



PUTUSAN
Nomor : 61/PDT/2016/PT-MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

ANITA RAHMAN : pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jln. Gunung Krakatau Nomor 50-A, Kel. Pulo Brayan Bengkel Baru, Kec. Medan Timur, Kota Medan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya, EDI UTAMA, SH., Advokat berkantor di Medan, Jalan Brigjend Zein Hamid, Nomor 28 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Juni 2014, selanjutnya disebut sebagai .
PEMBANDING semula **PENGGUGAT**;

LAWAN :

- 1. MAHROZI**: pekerjaan Wirasuasta, dahulu beralamat di Jln. Nusa Indah Raya No. 7 Perumnas Helvetia, Kel. Helvetia Tengah, Kec. Medan Helvetia, Kota Medan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti di wilayah hukum Negara republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
- 2. PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.** Berkantor pusat di Jakarta dan berkantor Cabang di Medan, Jln. Imam Bonjol No. 7, Kel. Petisah Tengah, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
- 3. SOPAR SIBURIAN, SH.** : Notaris/PPAT di Medan, berkantor di Jln. Kejaksaan No. 180, Kel. Petisah Tengah, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III**;
- 4. AGUS SALIM**: pekerjaan Wirasuasta, dahulu beralamat di Jln. Sei Deli, Kel. Silalas, Kec. Medan Baru, Kota Medan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya yang pasti di wilayah hukum Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**;



DAN

1. KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN, berkantor di Jln. Jenderal Abdul Haris Nassution, Kel. Pangkalan Masyhur, Kec. Medan Johor, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I**;

2. SYAFRUDDIN: pekerjaan Wirasuasta, tempat tinggal di Jln. Gunung Krakatau Nomor 50-A, Kel. Pulo Brayan Bengkel Baru, Kec. Medan Timur, Kota Medan, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 Februari 2016, Nomor:61/PDT/2016/PT.MDN tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat Banding ;
2. Berkas perkara tanggal 28 Agustus 2015 Nomor:329/Pdt.G/2014/PN.Mdn., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 01 Juli 2014 dan telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 01 Juli 2014 dibawah Nomor Register 329 /Pdt.G/2014/PN..Mdn dan Perbaikan Surat Gugatan Tertanggal 21 Juli 2014 telah mengajukan Gugatan kepada Tergugat tentang hal-hal sebagai berikut :

Adapun alasan-alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah istri sah Turut Tergugat - II pemilik atas sebidang tanah seluas 683 M2 (enamratus delapan puluh tiga meter persegi) dengan bangunan rumah permanen bertingkat dua berikut hak-hak yang ada dan melekat di atasnya, setempat dikenal dengan Jalan Gunung Krakatau Nomor 50-A, Kelurahan Pulo Brayan Bengkel Baru, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel, tanggal 27 Mei 1989, terdaftar atas nama Turut Tergugat - II.



2. Bahwa pada tanggal 12 Mei 2005, Penggugat dan Turut Tergugat - II telah membuat perjanjian dengan Tergugat - I, sesuai Akte Perjanjian Nomor 21 tanggal 12 Mei 2005, yang dibuat oleh ABID8N SOADUON PANGGABEAN, S.H Notaris/PPAT Kota Medan, dalam perjanjian mana Tergugat - I bersedia membantu Penggugat dan Turut Tergugat - II, untuk melunasi kredit Penggugat dan Turut Tergugat - II yang ada pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan sebesar Rd 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah).
3. Bahwa pada tanggal 13 Mei 2005, Tergugat - II telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat - I sebesar Rp 870.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) sebagaimana Perjanjian Kredit Graha Mandiri Nomor : I.CLPCMDN/PK.GM/1124/2005, tanggal 13 Mei 2005, dengan menggunakan jaminan / agunan tanah / rumah milik Penggugat dan Turut Tergugat - II yaitu sebidang tanah dengan bangunan rumah bertingkat dua yang berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel terdaftar atas nama Turut Tergugat - II, sebagaimana tersebut dalam pont 1 diatas.
4. Bahwa pemberian fasilitas kredit oleh Tergugat - II kepada Tergugat - I dengan menggunakan jaminan tanah/rumah milik Penggugat dan Turut Tergugat - II sebagaimana Perjanjian Kredit Graha Mandiri Nomor 1.CLPC.MDN/PK-GM/1124/2005 tanggal 13 Mei 2005, adalah tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat dan Turut Tergugat - II.
5. Bahwa tidak ada hak Tergugat - I untuk mengagunkan dan atau menjadikan jaminan tanah/bangunan rumah milik Penggugat dan Turut Tergugat - II untuk memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat - II, dan tidak ada hak Tergugat - II untuk memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat - I, dengan menggunakan jaminan tanah/bangunan rumah yang bukan milik Tergugat - I, melainkan milik orang lain dalam hal ini tanah/bangunan rumah milik Penggugat dan Turut Tergugat - II sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel.
6. Bahwa perbuatan Tergugat - I yang telah mengagunkan tanah/bangunan rumah milik Penggugat dan Turut Tergugat - II untuk memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat II, dan tindakan Tergugat - II yang telah memberikan fasilitas kredit kepada Tergugat - I dengan menggunakan jaminan tanah/bangunan rumah milik Penggugat dan Turut Tergugat - II akan tetapi tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat dan Turut Tergugat - II adalah merupakan perbuatan melawan hukum.



7. Bahwa oleh karena Tergugat - I dan II telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka demi hukum sepatutnya apabila Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan, TIDAK SAH DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN KREDIT GRAHA MANDIRI Nomor ;1.CLPC.MDN/PK-GM/1124/200S, yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat - I dan Tergugat - II pada tanggal 13 Mei 2005.
8. Bahwa pada tanggal 15 Juni 2005, Penggugat dan Turut Tergugat - II telah dibujuk rayu oleh Tergugat - I untuk membuat dan menandatangani perjanjian jual beli atas tanah/bangunan rumah milik Penggugat dan Turut Tergugat - II sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel, sebagaimana Akte Perjanjian Jual Beli Nomor 191/2005, tanggal 15 Juni 2005, yang dibuat dihadapan Tergugat - III, padahal Tergugat - I telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat - II.
9. Bahwa Tergugat - III mengetahui bahwa Tergugat - I telah memperoleh fasilitas kredit dari Tergugat - II, dengan menggunakan jaminan/agunan milik Penggugat dan Turut Tergugat - II yakni sebidang tanah dengan bangunan rumah yang ada di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel, akan tetapi Tergugat - III malah membuat Akte Perjanjian Jual Beli, oleh karenanya perbuatan Tergugat - III merupakan perbuatan melawan hukum.
10. Bahwa Tergugat - I telah membuat perjanjian dengan Penggugat dan Turut Tergugat - II, sesuai Akte Perjanjian Nomor 21, yang dibuat oleh ABIDIN SOADUON PANGGABEAN, SH, Notaris/PPAT Kota Medan, akan tetapi Tergugat - I telah melaksanakan perjanjian tersebut dengan ITIKAD TIDAK BAIK, dan bertentangan dengan Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa "perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".
11. Bahwa bukti Tergugat - I telah melaksanakan perjanjian dengan itikad tidak baik dapat dibuktikan bahwa pada tanggal 21 Juni 2012 Tergugat - I telah memberi kuasa kepada Tergugat - IV untuk dan atas nama Tergugat - I untuk membayar dan melunasi kreditnya pada Tergugat - II, untuk mengajukan perkara, untuk melakukan eksekusi dan lain-lain, sesuai Akte Kuasa Nomor 117 yang dibuat oleh dan dihadapan ADI PINEM, SH, SPN, Notaris/PPAT Kota Medan, atas sebidang tanah dengan bangunan rumah permanen bertingkat dua, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel.



12. Bahwa Tergugat - I terbukti telah melaksanakan perjanjian dengan itikad tidak baik karenanya maka segala perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat - I telah menyatahi aturan hukum (melakukan perbuatan melawan hukum), demikian pula Tergugat H dan 111 telah melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian menurut hukum maka segala akte-akte yang dilahirkan dari perbuatan melawan hukum tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, istimewa Akta Jual Beli Nomor 191/2005, tertanggal 15 Juni 2005, dan Akta Hak Tanggungan Nomor 192/2005, tertanggal 15 Juni 2005 yang masing-masing dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
13. Bahwa demikian pula Tergugat - IV telah mengetahui bahwa tanah/bangunan rumah seluas 683 M2 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Pulo Brayen Bengkel milik Penggugat dan Turut Tergugat - II, masih dalam status perkara dengan pihak Tergugat - I maupun dengan Tergugat - II, namun Tergugat - IV ikut serta secara aktif dalam penyelesaian perkara tersebut dengan berperan sebagai donatur (pihak yang membiayai perkara) oleh karena itu maka Tergugat - IV terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum
14. Bahwa dengan terbuktinya Tergugat - I dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sepatutnya Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Akte Kuasa Nomor 117, tanggal 21 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan ADI PINEM, SH, SPN, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
15. Bahwa oleh karena tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum fasilitas kredit yang diberikan Tergugat - II kepada Tergugat - I, sebagaimana Perjanjian Kredit Graha Mandiri Nomor : 1XLPC.MDN/PK-GM/1124/2005, tanggal 13 Mei 2005, atas tanah/bangunan rumah sesuai Sertifikat Hak Mifik Nomor 134/Kelurahan Pulo Brayen Bengkel milik Penggugat dan Turut Tergugat - II, maka sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menshukum Tergugat - II untuk mengembalikan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Pulo Brayen Bengkel tersebut kepada Penggugat tanpa syarat apapun juga.
16. Bahwa selanjutnya sepatutnya pula apabila Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum Turut Tergugat - I untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Pulo Brayen Bengkel dan mematuhi seluruh isi putusan dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa sepatutnya pula apabila Majelis Hakim yang mulia menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar dwangsom sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat-Tergugat ialai untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.

18. Bahwa kemudian sepatutnya apabila Majelis Hakim yang mulia menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai diatas, Penggugat mohon kiranya bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan berkenan, menetapkan hari persidangan guna untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berikut memanggil para pihak guna hadir pada persidangan yang telah ditetapkan untuk itu, seraya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas 683 M2 (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi) dengan bangunan rumah permanen bertingkat dua yang berdiri di atasnya berikut segala hak-hak yang melekat padanya, setempat dikenal dengan Jalan Gunung Krakatau Nomor 50-A, Kelurahan Pulo Brayen Bengkel Baru, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Pulo Brayen Bengkel, tanggal 27 Mei 1989 adalah sah milik Penggugat ;
3. Menyatakan Tergugat-Tergugat melawan hukum telah melakukan perbuatan
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akte Perjanjian Nomor 21, tertanggal 12 Mei 2005, yang dibuat oleh ABIDIN SOADUON PANGGABEAN, SH, Notaris Kota Medan ;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Kredit Graha Mandiri, Nomor I. CLPCMDN/PK-GM/1124/2005, tanggal 13 Mei 2005, yang dibuat antara Tergugat - I dengan Tergugat - II dengan menggunakan jaminan/agunan tanah/rumah milik Penggugat dan Turut Tergugat – II sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Pulo Brayen Bengkel Baru (dahulu Kelurahan Pulo Brayen Bengkel);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 191/2005, tanggal 15 Juni 2005, antara Penggugat dan Turut Tergugat - II dengan Tergugat - I, atas tanah/rumah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat - III;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 192/2005, tanggal 15 Juni 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat - III ;
8. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akte Kuasa Nomor 117, tanggal 21 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan ADI PINEM, SH, SPN Notaris/PPAT Kota Medan;
9. Menghukum Tergugat - II untuk mengeluarkan atau mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel, tanggal 27 Mei 1989, kepada Penggugat ;
10. Menghukum Turut Tergugat - I, untuk memproses Balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel Bam (dahulu Kelurahan Pulo Brayan Bengkel) , tanggal 27 Mei 1989, keatas nama Penggugat dan mematuhi seluruh isi putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar dwangsom kepada sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat-Tergugat lalai untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;
12. Menghukum Tergugat-Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Mengenai Ne Bis In Idem (Exceptio Res Judicata)

1. Bahwa Penggugat dalam gugatan perkara ini telah menuntut antara lain hal-hal sebagai berikut:

- a. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian No.21 tanggal 12 Mei 2005 yang dibuat oleh Abidin Soadun Panggabean, SH, Notaris Kota Medan (petitum butir4).



- b. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli No. 191/2005 tanggal 15 Juni 2005 antara Penggugat dan Turut Tergugat II dengan Tergugat I, atas tanah/rumah sebagaimana SHM No.134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III (petitum butir 6).
 - c. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 192/2005 tanggal 15 Juni 2005 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III (petitum 7).
 - d. Menghukum Tergugat II untuk mengeluarkan atau mengembalikan SHM No.134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel tanggal 27 Mei 1989 kepada Penggugat (petitum butir 9).
 - e. Menghukum Turut Tergugat I untuk memproses baliknama SHM No.134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel Baru (dahulu Kelurahan Pulo Brayan Bengkel) tanggal 27 Mei 1989 ke atas nama Penggugat dan mematuhi seluruh isi putusan dalam perkara ini (petitum butir 10).
2. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini dan semua tuntutan Penggugat tersebut di atas, sebelumnya telah pernah diajukan ke Pengadilan Negeri Medan oleh Syafruddin/Turut Tergugat II (suami Penggugat) yang terdaftar dalam register perkara Nomor: 308/Pdt.G/2006/ PN.Mdn, dengan para pihak sebagai berikut:
 - a.Syafruddin sebagai Penggugat.
 - b.Mahrozi sebagai Tergugat I, dan
 - c.PT Bank Mandiri (Persero), Tbk sebagai Tergugat II.
3. Bahwa perkara No.308/Pdt.G/2006/PN.Mdn tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 26 Maret 2007 dengan amar putusan menyatakan bahwa "Menolak gugatan Penggugat untuk seuruhnya", dan putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van Gewijsde) berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No.2598 K/Pdt/2010 tanggal 30 Desember 2010 yang menolak permohonan kasasi dari Syafruddin (Penggugat/Pemohon Kasasi).
4. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, senyatanya bahwa permasalahan hukum dalam gugatan Penggugat perkara ini sebelumnya telah pernah diajukan ke pengadilan dan telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (Inkracht van Gewijsde), karenanya menurut hukum terhadap perkara tersebut tidak dapat diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali. Oleh karena itu, sangat beralasan hukum gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut Ne



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bis In Idem/Res Judicata dengan perkara No.308/Pdt.G/2006/PN.Mdn yang telah memperoleh putusan Mahkamah Agung/Inkracht (vide Yurisprudensi MA RI No.619 K/Pdt/1984 Jo. Pasal 1917 KUHPerdara).

Eksepsi Mengenai Legal Persona Standi In Judicio (Diskualifikaitoir InPerson Exception).

1. Bahwa antara Tergugat II dengan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum hutang piutang yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Graha Mandiri NO.1.CLPC.MDN/PK-GM/1124/2005 tanggal 13 Mei 2005, sebagaimana hal ini juga diakui oleh Penggugat dalam posita butir 3.
2. Bahwa guna menjamin pelunasan hutang tersebut, Tergugat I (debitur) telah menyerahkan harta miliknya berupa tanah SHM No.134/Desa Pulau Brayan Bengkel tercatat atas nama Mahrozi/Tergugat I. Atas sertifikat tanah tersebut telah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.5362/2005 tanggal 08 Agustus 2005 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 192/2005 tanggal 15 Juni 2005. Karenanya tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa SHM No. 134 tercatat atas nama Turut Tergugat II/Syafruddin (akan dibuktikan pada saat sidang pembuktian).
3. Berdasarkan pada hal-hal tersebut di atas, jelas Penggugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Tergugat II, baik dalam Perjanjian Kredit maupun dalam perjanjian penjaminannya, karenanya Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan perkara ini. Oleh karena itu, terbukti bahwa Penggugat tidak mempunyai Legal Persona Standi In Judicio untuk mengajukan gugatan perkara a quo di Pengadilan Negeri Medan, oleh karena itu gugatan Penggugat ini sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang disebutkan Dalam Eksepsi mohon dianggap tercantum dan terulang kembali di.dalam Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat II.
3. Bahwa antara Tergugat II dengan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum hutang piutang yang dituangkan ke dalam Akta Perjanjian Kredit Graha Mandiri No. 1.CLPC.MDN/PK-GM/1124/2005 tanggal 13 Mei 2005,



dengan limit sebesar Rp.870.000.000,- dan jangka waktu sampai dengan tanggal 13 Mei 2015. Sebagaimana hal ini telah diakui juga oleh Penggugat dalam positanya butir 3, dan sesuai Pasal 1916 ayat 2 no.4 Jo. Pasal 1926 KUHPerdara Jo. Pasal 174 HIR/185 RBg maka pengakuan Penggugat tersebut merupakan bukti yang sempurna dan menentukan yang tidak memerlukan pembuktian pihak lawan.

4. Bahwa guna menjamin pelunasan hutangrfya, Tergugat I/(debitur) telah menyerahkan harta miliknya berupa tanah SHM No.134/Desa Pulau Brayan Bengkel tercatat atas nama Mahrozi/Tergugat I, dan atassertifikat tanah tersebut teSah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.5362/2005 tanggal 08 Agustus 2005 jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 192/2005 tanggal 15 Juni 2005.
5. Bahwa mengacu hal di atas, maka Perjanjian Kredit dan pengikatan Hak Tanggungan telah memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, karenanya sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak serta berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.
6. Bahwa setelah jangka waktu fasilitas kredit jatuh tempo sesuai dengan yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit, ternyata Tergugat I tidak memenuhi kewajiban membayar hutangnya kepada Tergugat II danuntuk mengingatkan adanya tunggakan hutang yang wajib diselesaikan oleh Tergugat I, maka Tergugat II telah menyampaikan surat kepada Tergugat I sesuai surat-surat sebagai berikut:
 - Surat No.1.CLPC/MDN/FEC/0731/2005tanggal 12 Oktober2005.
 - Surat No.1.CLPC/MDN/FEC/0812/2005tanggal 25 Oktober2005.
 - Surat NO.1.CLPC/MDN/FEC/0288/2006 tanggal 24 Maret 2006.
 - Surat NO.1.CLPC/MDN/FEC/0539/2006 tanggal 02 Juni 2006.
 - Surat No.1 .CLPC/MDN/FEC/0683/2006 tanggal 26 Juni 2006.
 - Surat No.RMN.RCR/RC1.MDN/CLCU/506/2009 tanggal 19 Juni 2009.
7. Bahwa meskipun Tergugat I telah diperingatkan untuk membayar kewajiban hutangnya kepada Tergugat II, namun Tergugat I tetap tidak mempunyai itikad baik menyelesaikan kewajiban untuk membayar hutangnya tersebut, oleh karena itu Tergugat I telah lalai (wanprestasi) untuk melaksanakan kewajiban pembayaran angsuran kreditnya sesuai dengan ketentuanyangtelah disepakati dalam Perjanjian Kredit.



Karenanya berdasarkan pada Perjanjian Kredit jo. Sertifikat Hak Tanggungan jo. UU No.4 Tahun 1996, maka Tergugat berhak untuk mengeksekusi agunan kredit SHM No. 134 milik Tergugat I tersebut guna dijadikan sebagai sumber pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat II, oleh karena yang namanya hutang itu harus dibayar lunas oleh yang berhutang/Tergugat I.

8. Bahwa sesuai hal-hal yang disebutkan di atas, bahwa semua perbuatan Tergugat II dalam pemberian kredit dan pengikatan jaminannya telah dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku karenanya terbukti bahwa Tergugat II merupakan pihak yang beritikad baik yang menurut hukum hak-hak Tergugat II yang beritikad baik tersebut haruslah dilindungi (vide Pasal 1341 ayat 2 KUHPerdara).
9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat dalam posita butir 1 s/d 7 dan petitum butir 1 s/d 5, dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Bahwa hubungan hukum hutang piutang sesuai Perjanjian Kredit Graha Mandiri No. 1.CLPC.MDN/PK-GM/1124/2005 tanggal 13 Mei 2005 adalah terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II, sedangkan Penggugat sama sekali BUKANLAH pihak dalam Perjanjian Kredit tersebut.
 - b. Bahwa sebagai agunan fasilitas kredit Tergugat I tersebut adalah SHM No. 134/ Kelurahan Pulau Brayan Bengkel tercatat atas nama Mahrozi/ Tergugat I, dan guna memenuhi ketentuan UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka terhadap tanah, SHM No. 134 an. Mahrozi/ Tergugat I telah diikat Hak Tanggungan sesuai Sertifikat Hak Tanggungan No.5362/2005 tanggal 08 Agustus 2005 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 192/2005 tanggal 15 Juni 2005. Karenanya telah sah secara hukum dan mengikat.
 - c. Bahwa sertifikat tanah SHM No. 134 yang tercatat atas nama Mahrozi/ Tergugat I tersebut merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya (sesuai Pasal 32 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Karenanya dalil Penggugat yang mengaku-ngaku bahwa tanah SHM No.134 sebagai milik suaminya Syafruddin/Turut Tergugat II adalah merupakan dalil yang mengada-ada, tidak benar, dan tidak berdasar hukum, oleh karenanya harus ditolak.



- d. Bahwa dikarenakan SHM No.134 adalah sah milik Tergugat I, maka Tergugat I merupakan pihak yang berwenang untuk menyerahkan tanah sertifikat tersebut kepada Tergugat II sebagai agunan kredit gunamenjamin pelunasan hutang Tergugat I, karenanya penjaminan tanahsertifikat tersebut tidaklah memerlukan persetujuan dan izin dari Penggugat dan suaminya/Turut Tergugat II. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan penjaminan tersebut hams atas persetujuan dan seizin Penggugat dan Turut Tergugat II adalah sangat tidakberdasar hukum, karenanya hams ditolak.
- e. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka dalil Penggugat dalam posita butir 1 s/d 7 dan petitum butir 1 s/d 5 tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum, karenanya hams ditolak.
10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita Penggugat butir 8 s/d 16 dan petitum butir 6 s/d 10, dengan alasan-alasan sebagai berikut:
- a. Bahwa Akta Jual Beli (AJB) No.191/2005 tanggal 15 Juni 2005 yang dibuat oleh Tergugat III selaku Notaris/PPAT merupakan akta otentik yang memuat kebenaran tentang data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya. Karenanya sangat tidak berdasar hukum dalil Penggugat yang menyatakan bahwa akta jual beli tersebut merupakan hasii dari bujuk rayu Tergugat I, oleh karena itu dalil Penggugat tersebut harus ditolak.
- b. Bahwa atas dasar AJB No. 191/2005 yang merupakan akta otentik tersebut, telah terbit SHM No. 134 an. Mahrozi/Tergugat I yang kemudian diikat Hak Tanggungan guna menjamin hutangnya Tergugat I pada Tergugat II sebagaimana telah disebutkan pada jawaban di atas. Karenanya tampaknya bahwa segala perbuatan hukum Tergugat II dalam perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati bersama antara Tergugat I dengan Tergugat II dalam Perjanjian Kredit jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Jo. Sertifikat Hak Tanggungan Jo. UU Hak Tanggungan (vide Pasal 1320 juncto Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata).
- c. Bahwa sesuai hal tersebut pada huruf b di atas, membuktikan bahwa Tergugat II merupakan pihak kreditur yang beritikad baik, oleh karena itu menurut hukum sebagai pihak yang beritikad baik hak-haknya haruslah dilindungi (vide Pasal 1341 KUHPdata).



Oleh karena itu, sangat tidak beralasan hukum dalil Penggugat yang menuntut batalnya Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian Hak Tanggungan perkara ini yang telah diterbitkan sesuai hukum yang berlaku, karenanya tuntutan Penggugat tersebut harus ditolak.

- d. Bahwa fakta hukum membuktikan bahwa Tergugat I sampai saat ini masih menunggak hutang kepada Tergugat II dan sebagai sumber pembayaran hutang Tergugat I tersebut adalah tanah sengketa SHM No. 134 an. Mahrozi/ Tergugat I (debitur). Karenanya dalil Penggugat yang menuntut diserahkannya SHM No. 134 merupakan dalil yang tidak berdasar hukum dan harus ditolak, karena selain Penggugat bukanlah pemilik sah atas tanah sengketa tetapi juga atas tanah sengketa tersebut telah diikat Hak Tanggungan untuk menjamin hutangnya Tergugat I kepada Tergugat II yang sampai saat ini belum lunas.
- e. Bahwa terkait hal tersebut huruf d di atas, tuntutan Penggugat dalam perkara ini patut diduga adanya itikad tidak baik dari Penggugat yang menghalangi eksekusi lelang tanah sengketa dalam rangka pelunasan hutang Tergugat I kepada Tergugat II yang sampai saat ini belum dilunasi oleh Tergugat I.
- f. Bahwa dalil Penggugat mengenai adanya perselisihan antara Penggugat dan Turut Tergugat II dengan Tergugat I terhadap Akta Perjanjian No. 21 dan juga Surat Kuasa No. 117 dari Tergugat I kepada Tergugat IV adalah urusan internal antara Penggugat/Turut Tergugat II dengan Tergugat I, dan Tergugat II bukanlah sebagai pihak dalam perjanjian tersebut. Karenanya mengacu pada ketentuan Pasal 1340 KUHP data, maka perjanjian tersebut hanya mengikat bagi pihak yang membuatnya dan perjanjian tersebut tidak boleh merugikan Tergugat II sebagai kreditur yang beritikad baik.
- g. Berdasarkan hal-hal tersebut, maka semua posita dan tuntutan Penggugat dalam perkara ini sudah sepatutnya ditolak karena sangat tidak berdasar hukum.
- h. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas tuntutan dwangsom Penggugat karena tuntutan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum.



11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas posita dan petitum Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum dan jauh menyimpang dari fakta hukum yang sebenarnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Turut Tergugat II membantah seluruh isi gugatan Penggugat kecuali yang diakui dalam surat jawaban ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II mengakui bahwa Penggugat adalah isteri sah Turut Tergugat II, selanjutnya Turut Tergugat II juga mengakui bahwa tanah berikut bangunan yang mnejadi objek perkara dalam perkara ini seluas 683 M² (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi), yang terletak di Jalan Gunung Krakatau No. 50-A, Kelurahan Pulo Brayan Bengkel Baru, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan adalah harta bersama milik Penggugat dan Turut Tergugat II yang diperoleh dalam masa perkawinan, sebagaimana yang diterangkan dalam surat riwayat tanah : Sertifikat Hak Milik No. 134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel, tanggal 27 Mei 1989 yang Penggugat dan Turut Tergugat II peroleh berdasarkan Akte Jual Beli No. 395/HM/MT/1996 tertanggal 23 September 1996 dihadapan Renny Helina Hutagalung, SH., Notaris/PPAT Daerah TK II Kodya Medan, dari Sutiasni Maslan Hasibuan dan 14 Oktober 1996 telah dicatat oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan No. 11964/1996 menjadi nama Syafruddin.
3. Bahwa dengan adanya Akte Jual Beli No. 395/HM/MT/1996 tertanggal 23 September 1996 dihadapan Renny Helina Hutagalung, SH., Notaris/PPAT Daerah TK II Kodya Medan. Atas tanah berikut bangunan tersebut juga telah diserahkan secara fisik oleh Sutiasni Maslan Hasibuan selaku pemilik yang lama kepada Syafruddin dan keluarga selaku pemilik yang baru, dan hingga saat ini Penggugat dan Turut Tergugat II bersama keluarga masih menempati dan bertempat tinggal diatas tanah tersebut;
4. Bahwa tidak benar pada awalnya antara Tergugat I dengan Turut Tergugat II dan Penggugat ada melakukan kesepakatan berupa perjanjian sesuai dengan Akte Perjanjian No. 21 tanggal 12 Mei 2005, yang dibuat dihadapan ABIDIN SOADUON PANGGABEAN, SH., Notaris/PPAT Kota Medan, guna untuk melunasi kredit Turut Tergugat II yang ada pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa yang benar adalah Tergugat I mendatangi Turut Tergugat II dengan bujuk rayu agar bersedia meminjamkan sertifikat tanah objek Terperkara milik Penggugat dengan Tergugat sebagaimana yang disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel, tanggal 27 Mei 1989 yang Penggugat dan Turut Tergugat II peroleh berdasarkan Akte Jual Beli No. 395/HM/MT/1996 tertanggal 23 September 1996 dihadapan Renny Helina Hutagalung, SH., Notaris/PPAT Daerah TK II Kodya Medan, dari Sutiasni Maslan Hasibuan dan 14 Oktober 1996 telah dicatat oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan No. 11964/1996 menjadi nama Syafruddin (Turut Tergugat), yang oleh Turut Tergugat II, surat tanah atas tanah tersebut Turut Tergugat II agunkan pada Bank Tabungan Negara;
6. Bahwa janji-janji Tergugat I adalah jika Turut Tergugat bersedia memberikan pinjaman sertifikat tanah yang diagunkan pada PT. Bank Tabungan Negara, maka Tergugat I akan melunasi pinjaman Turut Tergugat II pada Bank Tabungan Negara Cabang Medan, tersebut kemudian mengambil pinjaman pada Bank Mandiri dengan jumlah yang lebih besar, dengan jaminan surat tanah tersebut;
7. Bahwa inti dari Perjanjian tersebut adalah Tergugat I meminjam uang kepada PT. Bank Mandiri dengan jaminan tanah dan Bangunan milik Turut Tergugat II dan Penggugat yang akan dilunasi kepada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Medan, uang yang dipinjam Tergugat I adalah sebesar Rp. 870.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) yang akan diserahkan kepada Turut Tergugat II, setelah dikurangi dengan jasa Tergugat 1 sebesar 10% dari Rp. 870.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh juta rupiah) yaitu sebesar Rp. 87.000.000,- (delapan puluh tujuh juta rupiah), dengan kata lain, jika pinjaman Tergugat I cair dari Bank Mandiri (Tergugat II), maka Tergugat I akan menyerahkan sebesar Rp. 783.000.000,- (Tujuh ratus delapan puluh tiga juta rupiah) kepada Turut Tergugat II dan sisanya sebesar Rp. 87.000.000,- (delapan puluh tujuh juta rupiah) tetap menjadi milik Tergugat I sebagai komisi Tergugat I;
8. Bahwa karena Turut Tergugat II membutuhkan modal kerja dan perjanjian telah diikat melalui akte Notaris No. 21 tanggal 12 Mei 2005, yang dibuat dihadapan Abidin Soadun Panggabean, Sarjana Hukum, Notaris di Medan tersebut maka Turut Tergugat II menyetujui saran dari Tergugat I;
9. Bahwa dengan telah ditanda tangani kesepakatan tersebut, maka pada tanggal 17 Tergugat I menyerahkan uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Kemudian Turut TergugatII menyetorkan uang tersebut



kepada PT. Bank Tabungan Negara untuk melunasi kredit Turut Tergugat II, dan PT. Bank Tabungan Negara Cabang Medan menerbitkan Surat Roya Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Medan No. 289/Mdn.IIS/V/2005 tanggal 17 Mei 2005;

10. Bahwa kemudian pada tanggal 18 Mei 2005, Tergugat I menyetor kembali uang sebesar Rp. 182.000.000,- kepada Turut Tergugat II melalui Pemindah Bukuan dari rekening Tergugat I kepada rekening Turut Tergugat II. sehingga uang yang diterima oleh Turut Tergugat II sesuai dengan pinjaman tersebut adalah sebesar Rp. 482.000.000,- (Empat ratus delapan puluh dua juta rupiah). Dan sisanya sesuai dengan kesepakatan Tergugat I dengan Turut Tergugat II sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian No. 21 tanggal 12 Mei 2005, yang dibuat dihadapan Abidin Soadun Panggabean, Sarjana Hukum, Notaris di Medan sebesar Rp. 301.000.000,- (Tiga ratus satu juta rupiah) dengan Perincian :

Besarnya pinjaman yang akan dicairkan oleh PT. Bank Mandiri adalah
Rp. 870.000.000,-

Yang sudah diterima oleh Turut Tergugat adalah :

Tanggal 17 Mei 2005 transfer Bank Mandiri sebesar Rp. 300.000.000,-

Tanggal 18 Mei 2005 transfer pada Bank Arta sebesar Rp. 182.000.000,-

Jika kredit pada Bank Mandiri Cair Komisi

Tergugat I sebesar 10% Rp. 87.000.000,-

Total yang sudah diterima Turut Tergugat II dan

Komisi Tergugat I Rp. 569.000.000,-

Jadi jika pinjaman Tergugat I cair, Tergugat I harus menyerahkan lagi kepada Turut Tergugat II sebesar
Rp. 301.000.000,-

11. Bahwa Turut Tergugat II tetap mempercayai Tergugat I, sehingga sampai pada pertengahan bulan Juni 2005, Tergugat I datang lagi menjumpai Turut Tergugat II dengan menyatakan bahwa pinjaman tidak bisa cair jika jaminan tidak atas nama Tergugat I, untuk itu antara Turut Tergugat II dengan Tergugat I harus dibuatkan akte jual beli atas objek jaminan, jika tidak maka pinjaman Tergugat I pada Tergugat II tidak cair. Jika pinjaman Tergugat I pada Tergugat II tidak cair, maka Turut Tergugat II harus mengembalikan seluruh uang Tergugat I yang ada pada Turut Tergugat I segera. Atau cara lain, dimana Turut Tergugat II segera membuat akte jual beli dengan Tergugat I segera atas tanah objek perkara yang tersebut dalam surat tanah Sertifikat Hak Milik No. 134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel, tanggal 27 Mei 1989 disimpan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I segera, dan Turut Tergugat II tidak perlu khawatir, karena jika pinjaman sudah dicairkan oleh Tergugat II, maka segera sisa pinjaman akan diserahkan kepada Turut Tergugat II, Dan antara Tergugat I dengan Turut Tergugat II yang disetujui oleh Penggugat kan sudah ada dibuat perjanjian sebagaimana yang dituangkan dalam akte No. 21 tanggal 12 Mei 2005, yang dibuat dihadapan Abidin Soadun Panggabean, Sarjana Hukum, Notaris di Medan;

12. Bahwa berhubung karena Turut Tergugat II belum sanggup mengembalikan segera secara kontan uang milik Tergugat I sebesar Rp. 482.000.000,- (Empat ratus delapan puluh dua juta rupiah). Kepada Tergugat I karena sudah dijadikan modal kerja, maka tentu dengan terpaksa Turut Tergugat II membujuk Penggugat untuk bersedia menandatangani akte jual beli tersebut, dengan harapan jika uang sebesar Rp. 301.000.000,- (Tiga ratus satu juta rupiah) sudah diserahkan oleh Tergugat I, maka sebelum kembali modal, uang tersebut dapat dijadikan angsuran pinjaman sebagaimana yang dijanjikan;
13. Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, Jual Beli yang dilakukan dengan terpaksa karena Tipu Daya akan mengakibatkan jual beli itu batal demi hukum. (Vide Pasal 1320 KUHPdata);
14. Bahwa meskipun dalam keadaan terpaksa maka pada tanggal 15 Juni 2005 dibuatlah Akte Perjanjian Jual Beli antara Turut Tergugat II yang disetujui oleh Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana diterangkan dalam Akte Jual Beli No. 191/2005, tanggal 15 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Sopar Siburian, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Kota Medan. Namun Turut Tergugat I tidak pernah menyerahkan tanah objek jual beli tersebut kepada Tergugat I, dan sampai sekarang ini tanah objek jual beli masih Turut Tergugat II dan Penggugat serta keluarga nikmati. Bahwa sesuai dengan ketentuan undang-undang Jual Beli tanah berikut rumah harus dilakukan dengan adanya konsensus dan tindakannya, penyerahan tanah dan bangunan kepada Pembeli, namun hal ini tidak dilakukan oleh Tergugat I dan tidak pernah dituntut oleh Tergugat I, karena Tergugat I menyadari secara tersirat bahwa jual beli tersebut hanyalah jual beli pura-pura (jual beli topengan);
15. Bahwa ternyata setelah Akte Perjanjian Jual Beli No. 191/2005, tanggal 15 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Sopar Siburian, Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Kota Medan. Tergugat I tidak pernah menyerahkan sisa uang sebesar Rp. 301.000.000,- (Tiga ratus satu juta rupiah) kepada Turut Tergugat II, tentu ini sangat merugikan Turut Tergugat II dengan Penggugat dan Tergugat I sangat sulit dihubungi dan dijumpai oleh Turut Tergugat;



16. Bahwa karena Tergugat I sulit sekali ditemui, maka Turut Tergugat I mencari informasi kepada pihak-pihak terutama yang menyangkut keberadaan surat tanah Turut Tergugat I, ternyata dari penyelidikan Turut Tergugat II tersebut diketahui bahwa ternyata pinjaman Tergugat I pada Tergugat II telah lama cair. Bahkan Tergugat I juga tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pinjaman kepada Turut Tergugat II;
17. Bahwa berhubung karena Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya kepada Turut Tergugat II maka pada bulan september 2006 Turut Tergugat II mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan, yang terdaftar dalam register No. 307/Pdt.G/2006/PN.Mdn namun keadilan tidak memihak kepada Turut Tergugat II, karena Majelis Hakim dalam perkara tersebut tidak jeli melihat permasalahan dengan fakta-fakta yang ada;
18. Bahwa ketidakadilan dapat Turut Tergugat II rasakan dari isi putusan "Majelis Hakim Yang terhormat dalam perkara No. 307/Pdt.G/2006/PN.Mdn tersebut tidak memperhatikan prosedur dan tata cara dalam pemberian kredit dari Tergugat II kepada Tergugat I yang mengalami banyak sekali kejanggalaan-kejanggalaan dan sangat merugikan Turut Tergugat I dan juga Penggugat dalam perkara ini yaitu : Jika Perjanjian kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan pada tanggal 13 Mei 2005, sebagaimana yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Graha Mandiri No. 1.CLPC.MDN/PK.GM/1124/2005 tertanggal 13 Mei 2005 sedangkan Jaminan adalah milik Turut Tergugat II, seharusnya Turut Tergugat II dijadikan sebagai Penjamin. Dengan dilibatkannya Turut Tergugat II sebagai penjamin, tentu Turut Tergugat II mengetahui kapan uang pinjaman Tergugat I pada Tergugat II cair. Sehingga tidak seharusnya Tergugat I menyerahkan uang yang diperoleh dari Perjanjian Kredit tersebut hanya sebesar Rp. 300.000.000,- pada tanggal 17 Mei 2005 dan Rp. 182.000.000,- pada tanggal 18 Mei 2005;
19. Bahwa dengan demikian, dengan dibuatnya perjanjian kredit pada tanggal 13 Mei 2005 dengan menjadikan sertifikat Hak Milik No. 134, yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten/Kotamadya Medan, Kecamatan Medan Timur, Desa/Kelurahan Pulau Brayan Bengkel seluas 683 M2 (enam ratus delapan puluh tiga meter persegi) (selanjutnya disebut "tanah") yang terdaftar atas nama Syahrudin sebagaimana yang dijadikan bukti oleh Tergugat II (PT. Bank Mandiri, yang diberi tanda dengan T.II-2 (dalam perkara No. 307/Pdt.G/006/PN.Mdn) dengan tanpa melibatkan Turut Tergugat II dan Penggugat, maka perjanjian kredit dan Pemberian Jaminan ini adalah cacat menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa jika memang perjanjian tersebut adalah Perjanjian Kredit Graha Mandiri, seharusnya perjanjian itu adalah dibuat pada saat Perjanjian Jual Beli tanah berikut rumah antara Pemilik jaminan dengan Debitur, karena Kredit Graha Mandiri sendiri adalah Kredit kepemilikan Rumah, sedangkan Turut Tergugat II tidak ada berniat untuk menjual rumah tersebut, karena rumah tersebut adalah tempat tinggal Turut Tergugat II dan Penggugat bersama keluarga. Dan Tergugat II tidak pernah keberatan dengan keberatan Turut Tergugat II dan Penggugat beserta keluarga menempati rumah tersebut, karena rumah tersebut adalah objek jaminan pada Bank/Tergugat II;
21. Bahwa PT. Bank Mandiri (Tergugat II) dalam surat jawabannya dalam perkara No. 308/Pdt.G/2006/PN.Mdn, poin ke 2 yang mengatakan : "Bahwa pihak-pihak dalam Perjanjian Kredit Graha Mandiri adalah Tergugat I (Mahrozi) dan Tergugat II (PT. Bank Mandiri)". Sedangkan jual beli antara Mahrozi dengan Turut Tergugat II baru dilakukan pada tanggal 15 Juni 2005. Itupun dilakukan dengan sangat terpaksa oleh Turut Tergugat II. karena bujuk rayu dan jaminan dari Tergugat I kepada Turut Tergugat II bahwa jual beli ini adalah jual beli pura-pura dan formalitas saja, Turut Tergugat II ada menggunakan uang Tergugat I. Hal ini dapat dibuktikan dengan bahwa sampai sekarang ini tanah dan berikut bangunan masih Turut Tergugat II dan Penggugat beserta keluarga nikmati, bahkan pihak Tergugat II tidak pernah memberitahukan kepada Turut Tergugat II, telah dijadikan jaminan pada Tergugat II, hal itu baru Turut Tergugat II ketahui setelah timbulnya permasalahan antara Tergugat I dengan Tergugat II;
22. Bahwa dalam melakukan suatu tindakan hukum yang berhubungan dengan perjanjian yang riil, maka perjanjian tersebut selain adanya kesepakatan juga harus ada suatu tindakan penyerahan. Dalam hal ini perjanjian jual beli dan pinjam-meminjam telah digolongkan dalam perjanjian yang riil, sehingga suatu perjanjian adalah telah sah terlaksana jika telah dilakukan dengan adanya konsensus atau kesepakatan, dan telah dapat dibuktikan dengan adanya penyerahan;
23. Bahwa untuk dapat membuktikan bahwa perjanjian jual beli antara Turut Tergugat II yang disetujui oleh Penggugat dengan Tergugat I, terbukti bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat material dari suatu perjanjian yaitu penyerahan barang yang diperjual belikan belum pernah dilakukan, sehingga dengan demikian jual beli tersebut tidak riil (tidak nyata);
24. Bahwa perjanjian Pengikatan Jaminan adalah merupakan assesoir (tambahan) dari perjanjian kredit, artinya perjanjian pengikatan jaminan baru bisa dilakukan



karena adanya perjanjian kredit. Dan Pengikatan Jaminan harus dilakukan oleh sipemilik bukan oleh sipenerima kredit (debitur). Maka dalam hal ini dalam memberikan fasilitas kredit, Bank harus bertindak hati-hati untuk mencairkan kredit dengan memperhatikan siapa pemilik jaminannya namun dalam hal pencairan kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II, Tergugat II sama sekali tidak memperhatikan permasalahan tersebut, sehingga bisa menimbulkan kerugian bagi pihak Bank sendiri dan juga Turut Tergugat II;

25. Bahwa namun begitupun Turut Tergugat II, dari dulu telah mengakui ada menerima uang dari Tergugat I, dan Turut Tergugat II juga bersedia membayar pinjaman Tergugat I kepada Tergugat II, sebesar nilai pinjaman yang Turut Tergugat II nikmati dari Tergugat I berikut bunganya, bahkan Turut Tergugat II bersedia menebus pinjaman tersebut sampai dengan sebesar nilai Hak Tanggungan, namun Tergugat I dan Tergugat II tidak mengindahkan niat baik dari Turut Tergugat II. bahkan Tergugat I memberi Kuasa Tergugat IV untuk membayar angsuran kredit dan mengambil sertifikat pada Tergugat II, sebagaimana dituangkan dalam Akte Kuasa No. 117 tertanggal 21 Juni 2012;

26. Bahwa jika Tergugat II bersedia menerima pembayaran angsuran dari Tergugat IV dan menyerahkan sertifikat tersebut kepada Tergugat IV, jelas sekali terlihat telah terjadi persekongkolan dan permainan antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV yang tentu saja permainan tersebut sangat merugikan Turut Tergugat II dan juga Penggugat;

Berdasarkan uraian tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutuskan perkara ini dengan putusan yang adil, yaitu :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan;
3. Menyatakan sebidang tanah seluas 683 M2 (Enam ratus delapan puluh tiga meter persegi), yang terletak di Jalan Gunung Krakatau No. 50-A, Kelurahan Pulo Brayen Bengkel Baru, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan secara nyata dan fakta masih harta bersama milik Penggugat dan Turut Tergugat II, yang diperoleh dalam masa perkawinan, sebagaimana yang diterangkan dalam surat riwayat tanah : Sertifikat Hak Milik No. 134/Kelurahan Pulo Brayen Bengkel, tanggal 27 Mei 1989 yang Penggugat dan Turut Tergugat II peroleh berdasarkan Akte Jual Beli No. 395/HM/MT/1996 tertanggal 23 September 1996 dihadapan Renny Helina Hutagalung, SH., Notaris/PPAT Daerah TK II Kodya Medan, dari Sutiasni Maslan Hasibuan dan 14 Oktober 1996 telah dicatat oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Medan No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11964/1996 menjadi nama Syafruddin;

4. Menyatakan tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli No. 191/2005, tertanggal 15 Juni 2005, antara Turut Tergugat II (Syafruddin) dan Penggugat (Anita Rahman) yang dilakukan dengan Tergugat I (Mahrozi), atas sebidang tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Sertifikan Hak Milik No. 134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel yang dibuat dihadapan Tergugat III;
5. Menyatakan tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Kredit Graha Mandiri, No. 1.CLPC.MDN/PK-GM/1124/2005, tertanggal 13 Mei 2005, yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II, yang menggunakan jaminan/agunan tanah/rumah milik Turut Tergugat II dan Penggugat sebagaimana yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 134/Kelurahan Pulo Brayan Bengkel Baru (d/h Kelurahan Pulo Brayan Bengkel), yang dilakukan tanpa persetujuan dari Turut Tergugat II dan Penggugat;
6. Menyatakan tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Akte Pemberian Hak Tanggungan No. 192/2005, tertanggal 15 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Tergugat III;
7. Menyatakan tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Sertifikan Hak Tanggungan No. 5362/2005 Peringkat Pertama, Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Mandiri Tbk tertanggal 8 Agustus 2005 dengan Objek Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik No. 134/Pulo Brayan Bengkel dengan Nilai 1.087.500.000,- (Satu milyar delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
8. Menyatakan tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akte Kuasa No. 117, tertanggal 21 Juni 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan ADI PINEM, SH, SPN, Notaris/PPAT di Kota Medan;
9. Memerintahkan agar Tergugat I dan atau siapa saja yang menyimpan surat tanah Sertifikat Hak Milik No. 134/Pulo Brayan Bengkel tersebut termasuk Tergugat II untuk mengembalikannya kepada Turut Tergugat II dan atau Penggugat;
10. Menyatakan tidak syah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akte Perjanjian No. 21 tertanggal 2005, yang dibuat dihadapan ABIDIN SOADUON PANGGABEAN, SH., Notaris di Medan;
11. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk mematuhi isi putusan ini dan mencoret seluruh catatan yang ada pada buku tanah Sertifikan Hak Milik No. 134/Pulo Brayan Bengkel, dengan mengembalikan ke atas nama semula Syafruddin (Turut Tergugat II);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menetapkan Turut Tergugat II memiliki hutang kepada Tergugat I sebesar Rp. 482.000.000,- (Empat ratus delapan puluh dua juta rupiah) dan dibayar ketika sertifikat telah diserahkan kepada Turut Tergugat II/Penggugat dengan baik;

Demikian jawaban dari Turut Tergugat II atas gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Medan menjatuhkan Putusan tanggal 28 Agustus 2015 Nomor: 329/Pdt.G/2014/PN.Mdn, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat II tersebut;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebanyak Rp. 2.791.000,- (Dua juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Membaca surat-surat:

1. Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 329/Pdt.G/2014/PN.Mdn yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri medan, telah diberitahukan masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 15 Oktober 2015, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 23 September 2015, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 23 September 2015, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 23 September 2015, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 23 September 2015, dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 19 Oktober 2015;
2. Risalah Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 329/Pdt.G/2014/PN.Mdn., tanggal 28 Agustus 2015 ;
3. Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan, telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 6 Nopember 2015, kepada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 20

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 61/PDT/2016/PT.Mdn

Halaman 22



Nopember 2015, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 20 Nopember 2015, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 6 Nopember 2015, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 6 Nopember 2015, dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 Nopember 2015 ;

4. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan Nomor: 329/Pdt.G/2014/PN.Mdn., telah diberitahukan masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 4 Desember 2015, kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 13 Nopember 2015, kepada Kuasa Hukum Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 11 Desember 2015, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 4 Desember 2015, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 13 Nopember 2015, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 13 Nopember 2015, dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 4 Desember 2015, di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari tanggal pemberitahuan tersebut sebelum berkas perkara dikirimke Pengadilan Tinggi Medan ;

TENTANGPERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu Permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 28 Agustus 2015 Nomor: 329/Pdt.G/2014/PN.Mdn, akan tetapi tidak ada mengajukan Memori Banding, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan tidak mengetahui alasan/keberatan Pembanding semula Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca, meneliti, dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 28 Agustus 2015 Nomor: 329/Pdt.G/2014/PN.Mdn, Pengadilan Tinggi berpendapat alasan dan pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Majelis Hakim Tingkat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama dalam putusannya berkenaan dengan hal-hal yang disengketakan oleh pihak, telah tepat dan benar menurut hukum, maka Pengadilan Tinggi mengambil alih alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dipandang sudah tepat, benar, dan beralasan menurut hukum dan menjadikannya sebagai alasan dan pertimbangannya sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 28 Agustus 2015 Nomor: 329/Pdt.G/2014/PN.Mdn, yang dimintakan banding tersebut haruslah **dikuatkan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah maka dibebankan membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan ;

Mengingat, ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- **Menguatkan** Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 28 Agustus 2015 Nomor: 329/Pdt.G/2014/PN.Mdn, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari **Rabu** tanggal **13 April 2016** oleh Kami : **SABAR TARIGAN SIBERO, SH., MH** Hakim Pengadilan Tinggi Medan sebagai Hakim Ketua Majelis, **SAMA RAJA MARPAUNG, SH.** dan **ABDUL FATTAH, SH., MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 Februari 2016, Nomor: 61/PDT/2016/PT.MDN, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **18 April 2016**, oleh Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota,

Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor: 61/PDT/2016/PT.Mdn

Halaman 24

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

serta dibantu oleh **RAMADHAN TARIGAN** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

SAMA RAJA MARPAUNG,SH

SABAR TARIGAN SIBERO, SH., MH

ABDUL FATTAH, SH., MH

PANITERA PENGGANTI,

RAMADHAN TARIGAN

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan	<u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)