11 tertanggal 18 Maret 2011 antara Turut Tergugat dengan Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-3**;
4. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Pengalihan Hak/Cessie sebagai Jaminan dalam PPJB tertanggal 18 Maret 2011, diberi tanda bukti..... **P-4**;
5. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan No. 00105/HSG5B6/IV/

Hal. 6 dari 14 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy dari Fotocopy

7. Fotocopy dari Fotocopy

8. Fotocopy dari Fotocopy

9. Fotocopy dari Fotocopy

10. Fotocopy dari Fotocopy

11. Fotocopy sesuai dengan aslinya

12. Fotocopy dari Fotocopy

2012 tertanggal 19 April 2012 dari Penggugat sebagai Penjual kepada Tergugat sebagai Pembeli, diberi tanda bukti..... **P-5**;
: Surat Pemberitahuan Tunggalan No.1094/SC-V/JKT/SCG/Ext-1/X/2018 tertanggal 03 Oktober 2018 dari Turut Tergugat kepada Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-6**;
: Surat Teguran No.215/SC-V/JKT/SCG/Ext-2/XI/2018 tertanggal 01 November 2018 dari Turut Tergugat kepada Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-7**;
: Surat Peringatan No.3712/SC-V/JKT/SCG/Ext-3/XII/2018 tertanggal 03 Desember 2018 dari Turut Tergugat kepada Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-8**;
: Surat Pemberitahuan Buyback No.1981/LM-BBG/SCG/EX/II/2019 tertanggal 7 Januari 2019 dari Turut Tergugat kepada Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-9**;
: Surat Jawaban Persetujuan Nilai Pelunasan melalui Buy Back Guarantee Debitur An. Elpah No. 0900/LM-BBG/BBG/Ext/VI/2019 tertanggal 20 Juni 2019 dari Turut Tergugat kepada Penggugat, diberi tanda bukti..... **P-10**;
: Salinan Akta Subrogasi tanggal 5 Juli 2019 Nomor 05 antara Turut Tergugat dengan Penggugat yang dibuat dihadapan Notaris Arianly Triutomo, SH., diberi tanda bukti..... **P-11**;
: Surat Pemberitahuan dan Undangan No. 0164/E/BSD/VII/2019 tertanggal 17 Juli 2019 dari Penggugat kepada Tergugat untuk membicarakan upaya-upaya yang dapat ditempuh bagi

Hal. 7 dari 14 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotocopy sesuai dengan aslinya : penyelesaian pelunasan hutang yang telah diambil alih oleh Penggugat, diberi tanda bukti..... **P-12**; : Resi Pengiriman Surat Undangan dari Penggugat kepada Tergugat yang dikirim melalui JNE tanggal 22 Juli 2019, diberi tanda bukti..... **P-12a**;
14. Fotocopy dari Fotocopy : Surat Somasi No.: 0193/E/BSO/VIII/2019 tertanggal 27 Agustus 2019 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 28 Agustus 2019, diberi tanda bukti..... **P-13a**;
16. Fotocopy dari Fotocopy : Surat Somasi No.: 0214/E/BSO/IX/2019 tertanggal 18 September 2019 dari Penggugat kepada Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-14**;
17. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Resi Pengiriman Surat Somasi dari Penggugat kepada Tergugat yang dikirim melalui JNE tanggal 18 September 2019, diberi tanda bukti..... **P-14a**;
18. Fotocopy dari Fotocopy : Surat Somasi No.: 0249/E/BSO/XI/2019 tertanggal 12 Nopember 2019 dari Penggugat kepada Tergugat, diberi tanda bukti..... **P-15**;
19. Fotocopy sesuai dengan aslinya : Resi Pengiriman Surat Somasi dari Penggugat kepada Tergugat yang dikirim melalui JNE tanggal 13 November 2019, diberi tanda bukti..... **P-15a**;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 03 November 2020 yang selengkapnya tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

Hal. 8 dari 14 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Cbi



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 MUHAMMAD IRFAN NURDIN, SKom. selaku Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong sebagaimana tercantum dalam Relaas Panggilan Tergugat Nomor 58/ Pdt.G/2020/PN Cbi tanggal 10 Maret 2020, tanggal 03 April 2020, tanggal 28 April 2020, tanggal 18 Mei 2020, tanggal 18 Juni 2020, tanggal 29 Juni 2020, tanggal 08 Juli 2020 serta Relaas Panggilan Umum melalui media koran SINDO tanggal 03 Agustus 2020 dan tanggal 02 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 dahulu *Apakah Petitum 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 **mendalilkan** dalam surat gugatannya adanya suatu perbuatan wanprestasi yang pada pokoknya *pihak Tergugat memiliki hutang pokok kepada Penggugat sebesar Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah) dan Pembuatan Akta Subrogasi, Pbb thn s/d 2019 & Denda keterlambatan per 19 Februari 2020, dengan total sebesar*

Hal. 9 dari 14 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.63.951.942,- (enam puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus empat puluh dua rupiah);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat-surat yang diberi tanda P-1 s/d P-15a. Sedangkan, Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti surat maupun alat bukti saksi di depan 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 Ruko Bale Tirtawana-Rumpin di BSD City No.: 1048000624/PPJB/30A5/XI/2010 tertanggal 28 November 2010 dan Bukti P-2 berupa Adendum No. 1048000624A/ADD-PPJB/I/2011 tertanggal 25 Januari 2011. Dimana kedua bukti tersebut *menerangkan* bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Bale Tirtawana-Rumpin Di BSD City No.: 1048000624/PPJB/30A5/XI/ 2010 tanggal 28 November 2010 dan Adendum No.: 1048000624A/ADD-PPJB/I/2011 tanggal 25 Januari 2011 (selanjutnya disebut Ruko) di Bale Tirtawana-Rumpin yang berlokasi di Niaga Argawana, type : 54/100, Blok RC02, nomor unit: 18, Rumpin, luas tanah : 54.0 m2, luas bangunan : 100.0 m2, dengan harga pengikatan sebesar Rp.464.663.900,- (empat ratus enam puluh empat juta enam ratus enam puluh tiga ribu sembilan ratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-3 berupa Perjanjian Kredit No. 022/PK/025/2/03/11 tertanggal 18 Maret 2011 dan Bukti P-4 berupa Pengalihan Hak/Cessie sebagai Jaminan dalam PPJB tertanggal 18 Maret 2011. Dimana kedua bukti tersebut *menerangkan* untuk memenuhi pembayaran pembelian Ruko tersebut Tergugat mengajukan permohonan untuk memperoleh kredit pada Turut Tergugat dengan adanya kesediaan Penggugat untuk menjadi

Hal. 10 dari 14 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjamin hutang Tergugat, maka Turut Tergugat telah memberikan fasilitas kredit berupa pinjaman uang sebesar Rp.330.218.000,- (tiga ratus tiga puluh juta dua ratus delapan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada awalnya angsuran/cicilan pembayaran hutang Tergugat pada Turut Tergugat berjalan lancar, akan tetapi mulai sejak 18 September 2018 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-6, P-7 dan P-8;

Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat telah menunggak kewajiban pembayaran hutangnya, maka Turut Tergugat melalui surat No.: 1981/LM-BBG/SCG/EX/II/2019 tanggal 07 Januari 2019 perihal Pemberitahuan *Buyback* yang isinya meminta Penggugat selaku penjamin hutang Tergugat agar membayar seluruh hutang Tergugat kepada Turut Tergugat (vide: Bukti P-9);

Menimbang, bahwa dengan adanya permintaan Turut Tergugat melalui suratnya tersebut kepada Penggugat, pada tanggal 26 Juni 2019 Penggugat telah merealisasikan pembayaran hutang Tergugat sebesar Rp. 132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah). Hal ini bersesuaian dengan Bukti P-10 dan P-11;

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 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 kemudian berdasarkan Bukti P-12, P-12a, P-13, P-13a, Bukti P-14, Bukti P-14a, Bukti P-15 dan Bukti Bukti P-15a dimana pihak Penggugat telah memberikan peringatan tertulis atau somasi sebanyak 3 (tiga) kali, yakni Somasi I tanggal 27 Agustus 2019, Somasi II tanggal 18 September 2019 & Somasi III tanggal 12 Nopember 2019. Namun Tergugat juga tidak melaksanakan kewajibannya sehingga syarat kelalaian dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUH Perdata telah terpenuhi;

Hal. 11 dari 14 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Cbi



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;

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 CIMB Niaga Tbk.) sebesar Rp.132.000.000,- (seratus tiga puluh dua juta rupiah);
3. Menyatakan Tergugat telah lalai/wanprestasi kepada Penggugat;

Hal. 12 dari 14 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat membayar hutang pokok dan denda akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- Hutang pokok	Rp. 132.000.000,-
- Denda keterlambatan per 19 Feb 2020	Rp. 62.832.000,-
- PBB s/d 2019	Rp. 294.942,-
- Pembuatan Akta Subrogasi	Rp. 825.000,-
Total kewajiban	Rp. 195.951.942,-

Terbilang : seratus sembilan puluh lima juta sembilan ratus lima puluh satu ribu sembilan ratus empat puluh dua 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 Ruko di Bale Tirtawana-Rumpin yang berlokasi di Niaga Argawana, type : 54/100, Blok RC02, nomor unit: 18, Rumpin, luas tanah : 54.0 m2, luas bangunan : 100.0 m2, dilelang di muka umum, yang hasilnya digunakan untuk membayar hutang dan denda keterlambatan memenuhi kewajiban kepada Penggugat dan sisanya (jika ada) dikembalikan kepada Tergugat;

5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 4.971.000,- (empat juta sembilan ratus tujuh puluh satu 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 58/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, **SUPRPTI** Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Tanpa Hadirnya Tergugat maupun Turut Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Hal. 13 dari 14 Halaman Putusan Nomor 58/Pdt.G/2020/PN Cbi



1. PUTU MAHENDRA, SH. MH.

INDRA MEINANTHA VIDI, SH.

2. L I E N A, SH. M.Hum.

Panitera Pengganti,

SUPRPTI

PERINCIAN BIAYA PERKARA:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp.	75.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp.	4.525.000,-
4. PNBP Panggilan	: Rp.	40.000,-
5. Biaya Kirim Wesel	: Rp.	112.000,-
6. Biaya Kirim Pos	: Rp.	107.000,-
7. Biaya Transport ke Kantor Pos	: Rp.	60.000,-
8. Redaksi	: Rp.	10.000,-
8. Materai	: Rp.	12.000,-

Jumlah : Rp. 4.971.000,-

(empat juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).