



**P U T U S A N**

**Nomor : 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara a n t a r a : -----

**NIKO SEPTIAN**, beralamat di Jl. Buntu/14 RT. 001/RW. 009, Larangan Indang, Larangan, Tangerang, Banten., dalam hal ini memberi kuasa kepada : **Viny Mestika Angelia, S.H. dan Mahatma Mahardika, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada **MMP Law Firm** yang beralamat di Jl. Warung Jati Timur I, Komplek Perhubungan Udara No. 1, Warung Buncit, Jakarta Selatan., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2017, yang selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT**;

**M e l a w a n :**

**K U R N I A W A N**, yang (dahulu diketahui) beralamat di Jl. Pintu Kecil I/4B, RT. 002/RW. 001, Roa Malaka, Tambora, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya secara jelas dan pasti di seluruh wilayah Republik Indonesia sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti yang selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat gugatan Penggugat, berikut surat-surat berkaitan dengan perkara ini;

Setelah membaca bukti - bukti surat dan mendengar dari pihak Penggugat dipersidangan.

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa Hukumnya telah mengajukan gugatannya tertanggal, 27 Juli 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 27 Juli 2017, dibawah Register Perkara Perdata Gugatan Nomor : 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel., telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. Bahwa pada tanggal 4 Juli 2006, di Jakarta, antara Tergugat dengan PT. Bank Lippo, Tbk. (selanjutnya disebut "**Bank Lippo**") telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor:

*Hal. 1 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1205/PKPR/CSC.CBS/VII/06-CIP (selanjutnya disebut “**Perjanjian Kredit**”), untuk pembelian Ruko 1 lantai yang terletak di **Perumahan Melati Mas Residence, Blok V-21 / Kavling D8, Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, luas tanah 25 m<sup>2</sup>, dan luas bangunan 15 m<sup>2</sup>** (selanjutnya disebut “**Ruko**”), dengan KPR senilai Rp. 83.600.000,- (delapan puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah), yang sesuai dengan Perjanjian dan dokumen-dokumen pembelian Ruko oleh Tergugat dari **PT. Karya Cipta Putra Indonesia (sekarang berganti nama menjadi PT. Cowel Development, Tbk., selanjutnya disebut “Developer”)**; (**Bukti P1 s/d 1G**).

2. Bahwa selanjutnya, pada tanggal yang sama antara Tergugat dengan Bank Lippo telah dibuat dan ditandatangani Pengalihan Hak/Cessie sebagai Jaminan Dalam PPJB (selanjutnya disebut “**Pengalihan Hak Cessie**”); (**Bukti P2**)
3. Bahwa pada tanggal 9 Maret 2010, antara PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. (merger dari Bank Lippo dan Bank Niaga, selanjutnya disebut “**Bank CIMB**”) dan CV. E fry Jhonly & CO telah menandatangani Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 14, dan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor: 43, yang dibuat di hadapan Muhammad Taufiq, S.H., Notaris/PPAT di Kota Tangerang; (**Bukti P3A & 3B**)
4. Bahwa dikarenakan Sdr. E fry Jhonly membutuhkan uang, ia mengalihkan Hak Cessie tersebut di atas kepada Penggugat dengan Perjanjian Jual Beli Piutang (selanjutnya disebut “**Perjanjian Jual Beli Piutang**”) Nomor: 52, tanggal 16 Juni 2016, dan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) (selanjutnya disebut “**Pengalihan Piutang**”) Nomor: 53, yang dibuat di hadapan Sulistiyono, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang; (**Bukti P4A & 4B**)
5. Bahwa dengan adanya Pengalihan Piutang tersebut di atas, maka segala piutang Bank CIMB berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah dijual kepada Penggugat berdasarkan Pengalihan Jual Beli Piutang dan Pengalihan piutang, maka **segala hak dan kewajiban Bank yang melekat dalam Perjanjian Kredit secara hukum beralih kepada Penggugat**, dan oleh karenanya Penggugat **berhak** untuk menuntut Tergugat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit;
6. Bahwa dalam hal melaksanakan Perjanjian Kredit, Penggugat mengajukan Gugatan ini pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Hal. 2 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.



Jakarta Selatan sebagaimana dituangkan dalam Pasal 26 ayat (2) Perjanjian Kredit;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (1) dalam Perjanjian Kredit disebutkan Tergugat mengetahui dan menyetujui apabila Kreditur tanpa persetujuan tertulis dari Tergugat untuk mengalihkan, menjual, menggadaikan, atau dengan cara apapun memindahkan; piutang atau tagihan-tagihan, sebagian atau seluruhnya hak-hak dan kewajiban kepada pihak ketiga berdasarkan Perjanjian Kredit, termasuk untuk cessie, subrogasi, novasi, atau perjanjian-perjanjian pengalihan piutang lainnya;
8. Bahwa selain itu dalam poin 6 Pengalihan Hak Cessie disebutkan Tergugat menyetujui apabila Bank CIMB melakukan cessie ulang kepada pihak manapun dan dengan cara apapun;
9. Bahwa meski demikian, Sdr. Efry Jhonly sebagai pemegang Hak Cessie sebelumnya telah diinformasikan oleh Bank CIMB tentang keberadaan Tergugat yang tidak diketahui lagi keberadaannya, Sdr. Efry Jhonly memastikan hal tersebut dengan mendatangi alamat Tergugat yang terdaftar dalam Kartu Tanda Peduduk. Menurut keterangan dari warga setempat, Ketua RT. 002, dan Ketua RW. 001, Sdr. Kurniawan berserta istrinya sudah lama tidak tinggal di wilayah tersebut, dan tidak diketahui kepindahan domisili saat ini. Atas keterangan tersebut Kelurahan Roa Malaka mengeluarkan Surat Keterangan Nomor: 36/1.824.0/17, tanggal 12 April 2017, yang menyatakan bahwa Sdr. Kurniawan berserta Istri tidak lagi tinggal di alamat tersebut dan tidak diketahui keberadaannya saat ini; **(Bukti P5)**
10. Bahwa menurut keterangan Developer, korespondensi telah ditujukan kepada Tergugat, namun surat-surat tersebut kembali lagi karena Tergugat tidak lagi tidak di alamat tersebut;
11. Bahwa berdasarkan Pasal 9 Perjanjian Kredit dan sebagaimana tercatat dalam Lampiran Perjanjian Jual Beli Piutang, disebutkan kewajiban Tergugat kepada Penggugat, antara lain:

- OPB	:	Rp.	64.936.457,-
- Tunggakan Bunga	:	Rp.	10.447.978,-
- Tunggakan Denda	:	Rp.	<u>39.435.859,-</u>
<b>Total Kewajiban Tergugat</b>	:	<b>Rp.</b>	<b>114.820.294,-</b>

Bahwa berdasarkan Pasal 3 Perjanjian Jual Beli Piutang, harga pembelian piutang dibulatkan menjadi **Rp. 114.820.300,- (seratus**

Hal. 3 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.



empat belas juta delapan ratus dua puluh ribu tiga ratus rupiah), yang harus dilunasi Tergugat kepada Penggugat;

12. Bahwa berdasarkan Pasal 13.4 Perjanjian Kredit dan poin 4 Pengalihan Hak Cessie disebutkan Tergugat sebagai Pemilik Jaminan akan mengosongkan Ruko atas permintaan Bank CIMB dal hal terjadinya wanprestasi atas Perjanjian Kredit;
13. Bahwa atas hal tersebut, Penggugat sebagai penerima pengalihan hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit dan Pengalihan Hak Cessie dari Bank CIMB, maka berhak untuk meminta dilakukannya ketentuan tersebut, dan meminta untuk dilakukannya sita jaminan;
14. Bahwa berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara, Penggugat berhak menuntut ganti rugi atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat;
15. Bahwa Pasal 1246 KUHPerdara menyebutkan:  
***“Biaya, rugi, dan bunga yang oleh si berpiutang boleh duntuntut akan penggantiannya, terdirilah pada umumnya atas rugi, yang telah dideritanya dan unrung yang sedianya harus dapat dinikmatinya, dengan tak mengurangi pengecualian-pengecualian serta perubahan-perubahan yang akan disebut di bawah ini.”***
16. Bahwa Pengugat menuntut Tergugat untuk melakukan pembayaran kerugian immateriil atas keterlambatan pembayaran kewajiban hingga Gugatan ini diajukan, yang berdampak pada terganggunya *cash flow* usaha Penggugat. Oleh karena itu Penggugat menuntut pembayaran immateriil sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);
17. Bahwa berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara, hapus dan berakhirnya perikatan dengan tata cara:
  1. Pembayaran:
    - Pembayaran dalam arti sempit adalah pelunasan hutang oleh debitur kepada kreditur dalam bentuk uang atau barang;
    - Pembayaran dalam arti yuridis teknis adalah pembayaran yang tidak hanya dalam bentuk uang atau barang saja, tetapi uga dalam bentuk jasa;
  2. Penawar pembayaran tunai dan diikuti dengan penitipan;
  3. Kadaluwarsa:
    - Daluwarsa *acquisitif* yaitu daluwarsa untuk memperoleh hak milik atas suatu barang; dan

Hal. 4 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.



- Daluwarsa extinctif yaitu daluwarsa yang dapat membebaskan/melepaskan seseorang dari suatu perikatan;
- 4. Pembatalan;
- 5. Persetujuan pembebasan hutang;
- 6. Berlakunya syarat batal;
- 7. Pembaharuan hutang;
- 8. Pencampuran hutang;
- 9. Musnahnya barang yang terutang;
- 10. Perjumpaan utang;
- 18. Bahwa Penggugat pernah memohon kepada Developer untuk melakukan proses Akta Jual Beli, namun mendapatkan penolakan dikarenakan Tergugat masih sebagai Pemilik Jaminan yang sah, oleh karenanya kehadiran Tergugat diperlukan untuk proses Akta Jual Beli tersebut. Dikarenakan Tergugat hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya, maka Developer mengusulkan agar Penggugat mendapatkan Putusan dari Pengadilan Negeri yang menyatakan Penggugat berhak atas Ruko tersebut;
- 19. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Nomor: 36/1.824.0/17 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Roa Malaka, tanggal 12 April 2017, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menetapkan Tergugat tidak diketahui keberadaannya, dan oleh karena Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Penggugat;
- 20. Bahwa berdasarkan Surat Developer Nomor: 118/Dir-KCPI/VI/2006 tanggal 26 Juni 2006, ditujukan kepada Bank Lippo, agar dana KPR Tergugat yang telah disetujui oleh Bank LIPPO agar ditrasfer ke rekening Developer;
- 21. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Nomor: 121/Dir-KCPI/VI/2006 tanggal 26 Juni 2006 yang dibuat oleh Developer terkait fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank Lippo, dalam poin 1 disebutkan:  
***"Selama asli sertifikat yang telah dispitizing/dipecah keatas nama Kurniawan belum diserahkan oleh PT. Karya Cipta Putra Indonesia kepada Bank Lippo dan juga atas sertifikat tersebut belum dibebani Hak Tanggungan, dan ternyata Kurniawan melalaikan kewajibannya kepada Bank Lippo dengan menunggak agsurannya sebanyak 3 kali berturut-turut, maka PT. Karya Cipta Putra Indonesia dengan ini berjanji dan mengikatkan diri sebagai***

Hal. 5 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.





penjamin atas pembayaran seluruh sisa hutang pokok, bunga, denda dan biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan KPR dan/atau KP-Ruko/Rukan yang terhutang dari Kurniawan kepada Bank Lippo setelah adanya pemberitahuan secara tertulis dari Bank Lippo.”

22. Bahwa hingga saat ini Penggugat sebagai kreditur pengganti Bank CIMB **belum** menerima IMB sebagaimana yang dijanjikan Developer dalam Surat Nomor: 120/Dir-KCPI/VI/2006, sertifikat yang telah dipecah menjadi nama Kurniawan maupun sertifikat yang dibebani Hak Tanggungan. Oleh karena itu Penggugat memohon kepada Majelis agar memerintah Developer dapat menunjukkan dokumen-dokumen tersebut;
23. Bahwa berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara disebutkan salah satu yang dapat menghapusnya suatu perikatan adalah dengan tata cara pembayaran, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat dapat melakukan pembayaran dalam arti sempit, yaitu pelunasan hutang oleh debitur kepada kreditur dalam bentuk uang atau barang;
24. Bahwa dikarenakan Penggugat sulit untuk melakukan penagihan pelunasan kewajiban Tergugat dan Penggugat meyakini ketidakmampuan Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Yang Memeriksa perkara ini agar dapat dilakukan peralihan hak atas Ruko kepada Penggugat sebagai pembayaran kewajiban Tergugat dan kerugian immateriil kepada Penggugat;
25. Bahwa dalam poin 5 Pengalihan Hak Cessie disebutkan, Penggugat sebagai pengganti Bank CIMB dapat dan berhak melakukan tindakan-tindakan yang dapat dan berhak dilakukan oleh Tergugat, termasuk tetapi tidak terbatas pada penerimaan dan penandatanganan Akta Jual Beli dan surat-surat/akta-akta lainnya yang diperlukan sehubungan dengan ruangan tersebut. Untuk itu Penggugat berhak untuk menghadap dimana perlu, meminta/menerima keterangan-keterangan, membuat/menerima surat-surat/dokumen-dokumen yang diperlukan serta melakukan tindakan-tindakan lain yang diperlukan;
26. Bahwa agar Gugatan ini tidak sia-sia jika diputus dan dikabulkan oleh Majelis, maka Penggugat akan memohon diletakkannya *conservatoir*

Hal. 6 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.



*beslag* atas Ruko tersebut, sebagaimana akan Penggugat sampaikan kemudian dalam permohonan tersendiri;

27. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Yang Memeriksa Perkara ini dapat memutuskan Ruko tersebut dapat digunakan untuk pelunasan kewajiban Tergugat dan kerugian immateriil kepada Penggugat, dan atas hal tersebut agar dapat dilakukan peralihan hak atas Ruko kepada Penggugat oleh Developer, tanpa kehadiran Tergugat;
28. Bahwa oleh karena permohonan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat, maka sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan** yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor: 1205/PKPR/CSC.CBS/VII/06-CIP dan Pengalihan Hak/Cessie Sebagai Jaminan Dalam PPJB, tanggal 4 Juli 2006, di Jakarta, antara Tergugat dengan PT. Bank Lippo, Tbk;
3. Menyatakan sah Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 14 dan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor: 43, tanggal 9 Maret 2010, yang dibuat di hadapan Muhammad Taufiq, S.H., Notaris/PPAT di Kota Tangerang;
4. Menyatakan sah Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 52 dan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor: 53, tanggal 16 Juni 2016, yang dibuat di hadapan Sulistiyono, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang;
5. Menyatakan sah kedudukan Penggugat sebagai Kreditur dan berhak atas segala hak tagih atas Tergugat berdasarkan Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 52 dan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor: 53, tanggal 16 Juni 2016, yang dibuat di hadapan Sulistiyono, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atas Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor: 1205/PKPR/CSC.CBS/VII/06-CIP, tanggal 4 Juli 2006;

*Hal. 7 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan menurut hukum Tergugat tidak diketahui lagi keberadaannya berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan Roa Malaka Nomor: 36/1.824.0/17, tanggal 12 April 2017, dan leh karena Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Penggugat;
8. Menyatakan menurut hukum Tergugat memiliki kewajiban kepada Penggugat termasuk tunggakan bunga dan denda kepada Penggugat sebesar **Rp. 114.820.300,- (seratus empat belas juta delapan ratus dua puluh ribu tiga ratus rupiah);**
9. Menghukum Tergugat untuk membayar kewajibannya kepada Penggugat sebesar **Rp. 114.820.300,- (seratus empat belas juta delapan ratus dua puluh ribu tiga ratus rupiah)**
10. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat sebesar **Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);**
11. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan 1 (satu) unit Ruko 1 lantai kepada Penggugat, yang terletak di **Perumahan Melati Mas Residence, Blok V-21 / Kavling D8, Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, luas tanah 25 m<sup>2</sup>, dan luas bangunan 15 m<sup>2</sup>, sebagai pelunasan kewajiban Tergugat dan kerugian immateriil kepada Penggugat, dan atas hal tersebut agar dapat dilakukan peralihan hak atas Ruko kepada Penggugat oleh Developer, tanpa kehadiran Tergugat;**
12. Menyatakan Penggugat berhak diperlihatkan dan menerima segala dokumen-dokumen dari Developer terkait hak sebagai kreditur dan peralihan hak atas Ruko;
13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk pihak Penggugat datang menghadap di persidangan, yaitu : Viny Mestika Angelia, S.H. dan Mahatma Mahardika, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada MMP Law Firm, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2017, sedangkan pihak Tergugat walaupun sudah dipanggil secara sah dan patut dengan surat panggilan melalui panggilan koran /Surat Khabar

Hal. 8 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rakyat Merdeka tertanggal, 04 Agustus 2017, untuk sidang tanggal 5 September 2017, dan surat panggilannya tertanggal, 20 September 2017, untuk sidang tanggal 24 Oktober 2017, tetapi Tergugat tidak pernah hadir dimuka persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut menurut hukum tetapi tidak hadir di persidangan maka menurut hukum Tergugat dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingan hukumnya, maka berdasarkan Pasal 125 HIR pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan dan diputuskan dengan tanpa hadirnya Tergugat. (Verstek);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah hadir dimuka persidangan maka upaya perdamaian (mediasi) dalam perkara ini sebagaimana dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) Nomor : 01 Tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan, dan persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, yang atas pertanyaan Hakim Ketua, Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat guna membuktikan dalil-dalil gugatannya, telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materai sebagaimana mestinya dan diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 5, surat-surat bukti Penggugat tersebut adalah sebagai berikut :-----

1. Bukti P-1A : Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor: 1205/PKPR/CSC.CBS/VII/06-CIP, tanggal 4 Juli 2006, di Jakarta, antara PT. Bank Lippo, Tbk. dengan Tergugat.
2. Bukti P-1B : Perjanjian Pemberian Jaminan Pribadi (Borgtocht/Personal Guarantee) Nomor: 1206/PG/CSC.CBSA/n/06-CIP, tanggal 4 Juli 2006, antara PT. Bank Lippo, Tbk. dengan Yanti selaku istri Tergugat.
3. Bukti P-1C : Surat Kuasa (Klaim Asuransi), tanggal 4 Juli 2006, di Jakarta, dari Tergugat sebagai Pemberi Kuasa kepada PT. Bank Lippo, Tbk. sebagai Penerima Kuasa.
4. Bukti P-1D : Surat Pernyataan dan Kuasa, tanggal 4 Juli 2006, ditandatangani oleh Tergugat, di Jakarta.

Hal. 9 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti P-1E : Surat Kuasa Mengalihkan, tanggal 4 Juli 2006, dari Terguguat sebagai Pemberi Kuasa kepada PT. Bank Lippo, Tbk. sebagai Penerima Kuasa.
6. Bukti P-1F : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 384/KCPI-MMR/VI/2006, tanggal 8 Juni 2006, oleh PT. Karya Cipta Putra Indonesia dengan Tergugat.
7. Bukti P-1G : Surat Nomor: 356/CIP/KRD/VI/2006, tanggal 22 Juni 2006, dari PT. Bank Lippo, Tbk. ditujukan kepada Tergugat, Perihal: Persetujuan Permohonan Kredit Kepemilikan Rumah.
8. Bukti P-1H : Surat Nomor: 118/Dir-KCPI/MMR/VI/2006, tanggal 26 Juni 2006, dari PT. Karya Cipta Putra Indonesia ditujukan kepada PT. Bank Lippo, Tbk., Perihal: Pencairan Dana Kredit Pemilikan Rumah Blok V - 21 No. D8.
9. Bukti P-1i : Pernyataan dan Kuasa Nomor: 119/Dir-KCPI/MMR/VI/2006, ditandatangani oleh Harijanto Thany selaku Direktur, tanggal 26 Juni 2006.
10. Bukti P-1J : Surat Pernyataan Nomor: 121/Dir-KCPI/MMR/VI/2006, ditandatangani oleh Harijanto Thany selaku Direktur dengan Tergugat, tanggal 26 Juni 2006.
11. Bukti P-2 : Pengalihan Hak/Cessie sebagai Jamian dalam PPJB, tanggal 4 Juli 2006, ditandatangani oleh Soetikno Santoso dan Arika Hermawanti (dari PT. Bank Lippo. Tbk.) dan Tergugat.
12. Bukti P-3A : Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 14, yang dibuat di hadapan Muhammad Taufiq, S.H., Notaris/PPAT di Kota Tangerang, tanggal 9 Maret 2010, antara PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. (merger dari Bank Lippo dan Bank Niaga, selanjutnya disebut "Bank CIMB") dan CV. Efry Jhonly & CO.
13. Bukti P-3B : Perjanjian Pengalihan Piutang (Cess/e). Nomor: 43, yang dibuat di hadapan Muhammad Taufiq, S.H., Notaris/PPAT di Kota Tangerang, tanggal 9 Maret 2010, antara PT. Bank CIMB Niaga, Tbk. (merger dari

Hal. 10 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bank Lippo dan Bank Niaga, selanjutnya disebut "Bank CIMB") dan CV. Efry Jhonly & CO.

14. Bukti P-4A : Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 52, tanggal 16 Juni 2016, yang dibuat di hadapan Sulistiyono, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang antara Sdr. Efry Jhonly dengan Penggugat ;
15. Bukti P-4B : Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor: 53, tanggal 16 Juni 2016, yang dibuat di hadapan Sulistiyono, S.H., M.Kn., Notaris di Kabupaten Tangerang, antara Sdr. Efry Jhonly dengan Penggugat.
16. Bukti P-5 : Surat Keterangan Nomor: 36/1.824.0/17, tanggal 12 April 2017, dikeluarkan dan ditandatangani oleh Lurah Roa Malaka Kecamatan Tambora, yang menerangkan bahwa Tergugat masih terdaftar sebagai penduduk Kelurahan Roa Malaka akan tetapi yang bersangkutan hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi, walaupun Majelis telah memberi kesempatan untuk mengajukan saksinya;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan kesimpulannya dikemukakan tanggal 13 Pebruari 2018, dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang tercatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini secara mutatis mutandis dianggap termuat dan turut dipertimbangkan serta merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa Tergugat sudah dipanggil secara sah dan patut dengan surat panggilan melalui panggilan koran /Surat Kabar Rakyat Merdeka tertanggal, 04 Agustus 2017 , untuk sidang tanggal 5 September 2017, dan surat panggilannya tertanggal, 20 September 2017, untuk sidang tanggal 24 Oktober 2017, tetapi Tergugat tidak pernah hadir dimuka

Hal. 11 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.



persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk hadir dimuka persidangan, sehingga dengan demikian Tergugat menurut hukum dianggap telah melepaskan haknya untuk membela kepentingan hukumnya di persidangan. maka pemeriksaan perkara ini di sidangkan dan diputus tanpa kehadiran Tergugat (Verstek);

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat, maka dapat diketahui permasalahan pokok perkara a quo adalah apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian pemilikan rumah Nomor 1205/PKPR/CSC.CBS/VII/06-CIP tanggal 4 Juli 2006 ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti P-1 sampai dengan P-5 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan padanya ;

Menimbang, bahwa bentuk-bentuk wanprestasi adalah :

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali ;
2. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu (terlambat) ;
3. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan ;
4. Debitur melaksanakan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas dan dikaitkan dengan ketentuan tentang perjanjian, khususnya Pasal 1313 KUHPdata, Pasal 1338 KUHPdata, Pasal 1340 KUHPdata, dan Pasal 1320 KUHPdata, maka Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dari bukti P-1A berupa : Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Nomor: 1205/PKPR/CSC.CBS/VII/06-CIP, tanggal 4 Juli 2006 di Jakarta diperoleh fakta bahwa antara PT. Bank Lippo, Tbk dengan Tergugat telah menanda tangani Perjanjian Kredit untuk pembelian ruko 1 lantai yang terletak di **Perumahan Melati Mas Residence, Blok V-21 / Kavling D8, Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, luas tanah 25 m<sup>2</sup>, dan luas bangunan 15 m<sup>2</sup>** (selanjutnya disebut "**Ruko**"), dengan KPR

*Hal. 12 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.*



senilai Rp. 83.600.000,- (delapan puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah), yang sesuai dengan Perjanjian dan dokumen-dokumen pembelian Ruko oleh Tergugat dari **PT. Karya Cipta Putra Indonesia (sekarang berganti nama menjadi PT. Cowel Development, Tbk** antara lain : Perjanjian Pemberian Jaminan Pribadi (Borgtoch /personal guarantee) Nomor: 1206/PG/CSC.CBSA/n/06-CIP, tanggal 4 Juli 2006, antara PT. Bank Lippo, Tbk. dengan Yanti selaku istri Tergugat (Bukti P-1B), Surat Kuasa (Klaim Asuransi), tanggal 4 Juli 2006, di Jakarta, dari Tergugat sebagai Pemberi Kuasa kepada PT. Bank Lippo, Tbk. sebagai Penerima Kuasa (Bukti P-1C), Surat Pernyataan dan Kuasa, tanggal 4 Juli 2006, ditandatangani oleh Tergugat, di Jakarta (Bukti P-1D), Surat Kuasa Mengalihkan, tanggal 4 Juli 2006, dari Tergugat sebagai Pemberi Kuasa kepada PT. Bank Lippo, Tbk. sebagai Penerima Kuasa (Bukti P-1E), Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 384/KCPI-MMR/VI/2006, tanggal 8 Juni 2006, oleh PT. Karya Cipta Putra Indonesia dengan Tergugat (Bukti P-1F), Surat Nomor: 356/CIP/KRD/VI/2006, tanggal 22 Juni 2006, dari PT. Bank Lippo, Tbk. ditujukan kepada Tergugat, Perihal: Persetujuan Permohonan Kredit Kepemilikan Rumah (Bukti P-1G), Surat Nomor: 118/Dir-KCPI/MMR/VI/2006, tanggal 26 Juni 2006, dari PT. Karya Cipta Putra Indonesia ditujukan kepada PT. Bank Lippo, Tbk., Perihal: Pencairan Dana Kredit Pemilikan Rumah Blok V - 21 No. D8 (Bukti P-1H), Pernyataan dan Kuasa Nomor: 119/Dir-KCPI/MMR/VI/2006, ditandatangani oleh Harijanto Thany selaku Direktur, tanggal 26 Juni 2006. (Bukti P-1i), dan Surat Pernyataan Nomor: 121/Dir-KCPI/MMR/VI/2006, ditandatangani oleh Harijanto Thany selaku Direktur dengan Tergugat, tanggal 26 Juni 2006 (Bukti P-1j) ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2 diperoleh fakta bahwa telah ditanda tangani pengalihan hak / Cessie sebagai jaminan dalam PPJB, tanggal 4 Juli 2006 oleh Soetikno dan Arika Hermawanti (dari PT. Bank Lippo. Tbk.) dan Tergugat oleh karena itu apabila Tergugat tidak melakukan pembayaran maka PT. Bank Lippo, Tbk (Sekarang PT. Bank CIMB Niaga, Tbk) berhak untuk mengalihkan Cessie tersebut sebagaimana diatur dalam poin 6 ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-3A dan P-3B diperoleh fakta bahwa karena Tergugat tidak mampu memenuhi prestasinya dan juga tidak diketahui keberadaannya (Bukti P-5) maka PT. Bank CIMB Niaga, Tbk melakukan Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 14 yang dibuat dihadapan Muhammad

*Hal. 13 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Taufiq, SH Notaris/PPAT di Kota Tangerang tanggal 9 Maret 2010, antara PT. Bank CIMB Niaga Tbk (Merger dari Bank Lippo dan Bank Niaga selanjutnya disebut "Bank CIMB") dan Cv Efry Jhonly & Co ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-4A dan P-4B diperoleh fakta bahwa Penggugat sebagai kreditur yang menggantikan kedudukan PT. Bank CIMB Niaga, Tbk atas segala kewajiban Tergugat sebagai Debitur hal ini terbukti dengan adanya Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor 52 tanggal 16 Juni 2016 dan Perjanjian Pengalihan Piutang (Cessie) Nomor 53 tanggal 16 Juni 2016 antara Sdr. Efry Jhonly dengan Penggugat yang dibuat dihadapan Sulistiyono, SH Mkn Notaris di Kabupaten Tangerang maka segala hak dan kewajiban Bank yang melekat dalam Perjanjian Kredit secara hukum beralih kepada Penggugat dan karenanya Penggugat berhak untuk menuntut Tergugat untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit namun oleh karena Tergugat hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya dan menurut keterangan Developer saat Penggugat menemui secara langsung, korespondensi telah dilakukan namun surat-surat tersebut kembali karena Tergugat tidak lagi tinggal dialamat tersebut sehingga Tergugat tidak memiliki kemampuan untuk memenuhi prestasi kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Pasal 9 Perjanjian Kredit ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas telah terbukti bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit kepemilikan rumah nomor : 1205/PKPR/CSC.CBS/VIII/06-CIP tanggal 4 Juli 2006 oleh karena itu terhadap tuntutan Penggugat pada angka 6 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 8 dan 9 Majelis mempertimbangkan sebagai berikut bahwa sebagaimana tertuang dalam pasal 9 Perjanjian Kredit dan tercatat dalam Lampiran Jual Beli Piutang diperoleh fakta bahwa kewajiban Tergugat kepada Penggugat adalah :

- OPB : Rp. 64.936.457,-
- Tunggakan Bunga : Rp. 10.447.978,-
- Tunggakan Denda : Rp. 39.435.859,-

Total kewajiban Tergugat Rp.114.820.294,-

Bahwa berdasarkan Pasal 3 Perjanjian jual beli piutang, harga pembelian piutang dibulatkan menjadi Rp. 114.820.300,- (Seratus empat

Hal. 14 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas juta delapan ratus dua puluh ribu tiga ratus rupiah) yang harus dilunasi  
Tergugat kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat ternyata belum memenuhi  
kewajibannya untuk melunasi pembayaran hutangnya kepada Penggugat  
maka terhadap tuntutan Penggugat pada angka 8 dan 9 patut untuk  
dikabulkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1381 KUHPdata  
disebutkan salah satu yang dapat menghapuskan suatu perikatan adalah  
dengan tata cara pembayaran, maka sudah sepatutnya apabila Tergugat  
dapat melakukan pembayaran dalam arti sempit, yaitu pelunasan hutang oleh  
Debitur kepada kreditur dalam bentuk uang atau barang namun dikarenakan  
Penggugat sulit untuk melakukan penagihan pelunasan kewajiban Tergugat  
karena tidak diketahui lagi keberadaannya maka terhadap tuntutan angka 11  
untuk menghukum Tergugat menyerahkan 1 (satu) unit Ruko 1 (satu) lantai  
kepada Penggugat yang terletak di Perumahan Melati Mas Residence, Blok  
V-21 / Kavling D8, Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, luas tanah 25  
m<sup>2</sup>, dan luas bangunan 15 m<sup>2</sup> sebagai pelunasan kepada Penggugat dan  
atas hal tersebut dapat dilakukan peralihan hak atas ruko kepada Penggugat  
oleh Developer tanpa kehadiran Tergugat patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan angka 12 oleh karena  
ternyata Penggugat sebagai kreditur pengganti Bank CIMB belum menerima  
IMB maupun Surat-surat kurir dari Developer terkait hak sebagai kreditur  
maka terhadap tuntutan tersebut patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 10 untuk  
menghukum Tergugat membayar kerugian immateriil kepada Penggugat  
sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) karena tidak ada  
rincian dan bukti yang mendukung maka haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat angka 2, 3, 4, 5, 7  
oleh karena bukti surat tersebut sebagai dasar / bukti tentang adanya  
perbuatan wanprestasi dari Tergugat maka sangatlah berlebihan apabila tiap  
surat bukti tersebut harus dinyatakan sah dalam amar putusan, oleh karena  
itu terhadap tuntutan tersebut haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan  
tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan  
ditolak untuk selain dan selebihnya ;

Hal. 15 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat berada di pihak yang kalah maka harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo ;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum tidak diindahkan maka sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak datang menghadap di Persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, maka harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian dengan verstek ;

Memperhatikan, pasal-pasal dari HIR, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

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

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut namun tidak hadir dipersidangan ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek ;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit pemilikan rumah Nomor : 1205/PKPR/CSC.CBS/VII/06-CIP tanggal 4 Juli 2006 ;
4. Menyatakan menurut hukum Tergugat memiliki kewajiban kepada Penggugat termasuk tunggakan bunga dan denda kepada Penggugat sebesar Rp. 114.820.300,- (Seratus empat belas juta delapan ratus dua puluh ribu tiga ratus rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kewajibannya kepada Penggugat sebesar 114.820.300,- (Seratus empat belas juta delapan ratus dua puluh ribu tiga ratus rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan 1 (satu) unit Ruko 1 (satu) lantai kepada Penggugat yang terletak di Perumahan Melati Mas Residence, Blok V-21 / Kavling D8, Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong, luas tanah 25 m<sup>2</sup>, dan luas bangunan 15 m<sup>2</sup> sebagai pelunasan kepada Penggugat dan atas hal tersebut dapat dilakukan peralihan hak atas ruko kepada Penggugat oleh Developer tanpa kehadiran Tergugat ;

Hal. 16 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.



7. Menyatakan Penggugat berhak diperlihatkan dan menerima segala dokumen-dokumen dari Developer terkait hak sebagai kreditur dan peralihan hak atas ruko;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.3.626.000,- (tiga juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari **Senin tanggal 23 Juli 2018** oleh kami Ganjar Pasaribu, SH., MH sebagai Hakim Ketua Majelis, Asiadi Sembiring, SH., MH., dan Akhmad Rosidin, SH. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan **pada hari Senin tanggal 30 Juli 2018** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dengan dibantu Mohamad Anwar, SH, MH. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, tanpa dihadiri Kuasa hukum Penggugat dan Tergugat;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

ASIADI SEMBIRING, SH. MH.

GANJAR PASARIBU, SH. MH

AKHMAD ROSIDIN, SH. MH

PANITERA PENGGANTI,

MOHAMAD ANWAR, SH. MH.

Biaya-biaya :

Pendaftaran	Rp.	30.000,-
Biaya Proses	Rp.	75.000,-
Panggilan dll.	Rp.	3. 500.000,-
P N B P	Rp.	10.000,-
Meterai	Rp.	6.000,-
Redaksi	Rp.	5.000,-
<b>J u m l a h</b>	<b>Rp.</b>	<b>3.626.000,-</b>

Hal. 17 dari 17. Putusan No. 463/Pdt.G/2017/PN.JKT.Sel.