



**PUTUSAN**  
**Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Mtp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Martapura yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

- **YASIR, H.**, lahir di Mekah pada tanggal 5 Maret 1988, bertempat tinggal di Jalan Kelayan A, Gang Sadar, RT.09, RW.01, Kelurahan Kelayan Luar, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, yaitu :

1. **RAFIANSYAH SOFYAN, S.E., S.H.**
2. **H. MARLI, S.H.**
3. **NAJIB ALI, S.H.**
4. **Hj. ILLA, S.H.**
5. **ASMUNI S.Pd.I., S.H., M.M., M.Kom.**

Seluruhnya **Pengacara dan Konsultan Hukum** di Kantor Hukum **RAFYANSYAH SOFYAN, S.E., S.H., M.H.**, beralamat di Jalan Banjar Indah Permai, Komplek Green Resident nomor 335, Kelurahan Pemurus Dalam, Kecamatan Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, nomor 010/RS-RKN/1/2021, tertanggal 17 Januari 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 17 Pebruari 2021, di bawah register nomor 26/PDT/SK/2021/PN Mtp;

**L a w a n**

- **PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Terbuka** yang beralamat di Jalan Menara Bank BTN, Jalan Gajah Mada nomor 1, Jakarta Pusat – 10130, Cq. Bank BTN Kantor Cabang Banjarmasin, Cq. Bank BTN Kantor Kas Sungai Lulut, di Jalan Martapura Lama, KM.8.6 Ruko H.MJ nomor 1,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Sungai Lutut, Kecamatan Sungai Tabuk, Kabupaten Banjar,

Propinsi Kalimantan Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya, yaitu :

1. **AHMAD FATONI, S.H.**
2. **CIKO HADIANTONO, S.H.**
3. **AULIA ATZAL CHAIREZA, S.H.**
4. **SAPTA KRIDA NEGARA, S.H., M.H.**
5. **FAJAR DIAN N. K., S.H.**
6. **ALFAZINO YANGBO MUSKIE, S.H.**
7. **KRISTINUS.**
8. **ADI ASYARI.**
9. **BAMBANG PRIHATMOKO, S.H.**
10. **MORRIS HARIWOENG, S.H.**

Demikian berdasarkan Surat Kuasa Khusus, nomor 19/KUASA/LGD/2021, tertanggal 10 Pebruari 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 16 Pebruari 2021, di bawah register nomor 23/PDT/SK/2021/PN Mtp;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Martapura pada tanggal 26 Januari 2021, di bawah register perkara Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Mtp, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 20 Januari 2014 telah terjadi perjanjian kredit KPR BTN Platinum antara pihak Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk dengan klien kami (**YASIR, H**) di Banjarmasin dengan nomor 00012131230000030.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam pelaksanaan perjanjian kredit terdapat identitas klien kami yang berbeda dengan aslinya, sesuai dengan informasi klien kami dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK).
3. Bahwa dalam perjanjian kredit apabila terjadi kemacetan, maka semua ditanggung oleh asuransi penjamin kredit.
4. Bahwa apabila dalam waktu 3 bulan sesuai Pasal 15 Ayat 4 UUHT, tidak cukup waktu untuk sampai pada tahap pemasangan APHT dan konsekuensinya apabila lewat waktu, maka SKMHT tersebut batal demi hukum.
5. Bahwa pihak Tergugat telah melanggar asas hukum perjanjian dan telah melanggar Undang-Undang Pasal 93 Undang-Undang Administrasi Kependudukan dan asas-asas hukum dalam perjanjian/berkontrak (Pacta Sunt Servada) sebagaimana termaktub dalam KUHPerduta 1338 R.Bg.
6. Bahwa apabila amar putusan Pengadilan Negeri Martapura nomor 21/Pdt.GS/2020/PN Mtp bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (Lembaran Negara 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3472 Pasal 12 A).

Berdasarkan isi permohonan gugatan dan alasan-alasan tersebut di atas, maka atas nama klien kami (**YASIR, H**) selaku pemberi kuasa mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa permohonan gugatan ini dalam dapat mengabulkan amar putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2) Membatalkan semua isi perjanjian yang telah terjadi pada tanggal 20 Januari 2014;
- 3) Mengembalikan Hak Tanggungan berupa SHM klien kami;
- 4) Menghukum pihak Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat dari perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama **RAFIANSYAH SOFYAN, S.E., S.H. dan rekan**, selanjutnya Tergugat hadir menghadap Kuasa Hukumnya yang bernama **AHMAD FATONI, S.H. dan rekan**;

Halaman 3 dari 42 halaman – Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Mtp



Menimbang, bahwa atas kehadiran pihak-pihak berperkara di persidangan tersebut, dengan mendasarkan pada ketentuan isi Pasal 154 R.Bg Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim selanjutnya memberikan kesempatan kepada para pihak yang berperkara untuk seyogyanya dapat mengakhiri sengketa dalam perkara ini secara damai melalui proses Mediasi dan untuk kepentingan itu Majelis telah menunjuk seorang Hakim Mediator yang bernama **GESANG YOGA MADYASTO, S.H.**, berdasarkan Penetapan Hakim Ketua Majelis, tanggal 16 Pebruari 2021, Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Mtp;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediasi dari Hakim Mediator, tertanggal 3 Pebruari 2021, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara *a quo*, diketahui bahwa proses mediasi yang telah dilaksanakan dengan baik, namun para pihak yang berperkara tidak mendapatkan titik temu, sehingga dalam hal ini proses mediasi tidak berhasil mencapai kata sepakat damai;

Menimbang, bahwa oleh karena proses mediasi tidak berhasil mencapai kata sepakat damai, maka persidangan diteruskan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat pada persidangan hari Selasa, tanggal 23 Maret 2021, hal mana terhadap surat gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada Surat Gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Surat Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan Surat Jawaban tertulis dipersidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

**I. DALAM KONVENSI**

**A. DALAM EKSEPSI**

**I. EXCEPTION ERROR IN PERSONA**

**EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM : ORANG / PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP.**

1. Bahwa sesuai **Yurisprudensi** sebagaimana diputus dalam **Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974**, bahwa **“Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang**



harus ikut digugat, tetapi tidak diikuti, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”.

2. Bahwa **Prof. SUDIKNO MERTOKUSUMO, S.H.**, terkait pihak-pihak yang berperkara dalam sengketa perdata, menjelaskan bahwa sekurang-kurangnya terdapat dua pihak, yaitu pihak Penggugat yang mengajukan gugatan dan pihak Tergugat. Pihak-pihak tersebut merupakan pihak materiil, karena mereka mempunyai kepentingan langsung di dalam perkara yang bersangkutan, tetapi sekaligus juga merupakan pihak formil, karena merekalah yang beracara di muka pengadilan.

3. Oleh karena itu, selain pihak yang bertindak selaku Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga dengan pihak yang ditarik sebagai Tergugat harus orang yang tepat memiliki kedudukan dan kapasitas. **M. YAHYA HARAHAHAP dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Halaman 113**, menjelaskan :

*“Kekeliruan dan kesalahan dalam menarik orang sebagai Tergugat, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / NO)”.*

4. Penarikan pihak-pihak lain tersebut dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim memeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan. Adapun terkait pihak lain yang harus ditarik sebagai pihak adalah :

➤ **HELNIA**, yang mana Saudari **HELNIA** yaitu pemilik SHM nomor : 03675, seluas 179 M<sup>2</sup> Surat ukur nomor : 00935/Kertak Hanyar II/2014, tanggal 2 September tahun 2014 yang merupakan agunan kredit Penggugat sebagai jaminan pelunasan hutang kredit kepada Tergugat sebagaimana perjanjian kredit KPR BTN Platinum No. 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 yang telah di Legalisasi oleh Notaris **LINDA KENARI, S.H., M.H.** Karena hal itu



pihak tersebut perlu dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini tapi tidak dilibatkan oleh Penggugat, sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dalam membuat gugatan atau cacat formil.

**II. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS.**

**OBSCUUR LIBEL DALAM MENKUALIFIKASIKAN GUGATAN  
APAKAH GUGATAN PMH ATAU WANSPRESTASI.**

Bahwa sebagaimana ketentuan hukum acara perdata, kategori gugatan ada dua macam, yaitu gugatan perbuatan melawan hukum (**Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**) dan gugatan wanprestasi (**Pasal 1243 KUHPerdata**). Jika memperhatikan gugatan yang dibuat oleh **Penggugat** tidak menentukan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat, apakah wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena **Penggugat** tidak jelas dalam menentukan gugatan tersebut, sehingga membuat kebingungan untuk Tergugat dalam membuat jawaban gugatan ini, dengan itu gugatan Penggugat kabur serta tidak jelas dari dalil hukum gugatan **PENGGUGAT**.

**III. GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM KARENA POKOK  
GUGATANNYA SAMA DENGAN PERKARA YANG TELAH DIPUTUS  
OLEH PENGADILAN NEGERI MARTAPURA SEBAGAIMANA  
PUTUSAN No. 21/Pdt.GS/2020/PN.Mtp, TANGGAL 14 JANUARI 2021.**

1. Bahwa mencermati gugatan **Penggugat** baik dalam posita maupun pada petitum, maka dapat kami sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini bahwa sebelum adanya gugatan ini, Tergugat telah pernah melakukan gugatan kepada Penggugat di Pengadilan Negeri Martapura, sebagaimana perkara Gugatan Sederhana wanprestasi dengan register perkara No. 21/Pdt.G.S./2020/PN.Mtp., tanggal 1 Desember 2020 antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cq Bank BTN Kantor Cabang Banjarmasin Cq Kantor Kas Sungai Lulut (sebagai Penggugat) melawan **YASIR** (sebagai Tergugat) dan **HELNIA** (sebagai Turut Tergugat), yang mana telah diperiksa dan



diputus oleh Pengadilan Negeri Martapura dengan Putusan **No. 21/Pdt.GS/2020/PN.Mtp.**, tanggal **14 Januari 2021** menyatakan Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) sebagai pihak yang menang, adapun amar putusannya sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) sebagian;
- Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) adalah wanprestasi/ingkar janji;
- Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Kredit KPR BTN Platinum No. 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 yang telah di Legalisasi oleh Notaris **LINDA KENARI, S.H., M.H.**
- Menghukum Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) untuk segera melaksanakan kewajiban hutang kreditnya secara sekaligus sebesar Rp371.296.287,00 (tiga ratus tujuh puluh satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang terdiri dari sisa pokok sebesar Rp189.089.60,00 (seratus delapan puluh sembilan juta delapan puluh sembilan ribu enam ratus tujuh rupiah), sisa bunga sebesar Rp117.740.454,00 (seratus tujuh belas juta tujuh ratus empat puluh ribu empat ratus lima puluh empat rupiah) dan kewajiban denda Rp62.575.330,00 (enam puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) secara sekaligus dan tunai kepada Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Memerintahkan Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) untuk secara sukarela mengosongkan rumah objek agunan dalam kondisi apapun atau dari penghuni siapapun juga setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);



- Memberikan kewenangan kepada Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) untuk menjual objek agunan kredit kepada pihak lain sebagai pelunasan hutang kredit Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat);
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk kepada Putusan ini;
- Menghukum Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp430.000,00 (empat ratus tiga puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) untuk selain dan selebihnya.

2. Bahwa mengingat pokok gugatan **Penggugat** sebagaimana dalam posita gugatannya nomor 2, 3, dan 5 telah pernah dilayangkan pada jawaban gugatan waktu itu sebagai Tergugat dalam perkara sebelumnya yaitu perkara No. 21/Pdt.G.S./2020/PN.Mtp., tanggal 1 Desember 2020 yang pada intinya terdapat dalam gugatan Rekonvensi jawaban gugatannya lembaran ketiga, yaitu pada gugatan rekonvensi nomor 4, 5, 6 dan 7, dengan demikian sangatlah jelas bahwa gugatan Penggugat telah berulang dengan pokok gugatan ataupun petitum serta objek yang sama sebagaimana telah diputus oleh Pengadilan Negeri Martapura sebelumnya dengan nomor Putusan **21/Pdt.GS/2020/PN.Mtp tanggal 14 Januari 2021** atau gugatan Penggugat **NEBIS IN IDEM**. Hal ini tentunya menjadikan gugatan Penggugat cacat secara formil dan oleh karenanya sangatlah patut dan layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelijke verklaard*).

#### B. DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, di samping eksepsi-eksepsi di atas, **Tergugat** dalam hal ini juga menyampaikan Jawaban Dalam Pokok Perkara atas Gugatan.



1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk pula dalam pokok perkara ini;
2. **Tergugat** menyatakan menolak seluruh dalil **PENGGUGAT** terkecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas dalam Jawaban Dalam Pokok Perkara ini.
3. Bahwa antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** telah menandatangani Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah dan/atau tanah No. 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 yang telah di Legalisasi oleh Notaris **LINDA KENARI, S.H., M.H.** untuk pembelian satu bidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Boga Tengah Permai Jalan Mahligai No.20, RT.15, Kertak Hanyar II Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Kalimantan Selatan dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Jenis Kredit : KPR BTN Platinum.
  - b. Pokok Kredit : Rp. 200.000.000.
  - c. Suku Bunga : Anuitas dengan bunga 11,50%.
  - d. Jangka Waktu : 180 Bulan.
  - e. Angsuran Perbulan : Rp2.382.100,00.
  - f. Denda Tunggakan : 1,50 % perbulan.
  - g. Jadwal Pembayaran Angsuran : Tanggal 7 setiap bulan.
  - h. Agunan Kredit : SHM nomor : 03675, seluas 179 M<sup>2</sup> Surat ukur Nomor 00935/Kertak Hanyar II/2014 tanggal 2 September tahun 2014, atas nama **HELNIA**;
4. Bahwa dengan pemberian fasilitas kredit kepada **PENGGUGAT**, maka **TERGUGAT** telah melaksanakan kewajiban atau prestasi dengan sempurna kepada **PENGGUGAT** sebagaimana yang telah diperjanjikan;



5. Bahwa guna menjamin pembayaran hutang kredit sebagaimana mestinya, telah diserahkan jaminan berupa tanah dan bangunan yang mana merupakan rumah yang dibeli dan dihuni dan/atau setidak-tidaknya pernah dihuni oleh **PENGGUGAT**, dengan bukti kepemilikan SHM nomor : 03675, seluas 179 M<sup>2</sup>, Surat ukur nomor : 00935/Kertak Hanyar II/2014, tanggal 2 September tahun 2014, atas nama **HELNIA**;
6. Bahwa agunan/jaminan kredit tersebut telah dilakukan pengikatan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 809/2015, tanggal 31 Agustus 2015 dibuat dihadapan Notaris/PPAT **LINDA KENARI, S.H., M.H.** dan telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar menjadi Sertifikat Hak Tanggungan No. 1507/2015, tanggal 7 Desember 2015.
7. Bahwa Penggugat telah menunggak sebanyak 54 kali angsuran atau 54 bulan tidak melakukan pembayaran angsuran kredit, sehingga menurut catatan TERGUGAT berdasarkan rekening koran Bank, tunggakan **PENGGUGAT** perbulan Desember 2020 sebesar Rp189.089.607,00 (seratus delapan puluh sembilan juta delapan puluh sembilan ribu enam ratus tujuh rupiah) yang terdiri dari tunggakan pokok sebesar Rp34.690.175,00 (tiga puluh empat juta enam ratus sembilan puluh ribu seratus tujuh puluh lima rupiah) dan tunggakan bunga sebesar Rp113.099.125,00 (seratus tiga belas juta sembilan puluh sembilan ribu seratus dua puluh lima rupiah) adapun sisa kewajiban seluruh hutang kredit **PENGGUGAT** perbulan Desember 2020 sebesar Rp371.296.287,00 (tiga ratus tujuh puluh satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang terdiri dari sisa pokok sebesar Rp189.089.607,00 (seratus delapan puluh sembilan juta delapan puluh sembilan ribu enam ratus tujuh rupiah), sisa bunga sebesar Rp117.740.454,00 (seratus tujuh belas juta tujuh ratus empat puluh ribu empat ratus lima puluh empat rupiah) dan kewajiban denda



Rp62.575.330,00 (enam puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah).

8. Bahwa dengan demikian tindakan **PENGGUGAT** yang tidak melaksanakan kewajiban atau prestasi sebagaimana telah disepakati dalam Perjanjian Kredit No. 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014, sekalipun TERGUGAT dengan itikad baik telah melakukan beberapa kali pembinaan dan peringatan atau teguran baik lisan maupun tertulis, maka dengan terang **PENGGUGAT** dalam keadaan cidera janji *wanprestasi* sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata.

9. Bahwa sebagaimana poin nomor 8 di atas telah diperkuat pada Putusan Pengadilan Negeri Martapura No. 21/Pdt.GS/2020/PN.Mtp, tanggal 14 Januari 2021 telah benar dan dinyatakan bahwa Saudara **YASIR** telah melakukan *wanprestasi/ingkar janji*. Dalam Putusan tersebut Saudara **YASIR** sebagai pihak yang kalah yang mana amar Putusannya sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) sebagian;
- Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) adalah *wanprestasi/ingkar janji*;
- Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Kredit KPR BTN Platinum No. 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 yang telah di Legalisasi oleh notaris **LINDA KENARI, S.H., M.H.**
- Menghukum Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) untuk segera melaksanakan kewajiban hutang kreditnya secara sekaligus sebesar Rp371.296.287,00 (tiga ratus tujuh puluh satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang terdiri dari sisa pokok sebesar Rp189.089.607,00 (seratus delapan puluh sembilan juta delapan puluh sembilan ribu enam ratus tujuh rupiah), sisa bunga sebesar



Rp117.740.454,00 (seratus tujuh belas juta tujuh ratus empat puluh ribu empat ratus lima puluh empat rupiah) dan kewajiban denda Rp62.575.330,00 (enam puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) secara sekaligus dan tunai kepada Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

- Memerintahkan Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) untuk secara sukarela mengosongkan rumah objek agunan dalam kondisi apapun atau dari penghuni siapapun juga setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
- Memberikan kewenangan kepada Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) untuk menjual menjual objek agunan kredit kepada pihak lain sebagai pelunasan hutang kredit Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat).
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk kepada putusan ini.
- Menghukum Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp430.000,00 (empat ratus tiga puluh ribu rupiah).
- Menolak gugatan Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) untuk selain dan selebihnya.

10. Bahwa sebagaimana posita nomor 2 gugatan Penggugat tidak benar adanya, karena berkas permohonan pengajuan kredit Penggugat pada KTP (Kartu Tanda Penduduk) dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) 6303020503800001, jika dikaitkan dengan Informasi debitur atas nama Penggugat Berdasarkan Sistem Layanan informasi Keuangan OJK sesuai dengan nomor identitas KTP dengan NIK 6303020503800001 Informasi data histori kredit



Penggugat yang menerangkan telah tercatat dalam kredit macet/kolektibilitas macet di Bank BTN sejak tanggal 4 Desember 2016, serta menerangkan bahwa pernah dilakukan restrukturisasi kredit tanggal 30 Januari 2016.

11. Bahwa jika dikaitkan sebagaimana poin 10 di atas besar dugaan Tergugat bahwa Penggugat memiliki KTP (Kartu Tanda Penduduk) ganda atau dua KTP yang semestinya setiap warga negara harus memiliki hanya satu nomor NIK, karena sebagaimana data pada Tergugat saat Penggugat mengajukan permohonan pembukaan rekening Tabungan sebagaimana buku rekening Tergugat tercatat KTP dengan NIK 6371050503880004, sedangkan pada saat mengajukan kredit menggunakan KTP dengan NIK 6303020503800001.
12. Bahwa sebagaimana posita nomor 3 gugatan Penggugat tidak benar adanya, karena penjaminan atas asuransi itu hanya menjamin terhadap barang yang menjadi agunan kredit apabila terjadi kebakaran atau bencana alam dan penjaminan asuransi jiwa apabila debitur telah meninggal dunia sebagaimana ketentuan asuransi itu sendiri serta sangat jelas dinyatakan pada Pasal 13 Perjanjian Kredit No. 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014.
13. Bahwa sebagaimana posita nomor 4 gugatan Penggugat tidak berdasarkan hukum sebagaimana ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan, karena memperhatikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat telah diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 809/2015 dibuat dihadapan Notaris/PPAT **LINDA KENARI, S.H., M.H.** dan telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar menjadi Sertifikat Hak Tanggungan No. 1507/2015. Maka Tidak beralasan hukum pernyataan Penggugat tersebut, karena jika tidak sesuai dengan ketentuan berlaku tidak mungkin kiranya Kantor



Pertanahan Kabupaten Banjar menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 1507/2015.

14. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada posita nomor 6 gugatannya tidak berdasarkan hukum karena sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Martapura dengan putusan No. **21/Pdt.GS/2020/PN.Mtp.**, tanggal **14 Januari 2021** telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht*) yang dimana Penggugat sebagai pihak yang kalah. Maka pada posita gugatan Penggugat menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Martapura No. **21/Pdt.GS/2020/PN.Mtp** tanggal **14 Januari 2021** bertentangan dengan Undang-Undang perbankan sangatlah keliru, karena Putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht*) yang apabila Majelis Hakim memberikan pertimbangan lain pada perkara ini, maka dapat timbul overlapping antar Putusan, sehingga dapat menimbulkan ketidakpastian hukum.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **TERGUGAT** mohon agar seluruh dalil-dalil **PENGGUGAT** dalam gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## II. DALAM REKONVENS

1. Bahwa untuk selanjutnya **Tergugat Konvensi** disebut juga sebagai **Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi**.
2. Bahwa terhadap dalil-dalil **Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi** yang telah dikemukakan dalam Konvensi baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini;
3. Bahwa **Penggugat Rekonvensi** menolak seluruh dalil **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi**, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh **Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi**;



4. Bahwa **Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi** secara hukum adalah berkedudukan selaku Kreditur yang beritikad baik “*te goeder throw*” yang telah melakukan pemberian kredit/pembiayaan kepada **Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi** sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku.
5. Bahwa hubungan hukum antara **Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi** dengan **Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi** adalah hubungan hukum perdata utang piutang Kredit kepemilikan rumah sebagaimana Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah dan/atau tanah No. 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 yang telah di Legalisasi oleh Notaris **LINDA KENARI, S.H., M.H.** untuk pembelian satu bidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Boga Tengah Permai Jalan Mahligai No.20 RT 15 Kertak Hanyar II Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Kalimantan Selatan.
6. Bahwa dengan lalainya/wanprestasinya **Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi** telah menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT REKONVENSI /TERGUGAT KONVENSI** yang keseluruhannya hutang kredit tidak dibayarkan berjumlah Rp371.296.287,00 (tiga ratus tujuh puluh satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang terdiri dari sisa pokok sebesar Rp189.089.607,00 (seratus delapan puluh sembilan juta delapan puluh sembilan ribu enam ratus tujuh rupiah), sisa bunga sebesar Rp117.740.454,00 (seratus tujuh belas juta tujuh ratus empat puluh ribu empat ratus lima puluh empat rupiah) dan kewajiban denda Rp62.575.330,00 (enam puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah), serta kerugian immaterial karena rusaknya reputasi **PENGGUGAT REKONVENSI/TERGUGAT KONVENSI** akibat permasalahan ini serta biaya transportasi Tergugat selama melakukan penagihan yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
7. Bahwa **Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi** telah dinyatakan ingkar janji/wanprestasi sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Martapura No. 21/Pdt.GS/2020/PN.Mtp., tanggal 14 Januari 2021, yang mana amar putusannya sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) sebagian;
- Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) adalah wanprestasi/ingkar janji;
- Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Kredit KPR BTN Platinum No. 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 yang telah di Legalisasi oleh Notaris **LINDA KENARI, S.H., M.H.**
- Menghukum Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) untuk segera melaksanakan kewajiban hutang kreditnya secara sekaligus sebesar Rp371.296.287,00 (tiga ratus tujuh puluh satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang terdiri dari sisa pokok sebesar Rp189.089.607,00 (seratus delapan puluh sembilan juta delapan puluh sembilan ribu enam ratus tujuh rupiah), sisa bunga sebesar Rp117.740.454,00 (seratus tujuh belas juta tujuh ratus empat puluh ribu empat ratus lima puluh empat rupiah) dan kewajiban denda Rp62.575.330,00 (enam puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) secara sekaligus dan tunai kepada Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
- Memerintahkan Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) untuk secara sukarela mengosongkan rumah objek agunan dalam kondisi apapun atau dari penghuni siapapun juga setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
- Memberikan kewenangan kepada Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) untuk menjual menjual objek agunan kredit kepada pihak lain sebagai pelunasan hutang kredit Tergugat

Halaman 16 dari 42 halaman – Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Mtp



(dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat).

- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk kepada putusan ini.
- Menghukum Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp430.000,00 (empat ratus tiga puluh ribu rupiah).
- Menolak gugatan Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) untuk selain dan selebihnya.

8. Bahwa mengingat Gugatan Rekonvensi ini cukup beralasan dan pasti karena didukung dengan alat bukti yang otentik dan kuat secara hukum serta untuk mitigasi kerugian bagi **PENGGUGAT REKONVENSI/ TERGUGAT KONVENSI**, kiranya yang Mulia Majelis Hakim berkenaan pula putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorrad*) walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi dari **TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI**.

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta tersebut di atas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini sudi kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

**PRIMER :**

**a. DALAM KONVENSI**

**A. Dalam Eksepsi**

1. Menerima atau mengabdikan eksepsi **TERGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan **PENGGUGAT** ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima dalam putusan sela (*provisi*).
3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**B. Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;



2. Mengabulkan jawaban **TERGUGAT** untuk seluruhnya;
3. Menyatakan **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan ingkar janji/ Wanprestasi;
4. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Kredit KPR BTN Platinum No. 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 yang telah di Legalisasi oleh Notaris **LINDA KENARI, S.H., M.H.** serta semua bukti-bukti yang diajukan Tergugat dalam perkara ini.
5. Menyatakan berdasarkan hukum bahwa gugatan ini menggunakan **azas pembuktian audi et alteram partem.**
6. Menyatakan tidak sah gugatan Penggugat serta menolak semua Petitum Penggugat.
7. Menolak segala bentuk ganti kerugian dan tuntutan yang dimohonkan oleh **Penggugat** seluruhnya.
8. Menyatakan Penggugat telah melakukan tuduhan yang tidak benar/fitnah terhadap Tergugat.

**b. DALAM REKONVENSIS**

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi **Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi** seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah dan/atau tanah No. 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 yang telah di Legalisasi oleh Notaris **LINDA KENARI, S.H., M.H.** untuk pembelian satu bidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Boga Tengah Permai Jalan Mahligai No.20 RT 15 Kertak Hanyar II Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Kalimantan Selatan.
3. Menyatakan **Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi** telah lalainya/ wanprestasinya sehingga menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT REKONVENSIS/TERGUGAT KONVENSIS** yang keseluruhannya hutang kredit tidak dibayarkan berjumlah Rp371.296.287,00 (tiga ratus tujuh puluh satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang terdiri dari sisa pokok sebesar Rp189.089.607,00



(seratus delapan puluh sembilan juta delapan puluh sembilan ribu enam ratus tujuh rupiah), sisa bunga sebesar Rp117.740.454,00 (seratus tujuh belas juta tujuh ratus empat puluh ribu empat ratus lima puluh empat rupiah) dan kewajiban denda Rp62.575.330,00 (enam puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah), serta kerugian immaterial karena rusaknya reputasi **PENGGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT KONVENSII** akibat permasalahan ini serta biaya transportasi Tergugat selama melakukan penagihan yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

4. Menyatakan sah Putusan Pengadilan Negeri Martapura No. **21/Pdt.GS/2020/PN.Mtp.**, tanggal **14 Januari 2021** yang telah berkekuatan hukum tetap.
5. Menyatakan dan memerintahkan kepada **Tergugat Rekonvensi/ Penggugat konvensi** untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Martapura No. **21/Pdt.GS/2020/PN.Mtp.**, tanggal **14 Januari 2021** yang telah berkekuatan hukum tetap secara sukarela sesuai dengan amar putusannya.
6. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan pihak yang beriktikad buruk.
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang telah menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT KONVENSII** untuk membayar keseluruhan hutang kredit yang tidak dibayarkan berjumlah Rp371.296.287,00 (tiga ratus tujuh puluh satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang terdiri dari sisa pokok sebesar Rp189.089.607,00 (seratus delapan puluh sembilan juta delapan puluh sembilan ribu enam ratus tujuh rupiah), sisa bunga sebesar Rp117.740.454,00 (seratus tujuh belas juta tujuh ratus empat puluh ribu empat ratus lima puluh empat rupiah) dan kewajiban denda Rp62.575.330,00 (enam puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah), serta kerugian immaterial karena rusaknya reputasi **PENGGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT**



**KONVENSI** akibat permasalahan ini serta biaya transportasi Tergugat selama melakukan penagihan yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus dihitung sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap.

**c. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

1. Menghukum **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
2. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

**SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, **TERGUGAT KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI** mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Kuasa Hukum Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik sekaligus Jawaban Tergugat Rekonvensi tertulis pada persidangan hari Selasa, tanggal 13 April 2021 dan terhadap Replik sekaligus Jawaban Tergugat Rekonvensi tersebut, Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis pada persidangan hari Selasa, tanggal 20 April 2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan alat bukti surat/tulisan, yaitu :

1. Foto copy tanpa asli Perjanjian Kredit antara **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk** dan **YASIR**, nomor aplikasi kredit 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto copy sesuai dengan asli Informasi Debitor Sistem Layanan Informasi Keuangan, atas nama **YASIR** atau **YASIR H**, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy tanpa asli Informasi Debitor Sistem Layanan Informasi Keuangan, atas nama **YASIR** atau **YASIR H**, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy tanpa asli artikel yang berjudul Upaya Penyelesaian Kredit Macet, oleh **NENDEN HERAWATI SULEMAN**, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy tanpa asli Surat Perihal Restrukturisasi Pinjaman Kredit KPR, tanggal 26 Nopember 2018, yang dibuat dan ditandatangani oleh **YASIR H**, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy dari hasil print out Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2015, Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, selanjutnya diberi tanda bukti P-6.1;
7. Foto copy dari hasil print out Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2019, Tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana, selanjutnya diberi tanda bukti P-6.2;
8. Foto copy sesuai dengan hasil print out Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
9. Foto copy tanpa asli Kartu Tanda Penduduk, NIK 6371050503880004, atas nama **YASIR, H.**, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
10. Foto copy tanpa asli Surat yang berisi pemberitahuan tentang jenis pengikatan berupa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap agunan nomor 200114K97C000109700004210114, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
11. Foto copy tanpa asli Surat Pemberitahuan dari Bank BTN tentang hutang kredit kepada Bank BTN yang dijamin dengan agunan tanah dan bangunan di Boga Tenga Permai akan dijual secara Cessie, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
12. Foto copy sesuai hasil print out Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, Nomor 1/POJK.07/2013, Tentang Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;

Halaman 21 dari 42 halaman – Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Mtp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto copy sesuai dengan hasil print out Surat Edaran kepada Semua Bank Umum Yang Melakukan Kegiatan Usaha Secara Konvensional di Indonesia, Perihal Penerapan Manajemen Resiko pada Bank yang melakukan aktivitas kerjasama pemasaran dengan perusahaan Asuransi (*Bancassurance*), selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
14. Foto copy sesuai dengan hasil print out Undang-Undang Tentang Perkreditan Perbankan, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
15. Foto copy sesuai dengan asli Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 21/Pdt.GS/2020/PN Mtp, antara **PT. Bank Tabungan Negara**, selaku Penggugat lawan **YASIR H, dk**, selaku Para Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat/tulisan tersebut telah dibubuhi meterai cukup (*dinazegelen*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat tidak mengajukan alat bukti Saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto copy sesuai dengan asli Perjanjian Kredit antara **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk** dan **YASIR**, nomor aplikasi kredit 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Foto copy sesuai dengan asli Sertipikat Hak Milik nomor 03675/Kelurahan Kertak Hanyar II, atas nama **HELNIA**, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Foto copy sesuai dengan asli Akta Pemberian Hak Tanggungan, nomor 809/2015, tanggal 31 Agustus 2015, dibuat dihadapan **WENNY HERLIANTY, S.H., M.Kn.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Banjar, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Foto copy sesuai dengan asli Sertipikat Hak Tanggungan, nomor 01507/2015, atas nama pemegang hak **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, selanjutnya diberi tanda bukti T-4;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy sesuai dengan asli print out rekening koran yang isinya memuat tunggakan Penggugat per tanggal 3 Mei 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Foto copy tanpa asli Surat Peringatan I, nomor 190/S/BJM/CCRU/II/2016, tanggal 1 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Foto copy tanpa asli Surat Peringatan Kedua (SP-2), nomor 33/S/BJM/CCRU/XI/2016, tanggal 1 Nopember 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T-7;
8. Foto copy tanpa asli Kartu Tanda Penduduk, atas nama **YASIR**, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
9. Foto copy tanpa asli Informasi Debitor Sistem Layanan Informasi Keuangan, atas nama **YASIR**, selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
10. Foto copy tanpa asli Kartu Tanda Penduduk, NIK 6371050503880004, atas nama **YASIR, H.**, selanjutnya diberi tanda bukti T-10;
11. Foto copy tanpa asli Informasi Debitor Sistem Layanan Informasi Keuangan, atas nama **YASIR**, selanjutnya diberi tanda bukti T-11;
12. Foto copy tanpa asli Surat Perihal Persetujuan Pemberian Keringanan dan Restrukturisasi, nomor 50/S/BJM/CCRU/R/1/2016, tanggal 30 Januari 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T-12;
13. Foto copy tanpa asli Buku Tabungan dengan nomor rekening 00350-01-50-001526-7, atas nama **YASIR**, selanjutnya diberi tanda bukti T-13;
14. Foto copy sesuai dengan asli Salinan Resmi Putusan Perkara Perdata Nomor 21/Pdt.GS/2020/PN Mtp, antara **PT. Bank Tabungan Negara**, selaku Penggugat lawan **YASIR H, dk**, selaku Para Tergugat, selanjutnya diberi tanda bukti T-14;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat/tulisan tersebut telah dibubuhi meterai cukup (*dinazegelen*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Tergugat tidak mengajukan alat bukti Saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Kesimpulan pada persidangan yang dilakukan secara e litigasi, pada



hari Selasa, tanggal 18 Mei 2021, sebagaimana suratnya tertanggal 18 Mei 2021, demikian pula Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Kesimpulan pada persidangan yang dilakukan secara e litigasi, pada hari Selasa, tanggal 18 Mei 2021, sebagaimana suratnya tertanggal 17 Mei 2021, yang pada akhirnya para pihak menyatakan telah cukup dalam menyampaikan kepentingan mereka juga tidak mengajukan hal-hal apapun lagi serta mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatunya yang berkaitan dengan perkara ini cukup dengan mengingat pada Berita Acara Persidangan yang dipandang sebagai bagian integral yang tidak terpisahkan (*een en ondeelbaar*) dan turut pula dipertimbangkan dalam Putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### I. DALAM KONVENSI

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

Menimbang, bahwa atas gugatan yang dilancarkan oleh Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis di persidangan, jawaban mana pada pokoknya berisi tentang eksepsi dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat telah mengajukan eksepsi, di samping tentang pokok perkara di dalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Tergugat tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, pihak Tergugat telah mengajukan eksepsi yang isinya pada pokoknya sebagai berikut :



I. EXCEPTION ERROR IN PERSONA

**EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM : ORANG / PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT TIDAK LENGKAP.**

1. Bahwa sesuai **Yurisprudensi** sebagaimana diputus dalam **Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201 K/Sip/1974**, bahwa “Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”.

2. Penarikan pihak-pihak lain tersebut dalam gugatan merupakan suatu keharusan untuk memberikan fakta-fakta yang lengkap agar Majelis Hakim memeriksa perkara dapat memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan penuh rasa kebenaran dan keadilan. Adapun terkait pihak lain yang harus ditarik sebagai pihak adalah :

- **HELNIA**, yang mana Saudari **HELNIA** yaitu pemilik SHM nomor : 03675, seluas 179 M<sup>2</sup> Surat ukur nomor : 00935/Kertak Hanyar II/2014, tanggal 2 September tahun 2014 yang merupakan pemilik agunan kredit Penggugat sebagai jaminan pelunasan hutang kredit kepada Tergugat sebagaimana perjanjian kredit KPR BTN Platinum No. 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 yang telah di Legalisasi oleh Notaris **LINDA KENARI, S.H., M.H.** Karena hal itu pihak tersebut perlu dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini tapi tidak dilibatkan oleh Penggugat, sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dalam membuat gugatan atau cacat formil.

II. EKSEPSI **OBSCUUR LIBEL** GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS.

**OBSCUUR LIBEL DALAM MENKUALIFIKASIKAN GUGATAN APAKAH GUGATAN PMH ATAU WANSPRESTASI.**

Bahwa sebagaimana ketentuan hukum acara perdata, kategori gugatan ada dua macam, yaitu gugatan perbuatan melawan hukum (**Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**) dan gugatan wanprestasi (**Pasal 1243**



KUHPPerdata). Jika memperhatikan gugatan yang dibuat oleh **Penggugat** tidak menentukan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat, apakah wanprestasi atau melakukan perbuatan melawan hukum. Oleh karena **Penggugat** tidak jelas dalam menentukan gugatan tersebut, sehingga membuat kebingungan untuk Tergugat dalam membuat jawaban gugatan ini, dengan itu gugatan Penggugat kabur serta tidak jelas dari dalil hukum gugatan **PENGGUGAT**.

**III. GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM KARENA POKOK GUGATANNYA SAMA DENGAN PERKARA YANG TELAH DIPUTUS OLEH PENGADILAN NEGERI MARTAPURA SEBAGAIMANA PUTUSAN No. 21/Pdt.GS/2020/PN.Mtp, TANGGAL 14 JANUARI 2021.**

1. Bahwa mencermati gugatan **Penggugat** baik dalam posita maupun pada petitum, maka dapat kami sampaikan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini bahwa sebelum adanya gugatan ini, Tergugat telah pernah melakukan gugatan kepada Penggugat di Pengadilan Negeri Martapura, sebagaimana perkara Gugatan Sederhana wanprestasi dengan register perkara No. 21/Pdt.G.S./2020/PN.Mtp., tanggal 1 Desember 2020 antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Cq Bank BTN Kantor Cabang Banjarmasin Cq Kantor Kas Sungai Lulut (sebagai Penggugat) melawan **YASIR** (sebagai Tergugat) dan **HELNIA** (sebagai Turut Tergugat), yang mana telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Martapura dengan Putusan **No. 21/Pdt.GS/2020/PN.Mtp., tanggal 14 Januari 2021** menyatakan Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) sebagai pihak yang menang, adapun amar putusannya sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) sebagian;
- Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) adalah wanprestasi/ingkar janji;
- Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Kredit KPR BTN Platinum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 yang telah di Legalisasi oleh Notaris **LINDA KENARI, S.H., M.H.**

- Menghukum Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) untuk segera melaksanakan kewajiban hutang kreditnya secara sekaligus sebesar Rp371.296.287,00 (tiga ratus tujuh puluh satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang terdiri dari sisa pokok sebesar Rp189.089.60,00 (seratus delapan puluh sembilan juta delapan puluh sembilan ribu enam ratus tujuh rupiah), sisa bunga sebesar Rp117.740.454,00 (seratus tujuh belas juta tujuh ratus empat puluh ribu empat ratus lima puluh empat rupiah) dan kewajiban denda Rp62.575.330,00 (enam puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) secara sekaligus dan tunai kepada Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Memerintahkan Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) untuk secara sukarela mengosongkan rumah objek agunan dalam kondisi apapun atau dari penghuni siapapun juga setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Memberikan kewenangan kepada Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) untuk menjual menjual objek agunan kredit kepada pihak lain sebagai pelunasan hutang kredit Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat);
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk kepada Putusan ini;
- Menghukum Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp430.000,00 (empat ratus tiga puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku

Halaman 27 dari 42 halaman – Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Mtp



Tergugat) untuk selain dan selebihnya.

2. Bahwa mengingat pokok gugatan **Penggugat** sebagaimana dalam posita gugatannya nomor 2, 3, dan 5 telah pernah dilayangkan pada jawaban gugatan waktu itu sebagai Tergugat dalam perkara sebelumnya, yaitu perkara No. 21/Pdt.G.S./2020/PN.Mtp., tanggal 1 Desember 2020 yang pada intinya terdapat dalam gugatan Rekonvensi jawaban gugatannya lembaran ketiga, yaitu pada gugatan rekonvensi nomor 4, 5, 6 dan 7, dengan demikian sangatlah jelas bahwa gugatan Penggugat telah berulang dengan pokok gugatan ataupun petitum serta objek yang sama sebagaimana telah diputus oleh Pengadilan Negeri Martapura sebelumnya dengan nomor Putusan **21/Pdt.GS/2020/PN.Mtp tanggal 14 Januari 2021** atau gugatan Penggugat **NEBIS IN IDEM**. Hal ini tentunya menjadikan gugatan Penggugat cacat secara formil dan oleh karenanya sangatlah patut dan layak untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelijke verklaard*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena seharusnya Penggugat menarik Saudari **HELNIA** sebagai pihak dalam gugatan dikarenakan Saudari **HELNIA** adalah selaku pemilik agunan dalam perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sebagai pihak yang merasa mempunyai sesuatu hak yang dilanggar oleh pihak lain berhak untuk memperjuangkan hak-haknya dalam koridor hukum, yaitu dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, hal mana dalam mengajukan gugatan tersebut Penggugat mempunyai hak untuk menentukan siapa-siapa orang atau pihak-pihak yang akan diajukan sebagai pihak-pihak dalam gugatan Penggugat, termasuk untuk menentukan apakah Saudari **HELNIA** akan dijadikan pihak atau tidak oleh Penggugat dalam gugatannya merupakan sepenuhnya hak dari Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 menyatakan bahwa “Pengadilan Tinggi tidak berwenang untuk karena jabatan (*ex officio*) menempatkan seseorang yang tidak digugat (pihak ketiga) sebagai Tergugat, karena hal tersebut adalah bertentangan dengan azas acara perdata bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) tersebut tidak beralasan hukum, sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tentang Gugatan Penggugat tidak jelas *obscur libel* dalam mengkuualifikasikan gugatan apakah gugatan PMH atau wansprestasi, hal mana gugatan yang dibuat oleh Penggugat tidak menentukan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat, apakah wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai suatu isi gugatan diatur dalam Pasal 8 nomor 3 Rv yang mengharuskan gugatan pada pokoknya memuat :

1. Identitas dari para pihak;
2. Dalil-dalil konkrit mengenai adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan (*fundamentum petendi*);
3. Tuntutan atau petitum;

Menimbang, bahwa suatu *fundamentum petendi*/posita dianggap lengkap apabila memenuhi syarat 2 (dua) unsur, yaitu :

1. Dasar Hukum (*rechtelijk grond*) yang memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan materi dan atau obyek yang disengketakan dan antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi atau obyek sengketa;



2. Dasar fakta (*Feitelijke Grond*) yang memuat penjelasan pernyataan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan materi atau obyek perkara maupun dengan pihak Tergugat, atau penjelasan fakta-fakta yang langsung berkaitan dengan dasar hukum atau hubungan hukum yang didalilkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan dengan persyaratan-persyaratan tersebut di atas, maka setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti surat gugatan Penggugat dengan cermat dan seksama, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa fundamentum petendi/posita gugatan Penggugat sudah memuat dengan jelas hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dikaitkan dengan materi dan atau obyek yang disengketakan dimana dalam posita gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 20 Januari 2014 telah terjadi Perjanjian Kredit KPR Platinum antara **Bank Tabungan Negara (BTN) Tbk** (Tergugat) dengan **YASIR, H** (Penggugat) di Banjarmasin, dengan nomor 000120131230000030, hal mana dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit tersebut terdapat identitas Penggugat yang berbeda dengan aslinya, sehingga menurut Penggugat, pihak Tergugat telah melanggar asas hukum perjanjian dan telah melanggar Pasal 93 Undang-Undang Administrasi Kependudukan dan asas-asas hukum dalam berkontrak/perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*) sebagaimana termaktub dalam Pasal 1338 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat tidak jelas *obscuur libel* dalam mengkualifikasikan gugatan apakah gugatan PMH atau wanprestasi, hal mana gugatan yang dibuat oleh Penggugat tidak menentukan perbuatan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat, apakah wanprestasi atau perbuatan melawan hukum cukup beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tentang gugatan Penggugat *nebis in idem*, karena pokok gugatannya sama dengan perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Martapura sebagaimana Putusan nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21/Pdt.GS/2020/PN.Mtp, tanggal 14 Januari 2021, dengan dictum Putusan sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) sebagian;
- Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) adalah wanprestasi/ingkar janji;
- Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Kredit KPR BTN Platinum No. 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 yang telah di Legalisasi oleh Notaris **LINDA KENARI, S.H., M.H.**
- Menghukum Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) untuk segera melaksanakan kewajiban hutang kreditnya secara sekaligus sebesar Rp371.296.287,00 (tiga ratus tujuh puluh satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang terdiri dari sisa pokok sebesar Rp189.089.60,00 (seratus delapan puluh sembilan juta delapan puluh sembilan ribu enam ratus tujuh rupiah), sisa bunga sebesar Rp117.740.454,00 (seratus tujuh belas juta tujuh ratus empat puluh ribu empat ratus lima puluh empat rupiah) dan kewajiban denda Rp62.575.330,00 (enam puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) secara sekaligus dan tunai kepada Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Memerintahkan Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) untuk secara sukarela mengosongkan rumah objek agunan dalam kondisi apapun atau dari penghuni siapapun juga setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Memberikan kewenangan kepada Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) untuk menjual menjual objek agunan kredit kepada pihak lain sebagai pelunasan hutang kredit Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat);
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk kepada Putusan ini;
- Menghukum Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) dan

Halaman 31 dari 42 halaman – Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Mtp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp430.000,00 (empat ratus tiga puluh ribu rupiah);

- Menolak gugatan Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) untuk selain dan selebihnya.

Menimbang, bahwa apabila mencermati perkara perdata gugatan nomor 21/Pdt.GS/2020/PN Mtp. dan juga perkara yang saat ini diperiksa oleh Pengadilan Negeri Martapura, maka terdapat persamaan permasalahan/sengketa dan pihak, hanya saja dalam perkara yang sekarang ini Penggugat tidak melibatkan Saudari **HELNIA** sebagai pihak, namun Penggugat mendalilkan bahwasanya dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit antara pihak Tergugat dan pihak Penggugat terdapat perbedaan identitas Penggugat yang berbeda dengan aslinya, hal ini didasarkan pada informasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK);

Menimbang, bahwa tentang substansi/materi pokok perkara dalam perkara perdata nomor 21/Pdt.GS/2020/PN Mtp antara **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**, sebagai Penggugat lawan **YASIR**, sebagai Tergugat dijelaskan bahwa telah terjadi suatu perikatan/perjanjian kredit antara pihak **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**, sebagai Penggugat dengan **YASIR**, sebagai Tergugat dalam hal Kredit Kepemilikan Rumah dan/atau tanah nomor 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014, dengan plafond pinjaman sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana dalam Putusan Perkara Perdata nomor 21/Pdt.GS/2020/PN Mtp (vide bukti surat P-14 yang identik dengan bukti surat T-14) bahwa Perjanjian Kredit antara **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**, sebagai Penggugat dengan **YASIR**, sebagai Tergugat, sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah dan/atau tanah nomor 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 (vide bukti surat P-1 yang identik dengan bukti surat T-1) telah dinyatakan bahwasanya Perjanjian Kredit tersebut telah dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa di dalam dalil gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut terdapat identitas Penggugat



(YASIR) yang berbeda dengan aslinya, hal tersebut sesuai dengan informasi dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK);

Menimbang, bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah, apabila memenuhi 4 (empat) syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu sebagai berikut :

## 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.

Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan. Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secara tegas (mengucapkan kata/tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap/isyarat). Suatu perjanjian dikatakan tidak memenuhi unsur kebebasan apabila mengandung salah satu dari 3 (tiga) unsur di bawah ini, yaitu :

### a. Unsur paksaan (*dwang*).

Paksaan ialah paksaan terhadap badan, paksaan terhadap jiwa, serta paksaan lain yang dilarang oleh Undang-Undang.

### b. Unsur kekeliruan (*dwaling*).

Kekeliruan terjadi dalam 2 (dua) kemungkinan, yaitu kekeliruan terhadap orang (subjek hukum) dan kekeliruan terhadap barang (objek hukum).

### c. Unsur penipuan (*bedrog*).

Apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar.

Suatu perjanjian yang tidak mengandung kebebasan bersepakat sebab terdapat unsur paksaan dan/atau unsur kekeliruan, dan/atau unsur penipuan dapat dituntut pembatalannya sampai batas waktu 5 tahun sebagaimana dimaksud Pasal 1454 KUHPdata.

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Seseorang dikatakan cakap hukum apabila telah berumur minimal 21 tahun, atau apabila belum berumur 21 tahun, namun telah melangsungkan perkawinan. Selain itu seseorang itu tidaklah boleh sedang ditaruh dalam pengampuan (*curatele*), yaitu orang yang telah dewasa tetapi dianggap tidak



mampu sebab pemabuk, gila, atau boros. Sebagaimana dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1330 KUHPerdata yang perlu pula dihubungkan dengan Pasal 330 KUHPerdata.

### 3. Suatu hal tertentu.

Ketentuan mengenai hal tertentu menyangkut objek hukum atau mengenai bendanya. Dalam membuat perjanjian antara para subjek hukum itu menyangkut mengenai objeknya, apakah menyangkut benda berwujud, tidak berwujud, benda bergerak, atau benda tidak bergerak. Hal tertentu mengenai objek benda oleh para pihak biasanya ditegaskan dalam perjanjian mengenai jenis barang, kualitas dan mutu barang, buatan pabrik dan dari negara mana, jumlah barang, warna barang, dan lain sebagainya.

### 4. Suatu sebab yang halal (causa yang halal).

Sebab yang halal/causa yang halal mengandung pengertian bahwa pada benda (objek hukum) yang menjadi pokok perjanjian itu harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan menurut hukum sehingga perjanjian itu kuat.

Syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan diri dan syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan disebut sebagai syarat subjektif, yaitu syarat untuk subjek hukum atau orangnya. Syarat suatu hal tertentu dan syarat suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif, yaitu syarat untuk objek hukum atau bendanya.

Menimbang, bahwa apabila ditinjau dari syarat ke-1 (satu) huruf b, yaitu **kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, unsur kekeliruan (*dwaling*)** yang menerangkan bahwa “*kekeliruan terjadi dalam 2 (dua) kemungkinan, yaitu kekeliruan terhadap orang (subjek hukum) dan kekeliruan terhadap barang (objek hukum)*”, Majelis Hakim berpendapat bahwa jika benar telah terjadi kekeliruan terhadap orang (subjek hukum) dalam hal ini adalah kekeliruan identitas dari Penggugat (**YASIR**), maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, akan tetapi berdasarkan pada bukti surat P-14 yang identik dengan bukti surat T-14, yaitu berupa Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Martapura nomor 21/Pdt.GS/2020/PN Mtp, telah dinyatakan bahwasanya Perjanjian Kredit tersebut



telah dinyatakan sah menurut hukum dan pihak Penggugat (**YASIR**) dalam perkara perdata nomor 21/Pdt.GS/2020/PN Mtp tidak dapat membuktikan mengenai adanya unsur kekeliruan (*dwinging*) tersebut, maka menurut Majelis Hakim perkara gugatan *a quo* tidak dapat diputus untuk kedua kalinya, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan *Nebis In Idem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat mengenai *Nebis In Idem* beralasan hukum, oleh karena itu dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai *Nebis In Idem* dikabulkan, maka eksepsi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

## II. DALAM REKONVENSII

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim yang diuraikan di dalam Konvensi dianggap pula termuat dalam pertimbangan Gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian Gugatan Rekonvensi, dapatlah dirumuskan inti pokok sengketa sebagai berikut :

1. Bahwa hubungan hukum antara **Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi** dengan **Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi** adalah hubungan hukum perdata utang piutang Kredit kepemilikan rumah sebagaimana Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah dan/atau tanah No. 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 yang telah di Legalisasi oleh Notaris **LINDA KENARI, S.H., M.H.** untuk pembelian satu bidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Komplek Boga Tengah Permai Jalan Mahligai No.20 RT 15 Kertak Hanyar II Kertak Hanyar Kabupaten Banjar Kalimantan Selatan.



2. Bahwa dengan lalainya/wanprestasinya **Tergugat Rekonvensi/ Penggugat konvensi** telah menimbulkan kerugian bagi **Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi** yang keseluruhannya hutang kredit tidak dibayarkan berjumlah Rp371.296.287,00 (tiga ratus tujuh puluh satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang terdiri dari sisa pokok sebesar Rp189.089.607,00 (seratus delapan puluh sembilan juta delapan puluh sembilan ribu enam ratus tujuh puluh rupiah), sisa bunga sebesar Rp117.740.454,00 (seratus tujuh belas juta tujuh ratus empat puluh ribu empat ratus lima puluh empat rupiah) dan kewajiban denda Rp62.575.330,00 (enam puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah), serta kerugian immaterial karena rusaknya reputasi **Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi** akibat permasalahan ini serta biaya transportasi **Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi** selama melakukan penagihan yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
3. Bahwa **Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi** telah dinyatakan ingkar janji/wanprestasi sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Martapura **No. 21/Pdt.GS/2020/PN.Mtp., tanggal 14 Januari 2021**, yang mana amar Putusannya sebagai berikut :
  - Mengabulkan gugatan Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) sebagian;
  - Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) adalah wanprestasi/ingkar janji;
  - Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Kredit KPR BTN Platinum No. 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 yang telah di Legalisasi oleh Notaris **LINDA KENARI, S.H., M.H.**
  - Menghukum Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) untuk segera melaksanakan kewajiban hutang kreditnya secara sekaligus sebesar Rp371.296.287,00 (tiga ratus tujuh puluh satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang terdiri dari sisa pokok sebesar Rp189.089.607,00 (seratus delapan puluh



sembilan juta delapan puluh sembilan ribu enam ratus tujuh rupiah), sisa bunga sebesar Rp117.740.454,00 (seratus tujuh belas juta tujuh ratus empat puluh ribu empat ratus lima puluh empat rupiah) dan kewajiban denda Rp62.575.330,00 (enam puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) secara sekaligus dan tunai kepada Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

- Memerintahkan Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) untuk secara sukarela mengosongkan rumah objek agunan dalam kondisi apapun atau dari penghuni siapapun juga setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
- Memberikan kewenangan kepada Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) untuk menjual objek agunan kredit kepada pihak lain sebagai pelunasan hutang kredit Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat).
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk kepada putusan ini.
- Menghukum Tergugat (dalam perkara sekarang ini selaku Penggugat) dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp430.000,00 (empat ratus tiga puluh ribu rupiah).
- Menolak gugatan Penggugat (dalam perkara sekarang ini selaku Tergugat) untuk selain dan selebihnya.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 158 R.Bg mengatur bahwasanya :

- a. Tergugat dalam gugatan asal wajib mengajukan gugatan baliknya bersama-sama dengan jawabannya yang tertulis atau lisan (Rv. 245.).
- b. Peraturan-Peraturan dalam bab ini berlaku untuk gugatan balik.
- c. Kedua perkara diperiksa bersama-sama dan diputus dengan satu keputusan, kecuali bila Hakim memandang perlu untuk memutus perkara yang satu lebih



dahulu daripada yang lain dengan ketentuan bahwa gugatan asal atau gugatan balik yang belum diputus harus diselesaikan oleh Hakim yang sama.

Menimbang, bahwa Pasal 158 R.Bg mengatur bahwa waktu pengajuan Gugatan Rekonvensi wajib dilakukan bersama-sama dengan pengajuan jawaban. Apabila Gugatan Rekonvensi tidak diajukan bersama-sama dengan jawaban, maka akan mengakibatkan Gugatan Rekonvensi tidak memenuhi syarat formil yang mengakibatkan gugatan tersebut tidak sah dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Terdapat beberapa penafsiran yang berbeda mengenai apa yang dimaksud dengan "jawaban" dalam praktek, ada yang menafsirkan jawaban sebagai jawaban pertama tetapi ada juga yang menafsirkan jawaban menjangkau juga jawaban dalam bentuk duplik;

Menimbang, bahwa pengajuan gugat balasan merupakan suatu hak istimewa yang diberikan oleh hukum acara kepada Tergugat untuk mengajukan gugatannya terhadap pihak Penggugat secara bersama-sama dengan gugat asal. Suatu hak istimewa oleh karena sesungguhnya pihak Tergugat yang hendak menggugat pihak Penggugat asal, disebut pula Penggugat dalam Rekonvensi dapat juga menempuh jalan lain, yaitu dengan mengajukan gugat baru tersendiri, terlepas dan gugat asal;

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugat balasan dapat diajukan dalam tiap perkara, pengecualiannya adalah dalam 3 hal sebagaimana disebut dalam 158 R.Bg ialah :

1. Semula dalam perkara itu bukan bertindak untuk dirinya, sedang gugat balas ditunjukkan kepada dirinya sendiri dan sebaliknya.
2. Jika Pengadilan Negeri kepada siapa gugat balasan itu dimasukkan tidak berwenang berhubungan dengan pokok perselisihan memeriksa gugat balasan (wewenang mutlak).
3. Dalam hal perselisihan tentang pelaksanaan Putusan Hakim, misalnya Hakim memerintahkan Tergugat yang kalah supaya menyerahkan sebidang tanah kepada Penggugat, kemudian Tergugat mengajukan Rekonvensi supaya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat membayar hutangnya yang dijamin dengan sawah tersebut, Hákim akan menolak Rekonvensi tersebut.

Menimbang, bahwa jika dalam pemeriksaan tingkat pertama tidak diajukan gugat balas, maka dalam tingkat banding tidak dapat diajukan lagi (Pasal 157 Ayat (2) RBG);

Menimbang, bahwa Gugatan Konvensi dan Rekonvensi diselesaikan sekaligus dan diputus dalam satu surat Putusan, kecuali kalau Pengadilan berpendapat bahwa perkara yang satu dapat diselesaikan lebih dahulu dari pada yang lain; dalam hal ini perkara yang dapat diperiksa dahulu boleh didahulukan, tetapi gugatan semula dan gugat balas (Rekonvensi) yang belum diputuskan tetap diperiksa oleh Hakim yang sama, sampai dijatuhkan putusan terakhir. (Pasal 158 Ayat (3) RBG);

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No.1057.K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1973, karena gugatan dalam Rekonvensi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam Konvensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugatan dalam Konvensi, tidak dengan sendirinya gugatan dalam Rekonvensi ikut tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3306.K/Pdt/1986, tanggal 14 Mei 1987, mengatur bahwasanya Gugatan Rekonvensi harus disebut secara tegas;

Menimbang, bahwa di dalam petitum gugatan rekonvensinya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada intinya telah memohon untuk dinyatakan sahnya Perjanjian Kredit antara **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**, sebagai Penggugat dengan **YASIR**, sebagai Tergugat, sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah dan/atau tanah nomor 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 (vide bukti surat P-1 yang identik dengan bukti surat T-1) dan juga memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan **Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi** telah lalai/wanprestasi, sehingga menimbulkan kerugian bagi **Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi** yang keseluruhannya hutang kredit tidak dibayarkan berjumlah Rp371.296.287,00 (tiga ratus tujuh puluh satu juta dua ratus sembilan puluh

Halaman 39 dari 42 halaman – Putusan Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Mtp



enam ribu dua ratus delapan puluh tujuh rupiah) yang terdiri dari sisa pokok sebesar Rp189.089.607,00 (seratus delapan puluh sembilan juta delapan puluh sembilan ribu enam ratus tujuh rupiah), sisa bunga sebesar Rp117.740.454,00 (seratus tujuh belas juta tujuh ratus empat puluh ribu empat ratus lima puluh empat rupiah) dan kewajiban denda Rp62.575.330,00 (enam puluh dua juta lima ratus tujuh puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh rupiah), serta kerugian immaterial karena rusaknya reputasi **Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi** akibat permasalahan ini serta biaya transportasi Tergugat selama melakukan penagihan yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi, bahwa dalam Putusan Perkara Perdata nomor 21/Pdt.GS/2020/PN Mtp (vide bukti surat P-14 yang identik dengan bukti surat T-14) bahwasanya Perjanjian Kredit antara **PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk**, sebagai Penggugat dengan **YASIR**, sebagai Tergugat, sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah dan/atau tanah nomor 0001020131230000030, tanggal 20 Januari 2014 (vide bukti surat P-1 yang identik dengan bukti surat T-1) telah dinyatakan Perjanjian Kredit tersebut sah menurut hukum dan apa yang didalilkan sebagaimana dalil pokok oleh **Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi** dalam gugatannya rekonvensi bukanlah suatu hal yang baru, karena dalil-dalil pokok tersebut semuanya telah dipertimbangkan oleh Hakim, berdasarkan bukti surat P-14 yang identik dengan bukti surat T14, maka menurut Majelis Hakim dalil pokok **Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi** sebagai yang tertuang dalam rekonvensi ini tidak dapat diputus untuk kedua kalinya, sehingga gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus dinyatakan *Nebis In Idem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan rekonvensi yang diajukan oleh **Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi** tidak beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak;



**III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** dinyatakan ditolak, maka **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** dihukum untuk membayar biaya perkara yang amarnya akan ditentukan dalam dictum Putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Reglement voor de Buitengewesten* (R.Bg), *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009, Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, Tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang-Undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

**MENGADILI**

**I. DALAM KONVENSI :**

**1. DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk sebagian;
- Menyatakan Gugatan Peggugat *Nebis In Idem*;

**2. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan Peggugat untuk seluruhnya;

**II. DALAM REKONVENSI :**

- Menolak gugatan Peggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

**III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah **Rp693.000,00** (enam ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Martapura, pada hari **Kamis**, tanggal **27 Mei 2021**, oleh **MASYE KUMAUNANG, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **GATOT RAHARJO, S.H., M.H.** dan **ARIEF MAHARDIKA, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada persidangan terbuka untuk umum, pada hari **Senin**, tanggal **7 Juni 2021**, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota yang sama, dibantu oleh **FACHRU ZAINIE, S.E., S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Martapura, dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

ttd

**GATOT RAHARJO, S.H., M.H.**

ttd

**ARIEF MAHARDIKA, S.H.**

HAKIM KETUA,

ttd

**MASYE KUMAUNANG, S.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**FACHRU ZAINIE, S.E., S.H.**

Perincian biaya :

- Biaya Pendaftaran	Rp 30.000,00
- Biaya Panggilan	Rp 593.000,00
- Biaya Proses	Rp 50.000,00
- Redaksi	Rp 10.000,00
- Meterai	Rp 10.000,00 +
J u m l a h :	Rp 693.000,00

(enam ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah).