



PUTUSAN

Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Asep Permana**, NIK No.320712820090005, pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di Dusun Wanarasa RT.02 RW.07 Kalijaya Banjarsari, Ciamis, Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohammad Indra Wargadalem, SH., MBA., Alhadid Endar Putra, SH., LLM., DR. M.M. Ezra Fadriansyah, SH., MH Seluruhnya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara pada Kantor Pengacara Warens & Partner yang beralamat di Millennium Centennial Center Lantai 1 Unit C, Jalan Jenderal Sudirman Kav.25, Jakarta 12920, dalam hal ini berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Januari 2024 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**PT Bank Tabungan Negara (persero) Tbk**, berkedudukan di Jalan Gajah Mada No.1, Jakarta Pusat 10130, cq Kantor Cabang Jakarta Harmoni diwakili oleh Eko Waluyo selaku Direktur *Human Capital, Compliance and Legal*, Juneidi, S.H., M.E., Ahmad Wirayudha Nugraha, S.H. M.H., Vivin Ristawandari, S.H., Sapta Krida Negara, S.H., M.H., Yoga Bachtiar Wibisono, S.H., Ardy Prasetyo, S.H., Batara Pratama Sihombing, S.H., Sheila Amanda, S.H., Nabhila Palupi Paramarta, S.H., Destiana Triutami, S.H., Adalah Pegawai yang bertugas di PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang dalam hal ini bertindak baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama mewakili PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk beralamat di Menara Bank BTN Jl. Gajah Mada No. 1 Jakarta Pusat 10130, Jakarta berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Februari 2024, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PT Loena Propertindo**, dahulu beralamat di Jalan R.E. Sumantadiredja, Bukit Pamoyanan Hijau Blok H No.21, Pamoyanan, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat sekarang tidak diketahui lagi alamat yang pasti di dalam ataupun di luar wilayah Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

**Notaris Sindi Safira Hanum Siregar, SH., M.Kn.**, notaris/PPAT yang beralamat di Jalan Intan Pakuan I No.3. RT/RW: 02/07, Pakuan, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, Jawa Barat 16134, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

## Pengadilan Negeri tersebut:

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 31 Januari 2024 dalam Register Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi alasan diajukannya gugatan wanprestasi ini adalah sebagai berikut:

1. Pada tanggal 11 Januari 2016, Penggugat dan Tergugat menandatangani Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cq Kantor Cabang Jakarta Harmoni dan Asep Permana No. Aplikasi Kredit:0001420151024000002(No.RekeningTabungan:0000039801500008337) tanggal 11 Januari 2016 berdasarkan perjanjian ini Tergugat setuju dan telah menjadi hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan pemberian pinjaman sebesar Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta Rupiah) dimana Penggugat selaku debitur berhak menerima, memperoleh dan/atau menggunakan fasilitas pinjaman tersebut untuk pembelian rumah yang berlokasi di Perumahan Grand Ciomas Asri Blok D No.15, Ciomas, Bogor, Jawa Barat (luas bangunan/luas tanah: 38m2/72m2).
2. Perjanjian Kredit tersebut diatas tercatat dan register legalisasi Turut Tergugat II tertanggal 11 Januari 2016.
3. Penggugat telah melaksanakan kewajibannya berupa pembayaran provisi sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 6 Perjanjian Kredit tanggal 11 Januari 2016 jo. Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K)

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 2 November 2015. dan telah pula membayarkan beberapa angsuran berjalan kepada Tergugat.

4. Pada kenyataannya Tergugat tidak melaksanakan realisasi pencairan kredit sebesar Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta Rupiah). Berdasarkan Pasal 4 butir 3 Perjanjian Kredit dinyatakan bahwa; "Pencairan kredit dilakukan dengan pembayaran tunai kepada Debitur atau melakukan pemindah bukuan ke rekening yang ditunjuk oleh Debitur". Tergugat tidak melaksanakan hal itu.

5. Penggugat pernah menanyakan hal tersebut kepada Bank akan tetapi Penggugat tidak pernah mendapatkan jawaban yang memuaskan. Sebaliknya malah Tergugat selalu menagih Penggugat atas hutang atau kredit yang tidak pernah kami terima tersebut yang mana terakhir ditagihkan pada tanggal 12 September 2023 sebesar Rp.477.703.566,-.

6. Untuk terakhir kalinya Penggugat memperingati Tergugat agar melaksanakan kewajibannya pada tanggal 13 Januari 2024 (Somasi 1) dan 22 Januari 2024 (Somasi 2), akan tetapi peringatan atau teguran atau somasi yang disampaikan oleh Penggugat tetap tidak digubris oleh Tergugat.

7. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang dimaksud Pasal 1338 KUPerdata, Tergugat seharusnya dengan kesadaran penuh dan itikad baik melaksanakan kewajibannya khususnya kewajibannya berdasarkan Pasal 4 ayat 3 Perjanjian Kredit, akan tetapi hal ini tidak terbukti. Tergugat tetap dan terus melakukan wanprestasi.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

*"Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga."*

8. Bahwa atas tindakan dan perbuatan Tergugat tersebut yang nyata-nyata melakukan wanprestasi, menyebabkan Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya terhadap Turut Tergugat I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Grand Ciomas Asri Nomor:/GCA/LP/II/2016 tanggal 11 Januari 2016 antara Penggugat dan Turut Tergugat I senilai Rp.374.800.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus ribu Rupiah). Selain pembelian rumah dari Turut Tergugat I tidak terlaksana, akibat perbuatan Tergugat tersebut menyebabkan Penggugat tidak dapat menarik (memperoleh kembali) uang

Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

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



muka yang telah dibayarnya kepada Turut Tergugat I dalam rangka rencana pembelian rumah tersebut sebesar Rp.25.900.000,- (dua puluh lima juta Sembilan ratus ribu Rupiah) dari Turut Tergugat I.

9. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah melakukan wanprestasi tersebut mengakibatkan kerugian yang nyata bagi Penggugat yang meliputi:

- (a) Rp.374.800.000,- karena gagal membeli rumah dari Turut Tergugat I;
- (b) Rp.25.900.000,-, karena kehilangan uang muka yang telah dibayarkan kepada Turut Tergugat I;
- (c) Rp.240.000.000,- karena harus mengontrak/menyewa rumah sejak tahun 2016;
- (d) Rp.150.000.000,- karena harus membayar biaya pengacara;
- (e) Rp.150.000.000,- karena biaya operasional mondar-mandir dan dirugikan secara immaterial fisik dan pikiran sejak 2016 hingga sekarang sejumlah Rp.500.000.000,- sehingga seluruhnya senilai Rp.1.440.700.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta tujuh ratus ribu Rupiah).

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka Penggugat dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq Majelis Hakim yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menerima, memeriksa, memutuskan dan mengabulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat merupakan debitur yang beritikad baik;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan Perjanjian Kredit tanggal 11 Januari 2016 antara Penggugat dan Tergugat batal demi hukum
5. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi sebesar Rp.1.440.700.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta tujuh ratus ribu Rupiah) yang terdiri dari kerugian material Rp.940.700.000,- (Sembilan ratus empat puluh juta tujuh ratus ribu Rupiah) dan kerugian immaterial Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk menghapuskan Penggugat sebagai debitur dan menghapus Penggugat dari negatif list Bank Indonesia dan menyampaikannya secara tertulis kepada Penggugat.
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakan terhadap:



- a. Harta kekayaan berupa tanah dan bangunan milik Tergugat;
  - b. Serta harta kekayaan dan/atau aset lainnya milik Para Tergugat.
8. Menyatakan putusan a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta / uit voorbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, verzet, maupun bantahan dan upaya hukum lainnya.
9. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing datang menghadap kuasa hukumnya tersebut di atas, sementara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak hadir dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya yang sah meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, berdasarkan relaas panggilan tertanggal 05 Februari 2024 untuk sidang tertanggal 15 Februari 2024, relaas panggilan (Turut Tergugat II) dan panggilan melalui koran Rakyat Merdeka (Turut Tergugat I) tertanggal 26 Februari 2024 untuk sidang tanggal 07 Maret 2024, relaas panggilan (Turut Tergugat II) dan panggilan melalui koran Rakyat Merdeka (Turut Tergugat I) tertanggal 14 Maret 2024 untuk sidang tanggal 28 Maret 2024, relaas panggilan tertanggal 20 Mei 2024 untuk sidang tanggal 30 Mei 2024, relaas panggilan (Turut Tergugat II) tertanggal 30 Mei 2024 dan panggilan melalui Walikota Jakarta Pusat (Turut Tergugat I) tertanggal 03 Juni 2024 untuk sidang tanggal 20 Juni 2024, dan relaas panggilan tertanggal 24 Juni 2024 untuk sidang tanggal 27 Juni 2024;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Haryuning Respanti, S.H., M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst, tanggal 28 Maret 2024;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Mei 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil. Oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya pada pokoknya tetap dipertahankan oleh Penggugat, namun Penggugat mengajukan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan/perbaikan gugatan tertanggal 22 Februari 2024 terkait tempat kedudukan/alamat Turut Tergugat I sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat didaftarkan melalui e-Court, maka kepada Tergugat yang hadir diminta persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, dan pihak Tergugat tersebut menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik. Selanjutnya dengan mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, maka perkara ini disidangkan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat, memberikan jawaban tertanggal 18 Juli 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI**

### **Penggugat Tidak Berhak Mengajukan Gugatan Karena Telah Ingkar Janji Terlebih Dahulu (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)**

1. Bahwa eksepsi *exceptio non adimpleti contractus* merupakan asas hukum perdata yang berasal dari hukum Romawi yang menyatakan bahwa: *"apabila salah satu pihak dalam perjanjian timbal balik tidak memenuhi kewajibannya atau tidak berprestasi, pihak lainpun tidak perlu memenuhi kewajibannya."*
2. Bahwa eksepsi ini diajukan terhadap gugatan yang menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian dengan pemenuhan prestasi secara timbal balik, ***salah satu pihak tidak berhak menggugat pihak lainnya apabila pihak tersebut tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya atau prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.***
3. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat bersumber pada perjanjian yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit No. 0001420151024000002 tanggal 11 Januari 2016 yang dilegalisasi oleh Sindi Safira Hanum Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, yang mana kedudukan Penggugat sebagai debitur dan Tergugat sebagai kreditur dimana masing-masing pihak dibebani kewajiban untuk memenuhi prestasinya secara timbal balik. Sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi, Tergugat sudah melaksanakan prestasinya kepada Penggugat yaitu telah mencairkan

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejumlah dana total Rp330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) untuk pembelian rumah pada Perumahan Grand Ciomas Asri Blok D No. 15, Ciomas, Bogor, Jawa Barat sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Akan tetapi sampai dengan saat ini Penggugat tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya terhadap Tergugat yang hingga tertanggal 17 Juli 2024 **Penggugat masih memiliki utang dengan total Rp841.868.564,- (delapan ratus empat puluh satu juta delapan ratus enam puluh delapan ribu lima ratus enam puluh empat rupiah) kepada Tergugat.**

4. Bahwa uraian di atas sesuai dengan doktrin ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika, cetakan keempat Mei 2006, halaman 461, yang menerangkan bahwa:

*"Exceptio non adimpleti contractus dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada perjanjian seperti itu, seseorang tidak berhak menggugat, apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian."*

5. Bahwa eksepsi *exceptio non adimpleti contractus* telah diterapkan dalam peradilan perdata di Indonesia sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 15 Mei 1957 No. 156 K/SIP/1955, yang menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta pada tanggal 02 Desember 1953 No. 218/1953, yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 29 September 1951 No. 767/1950 G dalam perkara perdata antara PT Pacific Oil Company melawan Oei Ho Liang. Dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Mahkamah Agung pada tingkat kasasi menyebutkan

**"Penggugat telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu, maka Penggugat tidak dapat menuntut pemenuhan perjanjian kerjasama tersebut".**

6. Bahwa sudah jelas dan terang benderang Penggugat berada pada posisi wanprestasi terlebih dahulu sehingga gugatan yang dilakukan oleh Penggugat sangatlah tidak berdasar secara hukum.

7. Bahwa berdasarkan uraian, doktrin hukum dan yurisprudensi di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengabulkan atau menerima *Eksepsi Non Adimpleti Contractus* yang diajukan oleh Tergugat, serta dapat **diputus**

Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

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



dalam putusan sela dengan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang Tergugat sampaikan dalam eksepsi juga termasuk bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat kecuali dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa Tergugat hanya akan menanggapi dalil-dalil yang memiliki korelasi dengan kepentingan hukum Tergugat. Dalil yang tidak ditanggapi oleh Tergugat bukan berarti diakui kebenarannya melainkan tidak memiliki relevansi dengan Tergugat.
3. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terikat hubungan hukum utang-piutang atau kredit, dimana Penggugat bertindak sebagai debitur sedangkan Tergugat berkedudukan sebagai kreditur. Adapun jenis fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang berarti hubungan hukumnya hanya terbatas pada pinjam meminjam atau utang piutang semata sebagaimana ditunjukkan dalam Perjanjian Kredit No. 0001420151024000002 tanggal 11 Januari 2016 yang dilegalisasi oleh Sindi Safira Hanum Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit).
4. Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 3 s.d. 8 gugatan adalah hal yang keliru dan Tergugat bantah dengan tegas sebagai berikut:
  - Pemberian fasilitas KPR dari Tergugat kepada Penggugat telah jelas dalam Perjanjian Kredit penggunaan kredit guna pembelian rumah yang mana terletak di Perumahan Grand Ciomas Asri Blok D No. 15, Ciomas, Bogor, Jawa Barat.
  - Bahwa dalam pembelian rumah tersebut, Penggugat membeli rumah dari Turut Tergugat I. PT Loena Propertindo (Turut Tergugat I) selaku penjual unit rumah yang dibeli oleh Penggugat berhak atas pembayaran transaksi jual beli tersebut, oleh karena Penggugat tidak mempunyai uang yang cukup untuk melakukan pembayaran jual beli dengan Turut Tergugat I, maka Penggugat mengajukan permohonan kredit atas jual beli objek rumah tersebut kepada Tergugat.
  - Bahwa dalam proses jual beli unit rumah tersebut dibantu oleh Turut Tergugat II dalam kedudukannya sebagai Notaris telah





ditandatangani pula Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Kuasa serta Pengakuan Hutang sebagaimana tercantum dalam *covernote* Notaris Sindi Safira Hanum Siregar, S.H., M.Kn. No. 21/XII/N/2015 tanggal 11 Januari 2016.

- Bahwa untuk pembelian rumah Penggugat kepada Turut Tergugat I telah dicairkan sejumlah dana sesuai Perjanjian Kredit yaitu Rp330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak melaksanakan pencairan kredit adalah hal yang salah dan keliru.

- Bahwa faktanya setelah ditandatanganinya Perjanjian Kredit, Penggugat melakukan pembayaran angsuran sebagaimana kewajibannya kepada Tergugat sebagai bukti bahwa Penggugat mengetahui dan paham fasilitas KPR tersebut sudah cair dan berjalan sebagaimana mestinya.

- Bahwa sebaliknya, **Penggugat tidak lagi menjalankan kewajibannya berupa membayar angsuran dan melunasi kreditnya kepada Tergugat sejak Januari 2017 sampai dengan sekarang.**

- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah menerima kredit dari Tergugat adalah hal yang tidak benar dan tidak berdasar. Utang Penggugat telah sah dan telah terdata dalam SLIK OJK. Gugatan yang diajukan Penggugat hanya sebagai dalih untuk menunda atau tidak melaksanakan kewajiban melunasi utangnya Tergugat dan ingin cara instan untuk membersihkan namanya dalam SLIK OJK.

- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya terhadap Turut Tergugat I atas pembelian rumahnya adalah sangat keliru dan mengada-ada dikarenakan pembayaran unit rumah tersebut telah selesai dibayarkan dengan fasilitas KPR yang diberikan oleh Tergugat dan selanjutnya Penggugat harus melunasi utangnya kepada Tergugat yang sampai dengan tanggal 17 Juli 2024 berjumlah **Rp841.868.564,- (delapan ratus empat puluh satu juta delapan ratus enam puluh delapan ribu lima ratus enam puluh empat rupiah).**

5. Bahwa suatu perbuatan dapat dikualifikasi sebagai perbuatan ingkar janji apabila Tergugat tidak memenuhi perjanjian yang sebelumnya telah disepakati, dalam konteks perkara *a quo* Tergugat **sama sekali tidak pernah ingkar janji sesuai dengan kesepakatan atau perjanjian kredit.**



Terkait dengan kerugian yang didalilkan oleh Penggugat, maka hal tersebut tidak relevan dan sepatutnya untuk ditolak.

6. Bahwa terlebih pada dalil kerugian posita angka 9 huruf a yang mendalilkan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp374.800.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) adalah hal yang mengada-ada dan keliru yang telah Tergugat bantah pada uraian di atas sehingga apa yang didalilkan Penggugat ini haruslah ditolak.

7. Bahwa terkait dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat mengalami kerugian karena telah mengeluarkan biaya advokasi pengacara dalam perkara ini dan membebankan biaya tersebut kepada Tergugat merupakan hal yang keliru mengingat berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 635 K/Sip/1973 tanggal 04 Juli 1974 Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 57/1971 tanggal 12 November 1973 menyatakan "***bahwa honorarium advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan***".

8. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatan angka 2 s.d. 4 meminta untuk dinyatakan sebagai debitur yang beritikad baik, menyatakan Tergugat wanprestasi dan meminta Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat batal demi hukum. Setelah dicermati ***ketiga petitum tersebut saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya***. Di satu sisi Penggugat meminta untuk dinyatakan sebagai debitur yang beritikad baik dan Tergugat wanprestasi yang mana hal tersebut bersumber dari suatu perjanjian, namun di sisi lain Penggugat meminta agar Perjanjian Kredit dinyatakan batal demi hukum. Berdasarkan hal tersebut, sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

9. Bahwa petitum angka 6 gugatan yang meminta Tergugat menghapuskan Penggugat sebagai debitur dan menghapus Penggugat dari neganegativet Bank Indonesia adalah hal yang tidak berdasar. Sebagaimana yang telah Tergugat sampaikan di atas, Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan telah tercatat dalam sistem OJK yang mana hal tersebut membuktikan bahwa benar Penggugat menerima pencairan fasilitas KPR dari Tergugat sehingga petitum ini haruslah ditolak.

10. Bahwa petitum angka 7 gugatannya yang memohon sita jaminan adalah hal yang tidak tepat dan tidak berdasar hukum. Terlebih dalam gugatannya Penggugat sama sekali tidak menuliskan dengan jelas dan rinci



harta Tergugat apa dan mana yang dimintakan sita jaminan. Hal demikian haruslah ditolak.

**11.** Bahwa oleh karena gugatan disusun tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan segala argumentasi dalil posita gugatan tidak berdasar secara hukum dan terbukti Tergugat tidak melakukan wanprestasi kepada Penggugat, maka patut kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*).

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta yang kami kemukakan di atas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar sudi kiranya memberikan amar putusan sebagai berikut:

**PRIMER:**

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima atau mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR:**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 01 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 08 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Kredit Antara Tergugat (PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Harmoni Jakarta) dan Penggugat (Asep Permana), selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Perumahan Grand Ciomas Asri Nomor:/GCA/LP/II/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 Januari 2016 antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

3. Fotocopy dari fotocopy Bukti Setoran Tanda Terima Dari Penggugat (Asep Permana) Kepada Turut Tergugat I (PT Loena Propertindo) sebesar 3.800.000,- (tiga juta delapan ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti P-3;

4. Fotocopy sesuai dengan asli Bukti Setoran Tanda Terima Dari Penggugat I (Asep Permana) Kepada Turut Tergugat I (PT Loena Propertindo) sebesar 3.800.000,- (tiga juta delapan ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

5. Fotocopy sesuai dengan asli Bukti Setoran Tanda Terima Dari Penggugat I (Asep Permana) Kepada Turut Tergugat I (PT Loena Propertindo) sebesar 3.800.000,- (tiga juta delapan ratus ribu Rupiah), selanjutnya diberi tanda bukti P-5;

6. Fotocopy sesuai dengan asli Formulir Pengaduan Nasabah Bank BTN, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

7. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Peringatan Ketiga (SP-3) / Somasi, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;

8. Fotocopy sesuai dengan asli Amplop Surat Peringatan Ketiga (SP-3) / Somasi, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;

9. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Somasi 1 Penggugat dengan No. 0006/IWD-EF/W&P/II/2024 kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;

10. Fotocopy sesuai dengan asli Tanda Terima Somasi 1 Penggugat Kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;

11. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Somasi ke-2 Penggugat Kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;

12. Fotocopy sesuai dengan asli Tanda Terima Somasi 2 Penggugat Kepada Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;

13. Fotocopy dari fotocopy Somasi 1 Penggugat kepada Turut Tergugat sesuai Surat No.0014/IWD-EF/W&P/II/2024 tanggal 29 Januari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;

14. Fotocopy sesuai dengan asli Tanda Terima Somasi 1 Penggugat Kepada Turut Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

15. Fotocopy dari fotocopy Somasi 2 Penggugat kepada Turut Tergugat sesuai Surat No.0018/IWD-EF/W&P/II/2024 tanggal 07 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



16. Asli Tanda Terima Somasi 2 Penggugat Kepada Turut Tergugat I, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
17. Print Out Foto Unit Rumah Dari Jauh, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
18. Print Out Foto Unit Rumah Dari Dekat, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
19. Print Out Salinan Putusan No.1082 K/Pdt/2021 tanggal 5 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Print Out Tabel Harga Perumahan Grand Ciomas Asri dan Denah Untuk Pemilihan Rumah, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;
21. Print Out Surat Penggugat kepada Notaris SINDI SAFIRA HANUM SIREGAR, SH, M.KN tanggal 30 November 2023, selanjutnya diberi tanda bukti P-21;
22. Print Out Surat Pemberitahuan No.47/Not/VIII/2017 tanggal 21 Agustus 2017 perihal Pemberitahuan, selanjutnya diberi tanda bukti P-22;
23. Asli Surat Pemberitahuan No.08/XII/N/2023 tanggal 14 Desember 2023 perihal Surat Balasan dari Turut Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti P-23;
24. Print Out Rekening Koran Tahun 2016 Nomor : 0000039801500008337 Milik Penggugat (Asep Permana, selanjutnya diberi tanda bukti P-24;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Penggugat tersebut di atas, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah pula dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy sesuai dengan asli Perjanjian Kredit No. 0001420151024000002 tanggal 11 Januari 2016 yang dilegalisasi oleh Sindi Safira Hanum Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Print Out Salinan Rekening Koran KPR atas nama Asep Permana tentang pencairan KPR senilai Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) tanggal 11 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T-2A;
3. Print Out Salinan Rekening Koran KPR atas nama Asep Permana tentang angsuran I KPR BTN sejumlah Rp.3.909.600,00 oleh Penggugat dengan jangka waktu 240 bulan sejak 11 Januari 2016 sampai dengan 7 Februari 2026, selanjutnya diberi tanda bukti T-2B ;





4. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Keterangan No. 21/XII/N/2015 tanggal 11 Januari 2016 dari Notaris Sindi Safira Hanum Siregar, S.H., M.Kn, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
5. Fotocopy sesuai dengan asli Form Wawancara Asep Permana tanggal 11 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
6. Fotocopy sesuai dengan asli Surat Pernyataan Asep Permana tanggal 11 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Tergugat tersebut di atas, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah pula dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan Saksi maupun Ahli pada persidangan ini meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu:

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat mengajukan kesimpulan tertanggal 10 Oktober 2024 dan selanjutnya menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat bahwa Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan karena telah ingkar janji terlebih dahulu (Exceptio Non Adimpleti Contractus);

Menimbang, bahwa alasan Tergugat mengajukan eksepsi ini diajukan terhadap gugatan yang menyatakan bahwa dalam suatu perjanjian dengan pemenuhan prestasi secara timbal balik, salah satu pihak tidak berhak menggugat pihak lainnya apabila pihak tersebut tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya atau prestasinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya;

Menimbang, bahwa setelah majelis memperhatikan eksepsi Tergugat tersebut ternyata sudah memasuki pokok perkara karena memerlukan pembuktian lebih lanjut dan eksepsi tersebut bukan tentang kewenangan memeriksa dan mengadili perkara aquo baik kewenangan mengadili secara absolut maupun kewenangan mengadili secara relatip sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;



**DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa Penggugat sebagaimana dalam dalil gugatannya menyatakan, bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan wanprestasi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun imateriil, dengan mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 11 Januari 2016, Penggugat dan Tergugat menandatangani Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cq Kantor Cabang Jakarta Harmoni dan Asep Permana No. Aplikasi Kredit:0001420151024000002 (No.Rekening Tabungan:0000039801500008337) tanggal 11 Januari 2016 berdasarkan perjanjian ini Tergugat setuju dan telah menjadi hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan pemberian pinjaman sebesar Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta Rupiah) dimana Penggugat selaku debitur berhak menerima, memperoleh dan/atau menggunakan fasilitas pinjaman tersebut untuk pembelian rumah yang berlokasi di Perumahan Grand Ciomas Asri Blok D No.15, Ciomas, Bogor, Jawa Barat (luas bangunan/luas tanah: 38m2/72m2).

Bahwa Perjanjian Kredit tersebut diatas tercatat dan register legalisasi Turut Tergugat II tertanggal 11 Januari 2016.

Bahwa Penggugat telah melaksanakan kewajibannya berupa pembayaran provisi sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 6 Perjanjian Kredit tanggal 11 Januari 2016 jo. Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) tanggal 2 November 2015. dan telah pula membayarkan beberapa angsuran berjalan kepada Tergugat.

Bahwa pada kenyataannya Tergugat tidak melaksanakan realisasi pencairan kredit sebesar Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta Rupiah). Berdasarkan Pasal 4 butir 3 Perjanjian Kredit dinyatakan bahwa; "Pencairan kredit dilakukan dengan pembayaran tunai kepada Debitur atau melakukan pemindah bukuan ke rekening yang ditunjuk oleh Debitur". Tergugat tidak melaksanakan hal itu.

Bahwa Penggugat pernah menanyakan hal tersebut kepada Bank akan tetapi Penggugat tidak pernah mendapatkan jawaban yang memuaskan. Sebaliknya malah Tergugat selalu menagih Penggugat atas hutang atau kredit yang tidak pernah kami terima tersebut yang mana terakhir ditagihkan pada tanggal 12 September 2023 sebesar Rp.477.703.566,-.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk terakhir kalinya Penggugat memperingati Tergugat agar melaksanakan kewajibannya pada tanggal 13 Januari 2024 (Somasi 1) dan 22 Januari 2024 (Somasi 2), akan tetapi peringatan atau teguran atau somasi yang disampaikan oleh Penggugat tetap tidak digubris oleh Tergugat.

Bahwa sesuai dengan ketentuan yang dimaksud Pasal 1338 KUPerdata, Tergugat seharusnya dengan kesadaran penuh dan itikad baik melaksanakan kewajibannya khususnya kewajibannya berdasarkan Pasal 4 ayat 3 Perjanjian Kredit, akan tetapi hal ini tidak terbukti. Tergugat tetap dan terus melakukan wanprestasi.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

*"Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya kerugian dan bunga."*

Bahwa atas tindakan dan perbuatan Tergugat tersebut yang nyata-nyata melakukan wanprestasi menyebabkan Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya terhadap Turut Tergugat I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Grand Ciomas Asri Nomor:/GCA/LP/II/2016 tanggal 11 Januari 2016 antara Penggugat dan Turut Tergugat I senilai Rp.374.800.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus ribu Rupiah). Selain pembelian rumah dari Turut Tergugat I tidak terlaksana, akibat perbuatan Tergugat tersebut menyebabkan Penggugat tidak dapat menarik (memperoleh kembali) uang muka yang telah dibayarnya kepada Turut Tergugat I dalam rangka rencana pembelian rumah tersebut sebesar Rp.25.900.000,- (dua puluh lima juta Sembilan ratus ribu Rupiah) dari Turut Tergugat I.

Bahwa atas perbuatan Tergugat yang telah melakukan wanprestasi tersebut mengakibatkan kerugian yang nyata bagi Penggugat yang meliputi:

- (a) Rp.374.800.000,- karena gagal membeli rumah dari Turut Tergugat I;
- (b) Rp.25.900.000,-, karena kehilangan uang muka yang telah dibayarkan kepada Turut Tergugat I;
- (c) Rp.240.000.000,- karena harus mengontrak/menyewa rumah sejak tahun 2016;

Halaman 16 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

#### 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

(d) Rp.150.000.000,- karena harus membayar biaya pengacara;

(e) Rp.150.000.000,- karena biaya operasional mondar-mandir dan dirugikan secara immaterial fisik dan pikiran sejak 2016 hingga sekarang sejumlah Rp.500.000.000,- sehingga seluruhnya senilai Rp.1.440.700.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta tujuh ratus ribu Rupiah).

Menimbang, bahwa Tergugat menolak dan menyangkal gugatan Penggugat antara lain dengan mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terikat hubungan utang-piutang atau kredit, dimana Penggugat bertindak sebagai debitur sedangkan Tergugat berkedudukan sebagai kreditur. Adapun jenis fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR), yang berarti hubungan hukumnya hanya terbatas pada pinjam meminjam atau utang piutang semata sebagaimana ditunjukkan dalam Perjanjian Kredit No. 0001420151024000002 tanggal 11 Januari 2016 yang dilegalisasi oleh Sindi Safira Hanum Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor (selanjutnya disebut Perjanjian Kredit).

2. Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 3 s.d. 8 gugatan adalah hal yang keliru dan Tergugat bantah dengan tegas sebagai berikut:

- Pemberian fasilitas KPR dari Tergugat kepada Penggugat telah jelas dalam Perjanjian Kredit penggunaan kredit guna pembelian rumah yang mana terletak di Perumahan Grand Ciomas Asri Blok D No. 15, Ciomas, Bogor, Jawa Barat.
- Bahwa dalam pembelian rumah tersebut, Penggugat membeli rumah dari Turut Tergugat I. PT Loena Propertindo (Turut Tergugat I) selaku penjual unit rumah yang dibeli oleh Penggugat berhak atas pembayaran transaksi jual beli tersebut, oleh karena Penggugat tidak mempunyai uang yang cukup untuk melakukan pembayaran jual beli dengan Turut Tergugat I, maka Penggugat mengajukan permohonan kredit atas jual beli objek rumah tersebut kepada Tergugat.
- Bahwa dalam proses jual beli unit rumah tersebut dibantu oleh Turut Tergugat II dalam kedudukannya sebagai Notaris telah ditandatangani pula Pengikatan Perjanjian Jual Beli dan Kuasa serta Pengakuan Hutang sebagaimana tercantum dalam covernote Notaris Sindi Safira Hanum Siregar, S.H., M.Kn. No. 21/XII/N/2015 tanggal 11 Januari 2016.

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk pembelian rumah Penggugat kepada Turut Tergugat I telah dicairkan sejumlah dana sesuai Perjanjian Kredit yaitu Rp330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) sehingga dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak melaksanakan pencairan kredit adalah hal yang salah dan keliru.
- Bahwa faktanya setelah ditandatanganinya Perjanjian Kredit, Penggugat melakukan pembayaran angsuran sebagaimana kewajibannya kepada Tergugat sebagai bukti bahwa Penggugat mengetahui dan paham fasilitas KPR tersebut sudah cair dan berjalan sebagaimana mestinya.
- Bahwa sebaliknya, Penggugat tidak lagi menjalankan kewajibannya berupa membayar angsuran dan melunasi kreditnya kepada Tergugat sejak Januari 2017 sampai dengan sekarang.
- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah menerima kredit dari Tergugat adalah hal yang tidak benar dan tidak berdasar. Utang Penggugat telah sah dan telah terdata dalam SLIK OJK. Gugatan yang diajukan Penggugat hanya sebagai dalih untuk menunda atau tidak melaksanakan kewajiban melunasi utangnya Tergugat dan ingin cara instan untuk membersihkan namanya dalam SLIK OJK.
- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat tidak dapat melaksanakan kewajibannya terhadap Turut Tergugat I atas pembelian rumahnya adalah sangat keliru dan mengada-ada dikarenakan pembayaran unit rumah tersebut telah selesai dibayarkan dengan fasilitas KPR yang diberikan oleh Tergugat dan selanjutnya Penggugat harus melunasi utangnya kepada Tergugat yang sampai dengan tanggal 17 Juli 2024 berjumlah Rp841.868.564,- (delapan ratus empat puluh satu juta delapan ratus enam puluh delapan ribu lima ratus enam puluh empat rupiah).

3. Bahwa suatu perbuatan dapat dikualifikasi sebagai perbuatan ingkar janji apabila Tergugat tidak memenuhi perjanjian yang sebelumnya telah disepakati, dalam konteks perkara a quo Tergugat sama sekali tidak pernah ingkar janji sesuai dengan kesepakatan atau perjanjian kredit. Terkait dengan kerugian yang didalilkan oleh Penggugat, maka hal tersebut tidak relevan dan sepatutnya untuk ditolak.

4. Bahwa terlebih pada dalil kerugian posita angka 9 huruf a yang mendalilkan Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp374.800.000,- (tiga ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah) adalah hal yang

Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

#### 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)





mengada-ada dan keliru yang telah Tergugat bantah pada uraian di atas sehingga apa yang didalilkan Penggugat ini haruslah ditolak.

**5.** Bahwa terkait dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat mengalami kerugian karena telah mengeluarkan biaya advokasi pengacara dalam perkara ini dan membebankan biaya tersebut kepada Tergugat merupakan hal yang keliru mengingat berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 635 K/Sip/1973 tanggal 04 Juli 1974 Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 57/1971 tanggal 12 November 1973 menyatakan “bahwa honorarium advokat tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan”.

**6.** Bahwa Penggugat dalam petitum gugatan angka 2 s.d. 4 meminta untuk dinyatakan sebagai debitur yang beritikad baik, menyatakan Tergugat wanprestasi dan meminta Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat batal demi hukum. Setelah dicermati ketiga petitum tersebut saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya. Di satu sisi Penggugat meminta untuk dinyatakan sebagai debitur yang beritikad baik dan Tergugat wanprestasi yang mana hal tersebut bersumber dari suatu perjanjian, namun di sisi lain Penggugat meminta agar Perjanjian Kredit dinyatakan batal demi hukum. Berdasarkan hal tersebut, sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**7.** Bahwa petitum angka 6 gugatan yang meminta Tergugat menghapuskan Penggugat sebagai debitur dan menghapus Penggugat dari neganegativet Bank Indonesia adalah hal yang tidak berdasar. Sebagaimana yang telah Tergugat sampaikan di atas, Perjanjian Kredit antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah dan telah tercatat dalam sistem OJK yang mana hal tersebut membuktikan bahwa benar Penggugat menerima pencairan fasilitas KPR dari Tergugat sehingga petitum ini haruslah ditolak.

**8.** Bahwa petitum angka 7 gugatannya yang memohon sita jaminan adalah hal yang tidak tepat dan tidak berdasar hukum. Terlebih dalam gugatannya Penggugat sama sekali tidak menuliskan dengan jelas dan rinci harta Tergugat apa dan mana yang dimintakan sita jaminan. Hal demikian haruslah ditolak.

**9.** Bahwa oleh karena gugatan disusun tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan segala argumentasi dalil posita gugatan tidak berdasar secara hukum dan terbukti Tergugat tidak melakukan wanprestasi kepada Penggugat, maka patut kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvenkelijke verklaard).

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat maka Majelis dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 163 HIR, Pasal 1865 KUHPerdara memberikan beban pembuktian kepada kedua belah pihak berperkara untuk membuktikan gugatan maupun sangkalannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-23 dan tidak menghadirkan saksi ataupun ahli sebaliknya untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-5 dan tidak mengajukan saksi ataupun ahli;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dikemukakan adanya dalil-dalil Penggugat yang telah menjadi dan menurut hukum (fakta-fakta notulen) dianggap terbukti karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh Tergugat yaitu:

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat terikat hubungan hukum utang-piutang atau kredit, dimana Penggugat bertindak sebagai debitur sedangkan Tergugat berkedudukan sebagai kreditur. Adapun jenis fasilitas kredit yang diberikan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) senilai Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah), sebagaimana ditunjukkan dalam Perjanjian Kredit No. 0001420151024000002 tanggal 11 Januari 2016 yang dilegalisasi oleh Sindi Safira Hanum Siregar, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor ( bukti P-1 dan T-1);

Bahwa dengan fasilitas KPR dari Tergugat maka Penggugat membeli tanah dan bangunan dari Turut Tergugat I yang berlokasi di Perumahan Grand Ciomas Asri Blok D No.15, Ciomas, Bogor, Jawa Barat (luas bangunan/luas tanah: 38m2/72m2) sebagaimana Bukti P-2;

Bahwa Penggugat sudah melakukan pembayaran angsuran beberapa kali (bukti P-3, P-4 dan P-5);

Bahwa Turut Tergugat I adalah pihak menjual tanah dan bangunan obyek KPR (Bukti P-1, P-2, T-1, T-2A, T-2b dan T-3);

Bahwa Turut Tergugat II adalah Notaris/PPAT yang mencatat dan membuat register legalisasi Perjanjian Kredit KPR antara Penggugat dan Tergugat;

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

#### 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)



Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara ini Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan, mencermati dan menelaah terhadap bukti-bukti para pihak yang relevan dengan perkara aquo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan dalil-dalil gugatan Penggugat, baik dalam surat gugatan dan repliknya, kemudian dalil-dalil sangkalan Tergugat baik dalam jawaban dan dupliknya, maka menurut hemat Majelis yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah : “Apakah benar Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya berupa realisasi pencairan kredit sebesar Rp330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) sebagaimana perjanjian kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk cq Kantor Cabang Jakarta Harmoni dan Asep Permana No. Aplikasi Kredit: 0001420151024000002 (No.Rekening tabungan: 0000039801500008337) tanggal 11 Januari 2016?”;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menjawab pokok permasalahan sebagaimana yang telah dirumuskan diatas, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dari Bukti P-1 yang sama dengan Bukti T-1 berupa Perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat No.0001420151024000002 tanggal 11 Januari 2016 dimana Penggugat sebagai Debitur dan Tergugat sebagai Kreditur dengan jenis fasilitas kredit berupa Kredit pemilikan Rumah (KPR) Perumahan grand Ciomas Asri Blok D No. 15 Nomor Rekening Tabungan: 0000039801500008337 dengan jumlah pokok kredit sejumlah Rp330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dengan jatuh tempo 11 Januari 2036 yang telah dilegalisasi Turut Tergugat II dengan pengembang Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Bukti P-1 dan T-1 tersebut yang sah mengikat para pihak yakni Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam gugatan aquo Penggugat telah mendalilkan Tergugat telah wanprestasi atas perjanjian kredit tertanggal 11 Januari 2016 tersebut karena Tergugat tidak melakukan kewajibannya yakni pencairan KPT ke rekening Penggugat sesuai Perjanjian kredit tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membantah dalil gugatan Penggugat makan Tergugat mengajukan bukti T.2A berupa Print Out Salinan rekening Koran KPR Perumahan grand ciomas Asri Blok D No.15 nomor rekening: 00014-01-05-001848-0 atas nama Penggugat periode 1 Januari 2016 sampai dengan 16 Juli 2016 dan bukti T.2B berupa Print out Salinan rekening koran KPR perumahan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Grand ciomas Asri Blok D No.15 nomor rekening: 00014-01-05-001848-0 atas nama Penggugat periode 16 Juli 2016;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati bukti P-1 yang sama dengan bukti T-1 tentang perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah antara Penggugat dan Tergugat dengan bukti T-2A berupa dan bukti T-2B Print Out Salinan rekening Koran KPR Perumahan grand ciomas Asri Blok D No.15 nomor rekening: 00014-01-05-001848-0 atas nama Penggugat periode 1 Januari 2016 sampai dengan 16 Juli 2016 dan bukti T.2B berupa Print out Salinan rekening koran KPR perumahan Grand ciomas Asri Blok D No.15 nomor rekening: 00014-01-05-001848-0 atas nama Penggugat periode 16 Juli 2016 maka jelaslah bahwa yang menjadi obyek KPR adalah Perumahan Grand Ciomas Blok D No.14 sesuai dengan Bukti P-2 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan di Perumahan Grand Ciomas tanggal 11 Januari 2016 antara Penggugat dan Turut Tergugat I/ PT.Loena Propertindo;

Menimbang, bahwa meskipun dalam perjanjian kredit (KPR) antara Penggugat dan Tergugat (Vide bukti P-1 dan T-1) nomor rekening tabungan atas Penggugat yang tertera diperjanjian aquo yaitu 0000039801500008337 berbeda dengan nomor rekening dalam bukti T-2A yakni berupa 0001401050018480 tetapi kesemuanya atas nama Penggugat dan dengan obyek KPR yang sama yakni Perumahan Grand Ciomas Blok D No. 15;

Menimbang, bahwa Majelis berpendapat adalah tidak mungkin obyek yang sama dikenakan KPR dua kali oleh Bank yang sama dengan tenggat waktu yang sama pula;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis berpendapat dengan adanya bukti T-2A dan T-2B maka terbukti Tergugat telah mencairkan kredit KPR atas Perumahan Grand Ciomas Blok D No. 15 atas nama Penggugat sejumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan telah terbuktinya Tergugat telah mencairkan uang sejumlah Rp330.000.000,00 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat sesuai jumlah yang tercantum dalam perjanjian Kredit antara Penggugat dan Tergugat tanggal 11 Januari 2016 aquo maka Tergugat telah memenuhi prestasinya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum gugatan penggugat;

Menimbang, bahwa sebelumnya telah dipertimbangkan perjanjian kredit tanggal 11 Januari 2016 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat yang dilegalisasi Turut Tergugat sebagai Notaris/PPAT tentang perjanjian Kredit

Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilikan Rumah (KPR) perumahan Grand Ciomas Blok D No. 15 yang dibangun Turut Tergugat I/ PT.Loena Propertindo diakui oleh kedua belah dan dibuat dengan iktikad baik oleh kedua belah tanpa adanya paksaan maka perjanjian tersebut sah dan mengikat kedua belah pihak sehingga petitum nomor 4 (empat) tentang perjanjian aquo batal demi hukum haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangannya sebelumnya terbukti Tergugat telah memenuhi kewajibannya berupa pencairan KPR senilai Rp330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat maka petitum nomor 3 (tiga) yang menyatakan Tergugat telah wanprestasi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum nomor 2 (dua) yang menyatakan Penggugat sebagai debitur yang beriktikad baik maka Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti P-7 berupa Surat Peringatan Ketiga (SP-3)/Somasi Nomor: 1035-31/S/JKH.UT/BCU/XI/2023 tanggal 1 Novemver 2023 dari Tergugat kepada Penggugat karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran KPR kepada Tergugat maka jelas terbukti Penggugat adalah debitur yang tidak beriktikad baik sehingga petitum nomor 2 (dua) gugatan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum pokok gugatan telah dinyatakan ditolak maka terhadap petitum selebihnya haruslah juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, Penggugat ternyata tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka cukup beralasan untuk menyatakan gugatan Penggugat diitolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak sehingga Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka menurut hemat Majelis telah pula menjawab eksepsi Tergugat;

Memperhatikan Pasal 1320 KUH Perdata, HIR, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKAR

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.870.000,- (Tujuh juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Senin tanggal 14 Oktober 2024 oleh kami, Budi Prayitno, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Herdiyanto Sutantyo, S.H., M.H. dan Arlen Veronica, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst tanggal 31 Januari 2024, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 23 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh kami, Budi Prayitno, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Herdiyanto Sutantyo, S.H., M.H. dan Haryuning Respanti, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst tanggal 23 Oktober 2024, dibantu oleh Frans Master Paulus, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Herdiyanto Sutantyo, S.H., M.H.

Budi Prayitno, S.H., M.H.

Haryuning Respanti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Frans Master Paulus, S.H., M.H.

## PERINCIAN BIAYA :

Biaya Pendaftaran	:	Rp	30.000,-
Biaya Proses	:	Rp	300.000,-
Redaksi	:	Rp.	10.000,-
Materai	:	Rp.	10.000,-

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 83/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panggilan : Rp. 7.480.000,-  
PNBP Panggilan : Rp. 30.000,-  
PNBP Surat Kuasa : Rp. 10.000,-  
Jumlah : Rp. 7.870.000,-

(Tujuh juta delapan ratus tujuh puluh ribu rupiah)